



דוח תקופתי לשנת 2023

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

מספר חברה ברשם החברות: 510560188

כתובת: דרך החורש 4, יהוד

טלפון: 03-5393562

פקסמיליה: 03-5393523

כתובת הדואר האלקטרוני: infoprop@afi.global

תאריך המאזן: 31.12.2023

תאריך הדוח: 19.3.2024

אפי נכסים



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

 **BRING THEM HOME NOW**



חלק א'

תיאור עסקי החברה

תיאור עסקי החברה - תוכן עניינים

עמוד	נושא
<u>חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה</u>	
5	1.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה
9	1.2 תחומי הפעילות העיקריים של החברה
9	1.3 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה
10	1.4 דיבידנדים
<u>חלק שני - מידע אחר</u>	
11	1.5 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה
12	1.6 שינויים בפילוח תחומי הפעילות
12	1.7 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה
<u>חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות</u>	
21	1.8 תחום הנכסים המניבים בישראל
47	1.9 תחום הנכסים המניבים באירופה
<u>חלק רביעי - מידע נוסף ברמת החברה והקבוצה</u>	
85	1.10 נכסים לא מוחשיים
85	1.11 הון אנושי
90	1.12 הון חוזר
90	1.13 מימון
100	1.14 מיסוי
100	1.15 איכות סביבה
101	1.16 מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה
101	1.17 הליכים משפטיים
101	1.18 מידע כספי לגבי מגזרים גיאוגרפיים
101	1.19 יעדים ואסטרטגיה עסקית
101	1.20 צפי להתפתחות בשנה הקרובה
102	1.21 דיון בגורמי סיכון

חלק א

תיאור עסקי החברה

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

1. חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

- 1.1.1 החברה התאגדה בישראל, ביום 12.1.1971, כחברה פרטית לפי פקודת החברות תחת השם פרק לתעשיות עתירות מדע בע"מ. ביום 10.4.1984 שינתה החברה את שמה לקריית ויצמן - פרק המדע בע"מ. ביום 5.11.2003 שינתה את שמה לאפריקה ישראל נכסים בע"מ וביום 21.7.2019 שונה שמה של החברה לשמה הנוכחי, אפי נכסים בע"מ.
- 1.1.2 בחודש ספטמבר 2004 הפכה החברה לציבורית וניירות ערך שלה נרשמו לראשונה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה").
- 1.1.3 עד ליום 4.3.2019 הייתה החברה חברה בת של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות") שהחזיקה בכ- 56% מהון המניות המניות המונפק והנפרע של החברה. עם השלמת עסקה למכירת כ- 51% מהון המניות של החברה שהוחזקו על ידי אפריקה השקעות למספר גופים ישראלים, ביניהם ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן: "ביג") ומשקיעים מוסדיים מסווגים ישראלים. ביום 4.3.2019 חדלה אפריקה השקעות להיות בעלת השליטה בחברה ובעלת עניין בה והחברה הפכה להיות חברה ללא גרעין שליטה.
- 1.1.4 ביום 24.1.2021 פרסמה ביג את תוצאות הצעת הרכש המיוחדת שפרסמה לרכישת מניות החברה, בדרך של הצעת רכש חליפין, לפיהן רכשה ביג 13,930,876 מניות רגילות של החברה ובעקבות זאת הפכה לבעלת השליטה בחברה. לתאריך הדוח, ביג מחזיקה בשיעור של כ- 89.29% מהונה המונפק והנפרע של החברה. למיטב ידיעת החברה, ובהתבסס על הדוח התקופתי לשנת 2022 של ביג, בכוונת ביג, בין היתר, להמשיך ולפעול לפיתוח מרכזי קניות ופרויקטים המאופיינים בעירוב שימושים בישראל ובמדינות אקס יוגוסלביה, מדינות הבלקן, רומניה ופולין. לתאריך הדוח, לא נחתם בין החברה ובין ביג הסדר תיחום פעילות.
- 1.1.5 לתאריך דוח תקופתי זה, פועלת החברה הן בישראל והן באירופה. החברה פועלת, בעצמה ובאמצעות חברות הקבוצה, בייזום, הקמה, השכרה ותפעול של מבנים לתעשייה, משרדים ומסחר בישראל ובאירופה, וכן פועלת בפיתוח מקרקעין למגורים (הן למכירה והן לטובת דיור להשכרה) באירופה.
- 1.1.6 בבעלות החברה מבני משרדים, תעשייה, מסחר ודיור להשכרה, והיא אף מפתחת פרויקטים נוספים בתחומים אלו. לתאריך דוח תקופתי זה, מקיימת החברה את פעילותה בישראל, רומניה, צ'כיה, סרביה, פולין, בולגריה ולטביה.

תחומי הפעילות של החברה

1.1.7

לחברה שני תחומי פעילות עיקריים המדווחים בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2023, כמפורט להלן:

1.1.7.1 תחום הנכסים המניבים בישראל;

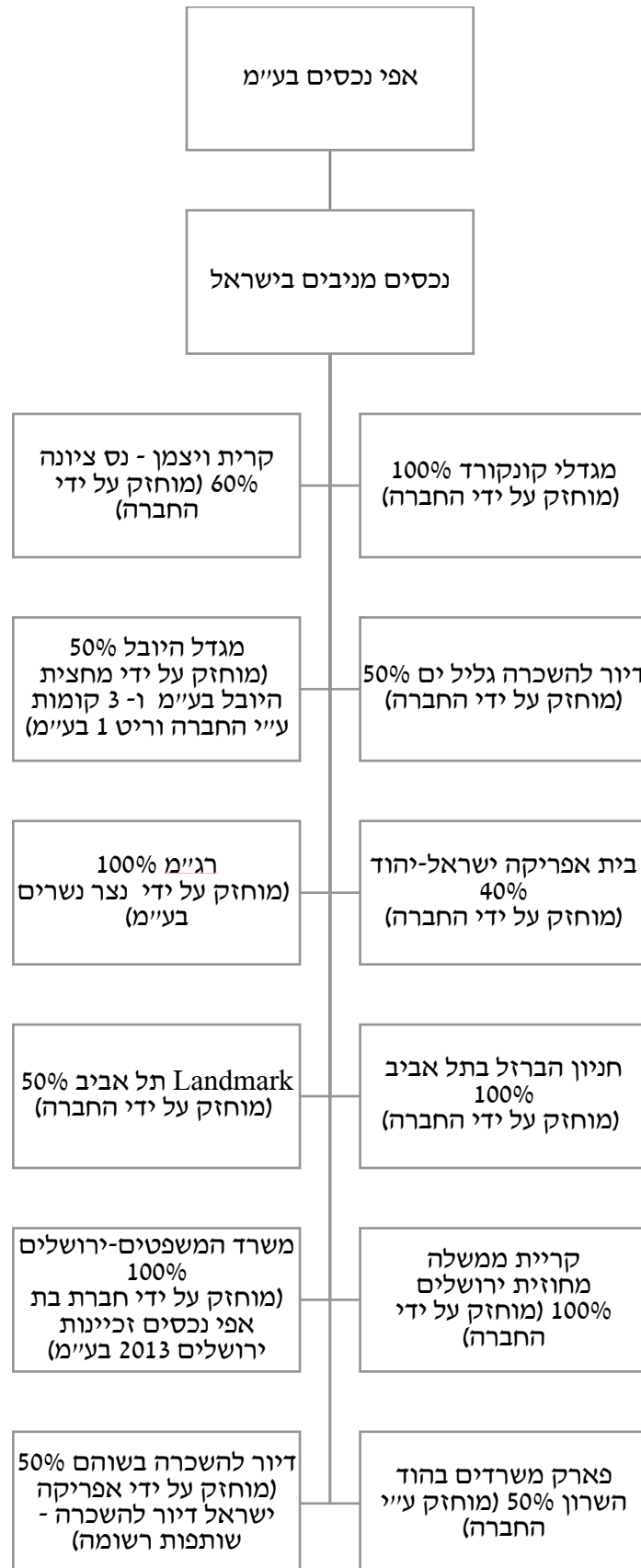
1.1.7.2 תחום הנכסים המניבים באירופה¹.

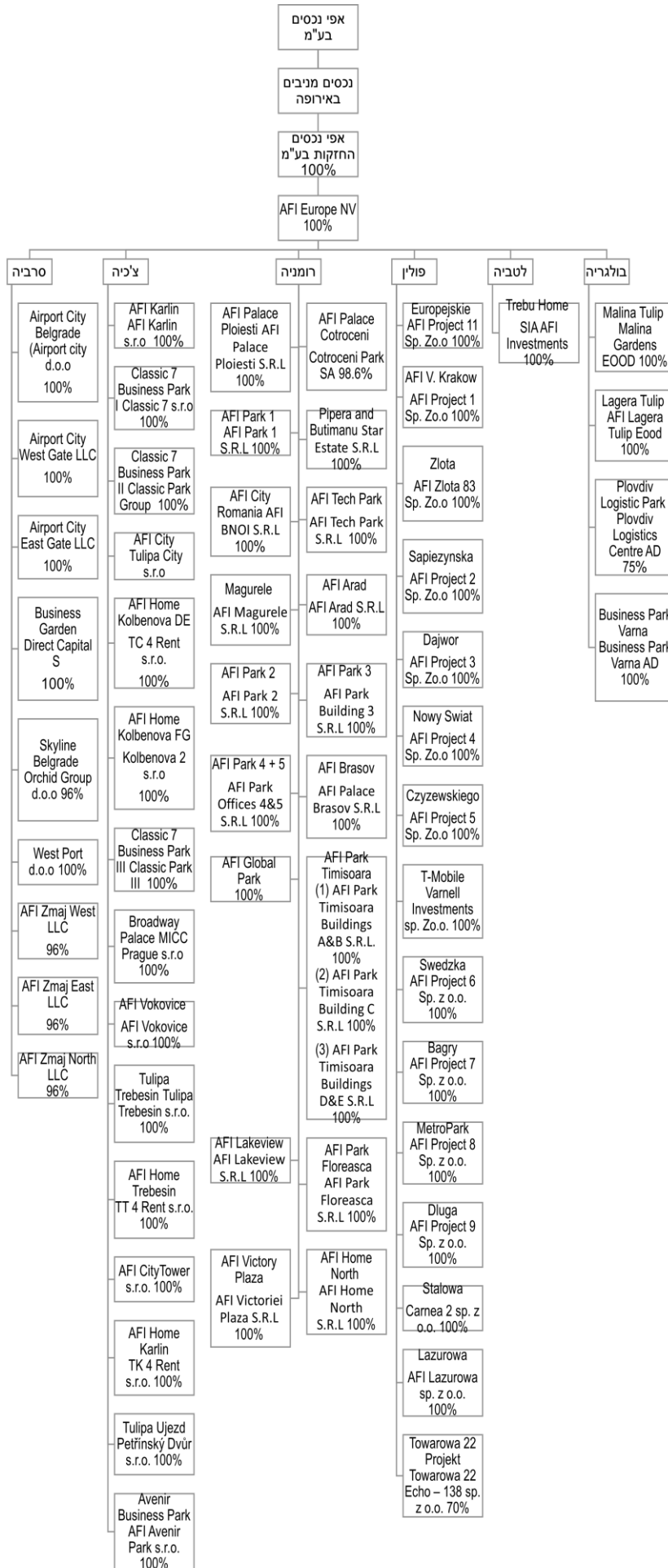
1.1.7.3 להלן תרשימים המתארים את פעילות החברה בישראל ובחו"ל², לתאריך דוח תקופתי זה.

למידע מפורט על אחזקות החברה בחברות מאוחדות וכלולות ראו נספח ב' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2023.

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

² מובהר בזאת, כי השמות המופיעים בתרשימים שלהלן, הינם שמות הפרויקטים המוחזקים (ולא שמות החברות המחזיקות בהם). כמו כן, התרשימים להלן אינו כולל את חברות הניהול וחברות המחזיקות פרויקטים לא פעילים.





<u>תחומי הפעילות העיקריים של החברה</u>	1.2
כאמור לעיל, לחברה שני תחומי פעילות. להלן יובא בתמצית תיאור כללי של תחומי פעילות אלה:	
<u>נכסים מניבים בישראל</u>	1.2.1
בתחום פעילות זה החברה עוסקת ברכישת נכסים, בייזום, הקמה (לרבות על דרך של השבחה), השכרה ותפעול של מבנים בישראל, בעיקר בייעוד לתעשייה, משרדים ומסחר.	
<u>פיתוח נכסים מניבים באירופה¹</u>	1.2.2
בתחום פעילות זה החברה פועלת, במרכז ובמזרח אירופה, באפיקי פעילות, כדלקמן:	1.2.2.1
<u>נכסים מניבים</u> - רכישת נכסים, ייזום, הקמה (לרבות על דרך של השבחה), השכרה ותפעול של מבנים (בעיקר בייעוד למשרדים, מסחר ומגורים להשכרה), באירופה;	
בנוסף, החברה פועלת בהיקפים לא מהותיים בייזום של פרויקטים המיועדים למגורים למכירה באירופה על קרקעות שבבעלותה, הקמת המבנים (לרבות על דרך של שיפוץ ו/או השבחה) ומכירת היחידות.	
פעילותה של החברה במרכז ובמזרח אירופה כאמור מבוצעת באמצעות AFI Europe N.V (להלן: " אפי אירופה ") וחברות בשליטתה.	1.2.2.2
<u>השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה</u>	1.3
הון המניות המונפק והנפרע של החברה לתאריך דוח תקופתי זה, הינו 38,048,704 ש"ח מחולק ל- 38,048,704 מניות רגילות של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א.	1.3.1
ביום 14.12.2020 פרסמה ביג הצעת רכש מיוחדת בדרך של הצעת רכש חליפין (להלן: " הצעת הרכש ") שהופנה אל כל בעלי המניות של החברה (למעט ביג עצמה ולמעט מחזיקי ניירות ערך המירים של החברה) לרכישת 17,002,122 מניות רגילות של החברה.	1.3.2
ביום 24.1.2021 פרסמה ביג את התוצאות המעודכנות להצעת רכש, לפיהן התקבלו הודעות קיבול ביחס ל- 13,930,876 מניות של החברה המהוות כ- 38.67% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, ובהתאם החל מיום 28.1.2021 הפכה ביג לבעלת השליטה בחברה.	
ביום 8.2.2022 הנפיקה החברה 1,666,700 מניות רגילות של החברה במסגרת הנפקת הון על פי דוח הצעת מדף מיום 7.2.2022 (להלן: " הנפקת ההון משנת 2022 ") וזאת בתמורה לסכום של 190 ש"ח לכל מניה. במסגרת הנפקת ההון משנת 2022 רכשה ביג 1,460,500 מניות רגילות של החברה.	1.3.3
ביום 8.8.2022 פרסמה ביג את תוצאות הצעת הרכש המלאה הנוספת שפרסמה לרכישת מניות החברה, בדרך של הצעת רכש חליפין, במסגרתה התקבלו הודעות קיבול ל- 7,325,938.75 מניות רגילות של החברה.	1.3.4
לתאריך הדוח, מחזיקה ביג ב- 33,971,900.24 מניות רגילות של החברה בשיעור אחזקה של כ- 89.29% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.	1.3.5

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

- 1.3.6 לפרטים בדבר הקצאת ניירות ערך המירים למניות החברה לנושאי משרה ועובדים בחברה ובחברות בנות של החברה, ראו סעיף 1.11.3(4) להלן.
- דיבידנדים** 1.4
- 1.4.1 בשנים 2022 ו-2023 לא חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה. ביום 14.12.2021 ביצעה החברה חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה בסך כולל של 50 מיליון ש"ח (כ- 1.38 ש"ח לכל מניה).
- 1.4.2 בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2023 לחברה יתרת עודפים חיובית בסך של כ- 4,079 מיליון ש"ח.
- 1.4.3 לפרטים בדבר התחייבות חברות הקבוצה לשמור על יחסים פיננסיים, ראו סעיפים 1.13.19 ו-1.13.20(ד) להלן.
- 1.4.4 לפרטים בדבר התניות פיננסיות החלות על החברה, וכן בקשר עם מגבלות בדבר חלוקת דיבידנד, בהן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות ח', ו- י' עד טו') של החברה ראו סעיפים 4.3 - 4.9 לדוח הדירקטוריון.
- 1.4.5 לתאריך דוח תקופתי זה אין לחברה מדיניות חלוקת דיבידנד.
- 1.4.6 בשנתיים שקדמו לתאריך דוח תקופתי זה, לא הקצתה החברה מניות הטבה, למעט במסגרת מימוש ניירות ערך המירים למניות החברה על ידי נושאי משרה בחברה ובחברות בנות של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.11.3(4) להלן.

חלק שני - מידע אחר

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

1.5 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

1.5.1 לפרטים בדבר מידע כספי המתייחס למגזרי פעילותה של החברה בשנים 2021 עד 2023, ראו פירוט בביאור 31 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2023.

1.5.2 להלן מידע על מגזרי פעילותה של החברה, לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31.12.2023, לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022 ולשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021:

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

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

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

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

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31.12.2021 (באלפי ש"ח):

הכנסות משכ"ד	ישראל	מרכז ומזרח אירופה	סה"כ
85,161	470,338	555,499	
-	289,300	289,300	
113,534	-	113,534	
198,695	759,638	958,333	סה"כ הכנסות
8,686	28,540	37,226	עלויות מהפעלת ואחזקת נכסים
-	212,224	212,224	עלויות בגין עסקות בניה ומקרקעין
112,169	-	112,169	עלויות בגין עבודות הקמה
120,855	240,764	361,619	סה"כ עלויות
77,840	518,874	596,714	רווח תפעולי
2,862,000	9,180,000	12,042,000	נכסי נדל"ן ומקרקעין

שינויים בפילוח תחומי הפעילות

1.6

בשנת 2023 לא חלו שינויים בפילוח תחומי הפעילות של החברה למעט כמפורט 1.2.2 לעיל. לפרטים בדבר האסטרטגיה העסקית של החברה הנוגעת, בין היתר, לתחומי הפעילות של החברה, ראו סעיף 1.8.10 להלן.

סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

1.7

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

השפעות משקיות וענפיות

1.7.1

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

"מלחמת חרבות ברזל"

1.7.2

ביום 7.10.23 הותקפה מדינת ישראל במתקפת פתע רצחנית על ידי ארגון הטרור, חמאס בדרום ישראל. בעקבות מתקפה זו, הוכרזה מלחמת "חרבות ברזל" על ידי מדינת ישראל כנגד ארגוני הטרור ברצועת עזה ולמועד זה מנהלת מדינת ישראל מלחמה הן נגד ארגוני הטרור ברצועת עזה והן במוקדים נוספים.

בעקבות פרוץ הלחימה, נסגרו אתרי הבניה ברחבי הארץ בימי המלחמה הראשונים, ולאחר מכן נפתחו באופן הדרגתי בהתאם להנחיות הרשויות השונות. על אף העובדה שהקמתם של כל הפרויקטים של החברה בישראל המצויים בבניה (לנדמרק, משרד המשפטים וקריה מחוזית ירושלים, "הפרויקטים בבניה"), נמשכת כיום, המחסור בכוח אדם אצל הקבלנים המבצעים עשוי לגרום לעיכוב מסוים בלוחות הזמנים להשלמת הפרויקטים.

עם זאת, יצוין כי בשים לב לשיעורי ההשלמה הגבוהים של הפרויקטים בבניה (בפרויקט משרד המשפטים התקבלה תעודת השלמה זמנית, שלב א' בפרויקט לנדמרק הושלם בשיעור של כ-97% ופרויקט הקריה המחוזית הושלם בשיעור של כ-72%) לדעת החברה אין באמור לעיל בכדי להשפיע באופן מהותי על מועדי השלמת הקמתם של הפרויקטים שבבניה, אך נכון למועד זה, אין ביכולתה של החברה לאמוד באופן סופי את היקף ההשפעה על לוחות הזמנים.

ההשפעה של המלחמה ניכרת במשק הישראלי בכלל ובשוק ההון בפרט. אלו באו לידי ביטוי, בין היתר, בירידות שערים בבורסה, בתנודתיות של שערי החליפין של השקל אל מול מטבעות זרים ובעליה בתשואות של אגרות החוב הקונצרניות, בשל עליה ברמות הסיכון ואי הוודאות. כאשר לאחרונה אף הכריזה חברת הדירוג הבינלאומית Moody's על הורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל לדירוג A2 עם תחזית שלילית. זאת, בין היתר, בעקבות המשך המלחמה ואי הוודאות אשר מעלים באופן מהותי את הסיכונים הגאופוליטיים במדינת ישראל.

המשך מצב הלחימה עשוי להגביר את חוסר הוודאות במשק הישראלי ועשוי לגרום לתגובות שליליות משמעותיות בקרב גופים כלכליים ישראלים ובינלאומיים. מה שעשוי להוביל להמשך פגיעה בדירוג האשראי של המדינה, ובעקבותיה עליית ריבית, מיתון, ופגיעה כלכלית בפעילות העסקית במשק.

עם זאת, יש לציין כי על אף ירידת הדירוג כאמור, אינדיקציה לאמון המשקיעים בכלכלה היתה בהנפקת אג"ח מדינה בהיקף של כ- 4.1 מיליארד שקל, עם ביקוש משמעותי מאד ביחס להיצע. בנוסף, מטבע

השקל המשיך להתחזק בתקופה האחרונה ובסמוך למועד פרסום הדוח התקופתי, עומד שער החליפין שקל – אירו על 3.91 ש"ח לאירו (זאת לאחר שהגיע בשיאו לשער של 4.31 ש"ח לאירו) ושער החליפין שקל – דולר ארה"ב עמד לאחרונה על 3.58 ש"ח לדולר ארה"ב (זאת לאחר שהגיע בשיאו לשער של 4.08 ש"ח לדולר ארה"ב).

התממשותה של התחזית כאמור, עשויה להשפיע על הסביבה הכלכלית בה פועלת החברה בישראל, על עלות מקורות הגיוס, על ביקוש לשטחי שכירות ובהתאם על פעילות החברה בישראל. 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.

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

עם זאת, יודגש כי בתקופת המלחמה קבוצת החברה המשיכה לפעול 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 והנפקת אגרות חוב). בנוסף, לאורך תקופת הדוח נכסי החברה בישראל שומרים על תפוסה גבוהה.

בשלב זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של כלל הגורמים האמורים לעיל, על פעילותה של החברה ועל תוצאותיה, אך להערכת החברה, איתנותה הפיננסית ומצב נכסיה מאפשרים לה להתמודד בצורה נאותה עם תנאי השוק הקיימים, וכן כי יתרת המזומנים שלה והתזרים השוטף (כמו גם האפשרות להמשיך ולממן את נכסיה ופעילותה) מאפשרים לחברה להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

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

השפעת האינפלציה ועליית הריבית על פעילות החברה בישראל ובמדינות הפעילות הנוספות של החברה

1.7.3

לפרטים בדבר השפעת האינפלציה ועליית הריבית על פעילות החברה בישראל ובמדינות הפעילות של החברה באירופה בשנת 2022 ראו בסעיף 1.7.2 הנכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 שפורסם ביום 13.3.2023 (אסמכתא: 2023-01-022003, להלן: "הדוח התקופתי 2022"). המידע הנכלל בדוח התקופתי 2022 מובא בזאת על דרך ההפניה.

ישראל

במהלך שנת 2023 מגמת העליה במדד המחירים לצרכן התמתנה (להלן: "המדד") (לעומת אשתקד), והוא עומד לתאריך הדוח על שיעור של 3.3% ב-12 החודשים האחרונים (לפי מדד חודש ינואר 2024). בשנת 2022 עלה המדד בשיעור של 5.3%.

להלן טבלה המרכזת את יתרות האשראי (מבנקים וגורמים פיננסיים אחרים) של החברה בישראל (מאוחד), ליום 31.12.2023 לעומת יום 31.12.2022 (במיליוני ש"ח):

31.12.2022	31.12.2023	סוג אשראי
2,900	3,231	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות) שהינן צמודות למדד - ריבית קבועה
1,679	1,274	הלוואות ואגרות חוב (כולל חלויות שוטפות) שאינן צמודות למדד - ריבית קבועה
168	171	אשראי בנקאי צמוד מדד - ריבית קבועה
1,556	1,825	אשראי בנקאי שקלי - ריבית משתנה

יודגש, כי השוני בין הנתונים ליום 31.12.2023 לבין יום 31.12.2022, נובע, בין היתר, מכך שבמהלך שנת 2023 ביצעה החברה פירעון בסך כולל של כ- 282 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב צמודות למדד - ריבית קבועה וכ- 408 מיליוני ש"ח בגין אגרות חוב שקליות - ריבית קבועה וכן הנפיקה החברה לציבור סך של 518 מיליון ש"ח אגרות חוב חדשות בריבית קבועה צמודה למדד. בנוסף, במהלך שנת 2023 החברה משכה בעיקר מההלוואה להקמת פרויקט לנדמרק בריבית משתנה.

להלן יובאו נתוני פרופורמה של יתרות האשראי (מבנקים וגורמים פיננסיים אחרים) של החברה בישראל (מאוחד), ליום 31.12.2023 לעומת יום 31.12.2022 (במיליוני ש"ח) וזאת תחת הנחה שלא היה חל שינוי בשיעורי המדד במהלך שנת 2023 (למעט גיוס שבוצע בשנת 2023):

31.12.2022	31.12.2023	סוג אשראי
2,900	3,139	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות) שהינן צמודות למדד - ריבית קבועה
168	165	אשראי בנקאי צמוד מדד - ריבית קבועה

בהתאם לכך אגרות החוב והאשראי הבנקאי הצמוד עלו בפועל כתוצאה מהעלייה במדד בשנת 2023 בסך של כ- 97 מיליון ש"ח.

ניתוחי רגישות של ההשפעה האפשרית של המשך הגידול במדד וגידול בריבית הפריים על יתרות האשראי של החברה בישראל (במאוחד), על בסיס נתוני יתרות האשראי כאמור ליום 31.12.2023 (במיליוני ש"ח):

יתרת ההלוואה ליום 31.12.2023 בהנחה של גידול בשיעור שנתי של 1% במדד	סך הגידול בהוצאות הריבית שהסתיימה ביום 31.12.2023 של גידול בשיעור שנתי של 1% בריבית	31.12.2023	סוג אשראי
3,263	-	3,231	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות) שהינן צמודות למדד - ריבית קבועה
1,274	-	1,274	הלוואות ואגרות חוב (כולל חלויות שוטפות) שאינן צמודות למדד - ריבית קבועה
172	-	171	אשראי בנקאי צמוד מדד - ריבית קבועה
1,825	18	1,825	אשראי בנקאי שקלי - ריבית משתנה

עוד יצוין, כי לעלייה בשיעורי הריבית בישראל, עשויה להיות השפעה הן על עלות גיוס אשראי חדש (לרבות אגרות החוב שהחברה עשויה להנפיק), הן על עלות מחזור חוב של אשראי קיים (עד לסוף שנת 2024 החברה צפויה לפרוע או לפעול למחזור של אשראי ואגרות חוב בהיקף כולל של כ- 1,436 מיליון ש"ח, מתוכו כ- 590 מיליון ש"ח פרעון חלקי אגרות חוב בריבית קבועה) והן על התשואה הצפויה של החברה מנכסים בישראל.

ניתוח רגישות של שווי נכסי הנדל"ן בישראל (במאוחד) לשינוי בשיעור ההיוון לשנת 2023:

ירידה של 0.5% בשיעור ההיוון	עליה של 0.5% בשיעור ההיוון	באלפי ש"ח שיוני בשווי הוגן
129,592	(114,183)	

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

מתחילת שנת 2023 המשיכה מגמת העליה האינפלציה במדינות הפעילות של החברה במזרח אירופה (רומניה, סרביה, צ'כיה ופולין) (להלן: "מדינות הפעילות").

במהלך שנת 2023 חלה עליה בשיעור הריבית יורובר 3 חודשים וליום 31.12.2023 היא עמדה על שיעור של כ- 3.91%. מנגד, חלה ירידה בריבית האירו הקבועה ל- 5 שנים (IRS) וליום 31.12.2023 היא עמדה על שיעור של כ- 2.42%. לפרטים בדבר נתוני האינפלציה ביחס לכל אחת ממדינות הפעילות ראו סעיף 1.7.5 להלן.

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

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

בעקבות עליית האינפלציה (כאמור בסעיף 1.7.5.1 להלן), הבנקים המרכזיים במדינות הפעילות העלו את הריביות המקומיות באופן אשר עשוי להשפיע על עלויות המימון, ככל והחברה תבחר לקבל אשראי במטבעות המקומיים (לתאריך הדוח, לחברה אין אשראי במטבעות מקומיים במדינות הפעילות).

עם זאת, במהלך בשנת 2023 לאחר עליות חדות של שיעורי הריבית במדינות מזרח אירופה בהן פועלת החברה, חלק מהכלכלות החלו להראות התמודדות עם האינפלציה והריביות החלו לרדת.

להלן טבלה המרכזת את יתרות האשראי (מבנקים וגורמים פיננסיים אחרים) של החברה במדינות הפעילות באירופה (מאוחד), ליום 31.12.2023 לעומת יום 31.12.2022 (במיליוני אירו):

31.12.2022	31.12.2023	סוג אשראי
407	485	אשראי בנקאי - ריבית קבועה (IRS)
484	657	אשראי בנקאי - ריבית משתנה(*)

(*) מתוכם כ- 348 מיליון אירו עם תקרת ריבית (CAP). כמו כן, יצוין כי לאחר תאריך הדוח התקשרו חברות בנות של החברה בהסכמי גידור (CAP ו-IRS) בהיקף של כ- 150 מיליון אירו נוספים.

יודגש, כי השוני בין הנתונים ליום 31.12.2023 לבין יום 31.12.2022, נובע, בין היתר, מהתקשרות בהסכמי מימון חדש בקשר עם פרויקטים של דיור להשכרה בצ'כיה ובפולין ובפרויקט משרדים בסרביה וכן מהתקשרות בהסכם מימון מחדש בפרויקט אפי פארק ברומניה.

להלן יובאו נתוני פרופורמה של גובה הריבית נשוא האשראי (מבנקים וגורמים פיננסיים אחרים) של החברה במדינות הפעילות באירופה (מאוחד), ליום 31.12.2023 לעומת יום 31.12.2022 (במיליוני אירו) תחת הנחה שלא היה חל שינוי בריביות במהלך שנת 2023 (במיליוני אירו):

בפועל לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	פרופורמה לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	סוג אשראי
9	14	אשראי בנקאי - ריבית קבועה (IRS)
11	25	אשראי בנקאי - ריבית משתנה

להלן יובאו ניתוחי רגישות של ההשפעה האפשרית של המשך הגידול בשיעורי ריביות על הוצאות המימון של החברה במדינות הפעילות באירופה (במאוחד) על בסיס נתוני האשראי כאמור ליום 31.12.2023 (במיליוני אירו):

הוצאות ריבית שנתיות בהנחה של גידול בשיעור שנתי של 1% בריבית יורבוור 3 חודשים	31.12.2023	סוג אשראי
14	485	אשראי בנקאי - ריבית קבועה (IRS)
27	657	אשראי בנקאי - ריבית משתנה (*)

יצוין, כי לעלייה בשיעורי הריבית כאמור לעיל, עשויה להיות השפעה הן על עלות גיוס אשראי חדש ועל עלות מחזור חוב קיים של אשראים קיימים במדינות הפעילות באירופה (עד לסוף שנת 2024 החברה צפויה לפרוע או לפעול למחזור של אשראי בהיקף כולל של כ- 79 מיליון אירו), והן על התשואה הצפויה של החברה מנכסים באירופה.

ניתוח רגישות לשינוי בשיעור ההיוון על נכסי החברה המניבים באירופה לשנת 2023 (באלפי ש"ח):

ירידה של 0.5% בשיעור ההיוון	עליה של 0.5% בשיעור ההיוון	באלפי ש"ח
819,474	(709,792)	שינוי בשווי הוגן

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

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

השלכות בשל משבר הקורונה

1.7.4

לפרטים בדבר השפעה אפשרית על פעילות החברה במקרה של התפשטות מחדש של נגיף הקורונה ראו בסעיף 1.7.2 ולסעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2021 שפורסם ביום 21.3.2022 (אסמכתא: 2022-01-027162). המידע הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2021, מובא בזאת על דרך ההפניה.

מצב המשק הישראלי¹

1.7.5

על פי סקירה כלכלית של בנק ישראל, במהלך המחצית השנייה של שנת 2023 התמתנה האינפלציה השנתית בהדרגה, ולאחר פרסום מדד דצמבר 2023 עלה כי קצב האינפלציה עמד על 3% בשנת 2023. המשמעות הינה כי קצב האינפלציה נכנס לתחום יעד יציבות המחירים הקבוע בחוק בנק ישראל, וזאת על רקע המדיניות המוניטרית המרסנת של בנק ישראל.

לפרטים נוספים בדבר השפעת האינפלציה על פעילות החברה בישראל, ראו סעיף 1.7.3 לעיל.

הרבעון השלישי של שנת 2023 התאפיין בהאטה מסוימת של הפעילות הריאלית בישראל ושל שוק העבודה. כאמור בסעיף 1.7.2 לעיל, בתחילת הרבעון הרביעי של שנת 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל", שגרמה, בין היתר, להיעדרות עובדים ממקומות העבודה בשל גיוס למילואים ולפגיעה משמעותית בענפי הבנייה והחקלאות. מגבלות ההיצע לצד הירידה המשמעותית של הביקוש בתחילת המלחמה באו לידי ביטוי בירידה של הצריכה הפרטית ובירידה משמעותית של היקף הפדיון במגזר העסקי. עם זאת, בהמשך

¹ על פי סקירה כלכלית של בנק ישראל.

הרבעון הרביעי של שנת 2023 ניכרה התאוששות במשק ועל פי סקרי הבזק של הלמ"ס חל שיפור לא מבוטל בתעסוקה בכל הענפים שנבחנו, במיוחד על רקע פתיחה מחדש של מערכת החינוך.

כאמור בסעיף 1.7.3 לעיל, עם פרוץ המלחמה עלתה פרמיית הסיכון של ישראל בשיעור חד והשקל פחת משמעותית מול הדולר והאירו. כדי למתן את התנודות בשער השקל ולספק את הנזילות הנדרשת להמשך הפעילות הסדירה של השווקים הכריז בנק ישראל על תוכנית מכירת מט"ח בהיקף של עד 30 מיליארד דולר ארה"ב, ובהתאם בתחילת חודש נובמבר התהפכה המגמה, והחלה מגמת ייסוף משמעותית של השקל. מגמה זו נמשכה עד לתום שנת 2023 וממשיכה גם בתחילת שנת 2024.

להלן מספר פרמטרים כלכליים בקשר למשק בישראל¹:

2021	2022	2023	ישראל
1,554	1,760	1,868	תוצר מקומי גולמי (במיליארדי ש"ח)
9.3%	6.5%	3.1%	שיעור צמיחה בתמ"ג (ביחס לשנה קודמת)
7.6%	4.4%	(0.1%)	שיעור צמיחה בתוצר לנפש
2.8%	5.3%	3%	שיעור אינפלציה
67.8%	60.7%	58.2%	שינוי בחוב/תל"ג
46.64	51.99	54.77	תל"ג לנפש (באלפי דולר ארה"ב PPP)
A1	A1	A2	דרוג חוב ממשלתי (Moody's) ²
3.2	3.52	3.6	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר (לסוף תקופה) ³
3.6	3.75	4.0116	שע"ח מטבע מקומי ביחס לאירו (לסוף תקופה) ⁴

1.7.6 המצב הכלכלי במדינות פעילות החברה באירופה ומצב שוק הנדלי"ן במדינות הפעילות העיקריות של החברה

כללי

1.7.6.1

להלן מידע לגבי מדינות הפעילות העיקריות של קבוצת החברה באירופה:

צ'כיה⁵

.א

על פי סקירה של ה-European Commission במהלך שנת 2023 הייתה סטגנציה בפעילות הכלכלית בצ'כיה והשינוי בתל"ג הסתכם בירידה בשיעור של 0.4%. הכלכלה בצ'כיה צפויה להתאושש במהלך השנים 2024 ו-2025 ולצמוח בשיעורים של 1.45% ו-3%, בהתאמה. ההתמתנות הצפויה של האינפלציה מ-8.3% בשנת 2023 ל-3.2% בשנת 2024 צפויה להגדיל את הביקושים מצד משקי הבית ולהאיץ את ההשקעות במדינה.

האינפלציה הגבוהה והתנאים הכלכליים השפיעו, ככל הנראה, בשנת 2023 על הקטנת ההכנסה הריאלית של משקי הבית וכתוצאה מכך להקטנת הצריכה הפרטית. להערכתם, בשנת 2024 צפוי גידול מתון בהשקעות במדינה לאור הרווחיות של החברות הציכיות שתתמוך בהגדלת ההשקעות, זאת לצד העובדה שהשקעות של קרנות אירופאיות צפויות לקטון, מהמצד השני. גידול משמעותי יותר בהשקעות צפוי במהלך שנת 2025.

שוק העבודה הציכוי נותר יציב במהלך שנת 2023, כאשר ישנה עליה לא מהותית בשיעור האבטלה מ-2.2% בשנת 2022 ל-2.4% בשנת 2023. שוק העבודה צפוי להישאר יציב גם במהלך השנתיים הבאות, כאשר המחסור בעובדים מיומנים עדיין קיים.

לאחר שיעור שיא של רמת האינפלציה בצ'כיה של 18% ברבעון הראשון של שנת 2023, שיעור האינפלציה ירד משמעותית בהמשך השנה בעיקר כתוצאה מהתמתנות העלויות במחירי האנרגיה והמוזון. מחירי

1 הנתונים נלקחו מדוחות שפורסמו באתרי האינטרנט של בנק ישראל ושל הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

2 הנתונים נלקחו מאתר חברת הדירוג Moody's.

3 שערים יציגים מתוך אתר בנק ישראל.

4 שערים יציגים מתוך אתר בנק ישראל.

5 הנתונים נלקחו מדוחות ה-EU ו-IMF.

האנרגיה צפויים להמשיך לעלות בשנת 2024 כתוצאה מהפסקת הסיוע הממשלתי לבלימת לעצירת המחירים. האינפלציה הצפויה בשנת 2024 עומדת על כ- 3.2%.

2021	2022	2023	צ'כיה
281.79	290.53	335.24	תוצר מקומי גולמי נומינלי (במיליארדי דולר ארה"ב)
26,790	26,830	30,470	תוצר לנפש (בדולר ארה"ב PPP)
3.6%	2.3%	(0.4%)	שיעור צמיחה בתמ"ג הריאלי (ביחס לשנה קודמת)
3.6%	2.4%	N/A	שיעור צמיחה בתוצר לנפש
6.6%	15.8%	8.3%	שיעור אינפלציה (סוף תקופה)
2.62%	4.71%	3.97%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך
Aa3	Aa3	Aa3	דרוג חוב ממשלתי (Moody's)
24.858	24.116	24.724	שע"ח מטבע מקומי ביחס לאירו (לסוף תקופה)

רומניה¹

ג.

על פי סקירה כלכלית של האיחוד האירופי, התל"ג הריאלי ברומניה גדל בשיעור של כ- 2.2% בלבד במהלך שנת 2023. הסיבות העיקריות לכך הן אינפלציה גבוהה שפגעה בהכנסה הפנויה, סביבה כלכלית וירידה בביקושים ליצוא. להערכתם, הצפי לשנת 2024 הינו לעלייה בתל"ג בשיעור של כ- 3.1%.

ירידה במחירי האנרגיה צפויה להביא לירידה באינפלציה במדינה משיעור של כ- 9.8% בשנת 2023 לשיעור של כ- 5.9% בשנת 2024 וכ- 3.4% בשנת 2025.

במהלך שנת 2023 ניכרה האטה בכלכלת רומניה, כאשר עסקי הקמעונאות, השירותים והתעשייה איבדו את מגמת הצמיחה המהירה של שנת 2022. חלק ניכר מההשקעות בכלכלה הרומנית נובע מקרנות אירופאיות שמשקיעות בתשתיות של המדינה.

שוק העבודה ברומניה המשיך לסבול ממחסור במהלך שנת 2023 בעיקר כתוצאה ממגמות דמוגרפיות שליליות. שיעור האבטלה ירד במהלך שנת 2023 לשיעור של כ- 5.4% וצפוי לרדת לשיעור של כ- 5.2% בשנת 2024.

2021	2022	2023	רומניה
285.61	301.27	350.41	תוצר מקומי גולמי נומינלי (במיליארדי דולר ארה"ב)
14,870	15,820	18,410	תוצר לנפש (בדולר ארה"ב PPP)
5.9%	4.7%	2.2%	שיעור צמיחה בתל"ג ריאלי (ביחס לשנה קודמת)
10.03%	20.92%	N/A	שיעור צמיחה בתוצר לנפש
8.2%	16.4%	9.8%	שיעור אינפלציה (סוף תקופה)
5.193%	8.25%	6.28%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך
51.7%	50.5%	51%	חוב ממשלתי (אחוז מהתמ"ג)
Baa3	Baa3	Baa3	דרוג חוב ממשלתי (Moody's)
4.95	4.945	4.975	שע"ח מטבע מקומי ביחס לאירו (לסוף תקופה)

סרביה²

ג.

על פי סקירות כלכליות של הבנק העולמי ושל UniCredit, הצמיחה בתל"ג הריאלי של סרביה לשנת 2023 הסתכמה בגידול של כ- 2.5% לעומת גידול של כ- 2.3% בשנת 2022. להערכתם, הצמיחה בסרביה נבעה בעיקר מגידול בצריכה הפרטית והגדלת ההשקעות במדינה.

במהלך שנת 2024 האיחוד האירופי צפוי לאפשר לסרביה לעשות צעדים משמעותיים לקראת הצטרפותה לאיחוד האירופי, מה שעשוי לגרום להטבות במסחר וכן להשקעות של האיחוד בסרביה. כנגד זה, תיידרש סרביה לבצע מספר רפורמות כלכליות וכן לנרמל את היחסים עם קוסובו.

הכרה של סרביה כאמור על ידי האיחוד האירופי, צפויה להביא להשקעה של כ- 3.8 מיליארד אירו במהלך השנים 2024 עד 2027. זאת, מבלי לקחת בחשבון את הסיוע הכלכלי לו זכאיות המדינות המצטרפות עוד

¹ הנתונים נלקחו מדוחות של European commission
² הנתונים נלקחו מדוחות של European commission

קודם לכניסתן לאיחוד.

להערכת הבנק העולמי, התחזית לשנת 2024 הינה עלייה בצמיחה לשיעור של כ- 2.8%, ועלייה נוספת של כ- 3.1% בשנת 2025, וכן ירידה באינפלציה לשיעור של כ- 4.5% בשנת 2024 וקישור בשיעורי הריבית החל מחודש יוני 2024.

2021	2022	2023	סרביה
62.77	63.50	75.02	תוצר מקומי גולמי נומינלי (במיליארדי דולר ארה"ב)
9,180	9,530	11,300	תוצר לנפש (בדולר ארה"ב PPP)
7.5%	2.3%	2.5%	שיעור צמיחה בתל"ג ריאלי (ביחס לשנה קודמת)
8.7%	5.2%	N/A	שיעור צמיחה בתוצר לנפש
7.9%	15.1%	8.2%	שיעור אינפלציה (סוף תקופה)
2.9%	6.5%	6.6%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך
56.3%	53.5%	51.3%	חוב ממשלתי (אחוז מהתמ"ג)
Ba2	Ba2	Ba2	דרוג חוב ממשלתי (Moody's)
117.582	117.54	117.3	שע"ח מטבע מקומי ביחס לאירו (לסוף תקופה)

פולין¹

.ד

על פי סקירה כלכלית של האיחוד האירופי, הכלכלה הפולנית צמחה בשיעור של כ- 0.6% בשנת 2023. עיקר הצמיחה נבע ממאזן חיובי בסחר חוץ והשקעה נרחבת מקרנות של האיחוד האירופי. הצמיחה התמתנה לאור היקף הצריכה הפרטית.

הצמיחה בכלכלה הפולנית צפויה להגיע לשיעור של כ- 2.7% בשנת 2024 ושיעור של כ- 3.2% בשנת 2025, כאשר הצריכה הפרטית צפויה להיות מנוע הצמיחה העיקרי, והגידול בשכר הריאלי יתרום להגדלת ההכנסה הפנויה. בנוסף, הצמיחה צפויה להיות מושפעת מהמשך התמיכות הממשלתיות והירידה באינפלציה.

האינפלציה בפולין הסתכמה בשיעור של כ- 10.9% בשנת 2023, זאת בעיקר כתוצאה ממחירי האנרגיה, הסחורות והמוזון. בשנת 2024 האינפלציה צפויה לרדת לשיעור של כ- 5.2% ובשנת 2025 לשיעור של כ- 4.7% בעקבות הירידה הצפויה במחירי האנרגיה והסחורות.

2021	2022	2023	פולין
681.43	690.68	842.17	תוצר מקומי גולמי נומינלי (במיליארדי דולר ארה"ב)
18,010	18,340	22,390	תוצר לנפש (בדולר ארה"ב PPP)
6.9%	5.1%	0.6%	שיעור צמיחה בתל"ג ריאלי (ביחס לשנה קודמת)
7.2%	5.6%	0.7%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש
8.6%	16.6%	10.9%	שיעור אינפלציה (סוף תקופה)
3.64%	6.85%	5.22%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך
53.6%	49.1%	49.8%	חוב ממשלתי (אחוז מהתמ"ג)
A2	A2	A2	דרוג חוב ממשלתי (Moody's)
4.5969	4.6808	4.3395	שע"ח מטבע מקומי ביחס לאירו (לסוף תקופה)

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

שינויים בחקיקה ובתקינה חשבונאית

1.7.7

לפירוט ביחס לתקנים חשבונאיים חדשים ראו ביאורים 2 ו- 3 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2023.

תנודות בשערי מטבע זר

1.7.8

הדוחות הכספיים של החברות מקבוצת החברה בחו"ל נערכים במטבעות זרים. לגבי שיעור השינוי בשערי החליפין של המטבעות הזרים ולגבי השפעת השינויים בשערי החליפין של מטבע חוץ, ראו ביאור 2.כה. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2023.

שינוי במדד המחירים לצרכן

1.7.9

לגבי שיעור השינוי במדד המחירים לצרכן ראו ביאור 2.כה. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2023. לשינוי מדד המחירים לצרכן בארץ השפעה על הוצאות המימון של החברה (בגין אשראי שצמוד למדד המחירים לצרכן), וכן על ההכנסות מדמי שכירות הצמודים ברובם, למדד המחירים לצרכן. לפרטים נוספים ראו גם סעיף 1.7.3 לעיל.

חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

החברה פעילה בתחום הנדל"ן המניב מאז היווסדה בשנת 1971. לקבוצת החברה מבנים המשמשים לתעשייה, למסחר ולמשרדים בארץ ובח"ל. בנוסף, לקבוצת החברה נכסים בבניה, קרקעות וזכויות בניה שטרם נוצלו.

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

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

1.8 תחום הנכסים המניבים בישראל

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

1.8.1 מידע כללי על תחום הפעילות³

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

ענף הנדל"ן המניב בישראל כולל את תחום הייזום, התכנון, ההקמה, השיוק, ההשכרה והתפעול של נכסים בישראל המיועדים להשכרה, בעיקר בייעוד למסחר, משרדים, חנונים, אחסנה, דירות להשכרה ולוגיסטיקה.

לפרטים בדבר שינויים שחלו במצב המשק הישראלי ובהתאם, במצב שוק הנדל"ן המניב בישראל, ראו סעיף 1.7.5 לעיל.

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

לפרטים בדבר מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על ענף הנדל"ן המניב בישראל ראו סעיף 1.8.9 להלן.

1.8.1.3 מצב המשק הישראלי ומצב שוק הנדל"ן המניב בישראל

מנתוני סקירה של INTER ISRAEL עולה כי חלה ירידה במחירי השכירות בערים הסמוכות לתל אביב (כגון רחובות, נס ציונה, הוד השרון והרצליה), זאת עקב ההשלכות הכלכליות בשנת 2023 (ריביות גבוהות לצד אתגרים פוליטיים והמלחמה בעזה). עם זאת, מספר ערים, כגון פתח תקווה ורעננה שמרו על יציבות בדמי השכירות בין המחצית ראשונה למחצית השנייה של שנת 2023.

להערכת היועצים הכלכליים, קיים צפי לעליית מחירים בדמי השכירות של משרדים הנמצאים במרחק

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

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

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

הליכה מתחנות מהרכבת הקלה הנמצאות מחוץ לת"א במהלך השנים 2024 ו-2025.

דמי השכירות בת"א היו במגמת ירידה במחצית השניה של שנת 2023, זאת כתוצאה של הירידה בביקושים לאור שינויים מקרו כלכליים והמלחמה בעזה.

דמי השכירות הממוצעים למשרדים במרכז ת"א ירדו בשיעור של כ- 15% בשנת 2023 לעומת מחירי השכירות הממוצעים בשנת 2022.

גורמי הצלחה קריטיים בענף הנדל"ן המניב

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

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

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

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

מחסומי כניסה ויציאה

1.8.1.4

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

מבנה התחרות בענף הנדל"ן המניב

1.8.1.5

להערכת הנהלת החברה, ענף הנדל"ן המניב הוא ענף תחרותי המתאפיין בריבוי שחקנים. בסמוך למרבית נכסי החברה בישראל קיימים נכסים דומים המתחרים בנכסי הקבוצה.

האזורים הגיאוגרפיים וסוגי הנכסים המניבים בהם מתבצעת הפעילות בתחום

1.8.1.6

סוגי הנכסים של החברה הינם נכסים מניבים להשכרה (בנייני משרדים וחניון), וכן דירות להשכרה.

החברה בחרה להציג את מלוא הפעילות שלה בישראל בשנת 2023 כאזור עיקרי יחיד - "תל אביב והסביבה" הכולל את נכסי החברה בערים הבאות: מגדל משרדים בתל אביב (חלקה של החברה בו - 50%), מגדל משרדים בבני ברק, פארק המדע בנס ציונה (חלקה של החברה בפארק - 60%), פארק משרדים בהוד השרון (חלקה של החברה בפארק - 50%), דיור להשכרה בהרצליה (חלקה של החברה - 50%), דיור להשכרה בשוהם (חלקה של החברה - 50%), בניין משרדים ביהוד (חלקה של החברה - 40%), חניון בתל אביב. זאת, בשים לב לכך שבחודש מאי 2022 השלימה החברה את מימושו של נכס מסחרי בחיפה בתמורה לסך של 76 מיליון ש"ח, אשר היווה עד למועד השלמת העסקה אזור פעילות נוסף במסגרת דוחותיה של החברה.

מדיניות מימוש נכסים

1.8.1.7

החברה בוחנת, מעת לעת, הזדמנויות עסקיות למימוש נכסים על בסיס שיעור הרווחיות ותזרים.

מוצרים ושירותים

1.8.2

מוצרי החברה בתחום פעילות זה הינם בעיקר שטחי משרדים, דירות להשכרה ומסחר המיועדים להשכרה בישראל.

לחברה נכסי מקרקעין המוחזקים ומפותחים על ידה במישרין, וכן החזקות בתאגידי המחזיקים ועוסקים בעצמם ו/או באמצעות חברות בת, בפיתוח ותפעול של נכסי מקרקעין (לעיל ולהלן: "**קבוצת החברה**" או "**הקבוצה**").

ההסכמים לרכישת הקרקעות (בין אם קרקעות בנויות ובין אם לאו) המיועדות, כולן או חלקן, להשכרה, כוללים על פי רוב את התנאים המהותיים (כולם או חלקם), כדלקמן:

א. הקבוצה משלמת את תמורת הממכר (בכפוף לתנאים מתלים, אם נקבעו), באחת או יותר מהדרכים הבאות (לרבות שילוב בין הדרכים):

(1) עסקת מזומן - התמורה הינה בהתאם למחיר הנקוב בהסכם הרכישה ו/או על פי המנגנון לקביעת המחיר הקבוע בהסכם הרכישה.

(2) עסקת קומבינציה - המתווה השגור בעסקאות קומבינציה הינו רכישת חלק בלתי מסוים מהמקרקעין בתמורה למתן שירותי בניה בפרויקט הרלוונטי, על ידי הקבוצה.

במקרים בהם יש לקבוצה שותפים במקרקעין (בין מכוח רכישה משותפת של המקרקעין ובין מכוח רכישה של חלק מהזכויות במקרקעין) פועלת הקבוצה, בדרך כלל, במסגרת עסקה משותפת או שותפות או חברה משותפת, וזאת לצורך הסדרת מערכת היחסים בין הצדדים, לרבות:

1. ניהול העסקה באמצעות דירקטוריון או ועדת היגוי המורכבת מנציגי הצדדים, ואשר ההחלטות בה מתקבלות בהתאם למנגנון שנקבע;

2. הוראות בדבר איסור או הגבלת אפשרות המחאת ו/או העברת ו/או שעבוד הזכויות על ידי הצדדים ו/או מתן זכות סירוב ראשונה;

3. הוראות בדבר אחריות הצדדים למימון הפרויקט וסנקציות בגין הפרת ההסכמים וכו';

4. הוראות בדבר בחירת הקבלן המבצע, או כל קבלן ו/או צד שלישי המעורב בהליכי התכנון והביצוע של הפרויקט;

5. הוראות בדבר הטלת מטלות על אחד השותפים או בדבר מתן שירותים של אחד השותפים לטובת הפרויקט, ולעיתים הוראות בדבר תשלום דמי ניהול בגין שירותים אלה;

6. הוראות בדבר העמדת בטוחות מצד מי מבין השותפים לטובת תאגיד פיננסי מממן אחר.

לצורך מימון הפרויקט משעבדת לעיתים הקבוצה את חלקה בפרויקט הרלוונטי לגורם המממן, ובכלל זאת את זכותה לקבלת דמי שכירות ויתר תקבולי הפרויקט וזכויות הקבוצה, ולעיתים מתקשרת הקבוצה בהסכמי ליווי בנקאיים.

במקרים של אי עמידה ביעדים, רשאי הגוף המממן להתערב בניהול הפרויקט עד כדי תפיסתו בפועל ו/או העמדת האשראי לפירעון מיידי. סך ההון העצמי הנדרש במסגרת הסכמי ליווי כאמור נע על פי רוב בשיעורים של כ- 20% עד כ- 40% מסך העלויות הצפויות של הפרויקט. לעיתים ניתנים בטחונות נוספים

להבטחת עמידה ביעדי התקציב ויעדים נוספים.

עם השלמת הפרויקט מוחלפת, בדרך כלל, מסגרת האשראי בהלוואה לזמן ארוך (3 עד 15 שנים). בהסכמי ליווי בחו"ל, בדרך כלל, האשראי ניתן ללא זכות חזרה ללווה ("נון ריקורס") (לפרטים בקשר עם פעילות הנכסים המניבים באירופה ראו סעיף 1.9 להלן).

ב. תמהיל שוכרים - על מנת לשמור על תמהיל נכון של השטחים המושכרים, נוהגת הקבוצה, בין השאר, להתקשר בהסכמי שכירות עם שוכרים המהווים "עוגנים" ו- "מושכי קהל" בשטחי המשרדים כגון חברות הייטק בינלאומיות מוכרות. דמי השכירות הנגבים משוכרי המשרדים ה"עוגנים" כאמור נמוכים לרוב מדמי השכירות הנגבים מיתר שוכרי המשרדים (כלומר אלו שאינם "עוגנים"), ותקופות השכירות של שוכרי ה"עוגנים" הינן, בדרך כלל, ארוכות יותר.

1.8.2.4 בנוסף, הקבוצה בונה חלק מהנכסים שבבעלותה בשיטת (Build Operate Transfer) B.O.T. ו/או (Private Finance Initiative) P.F.I. בשיטות אלו - היזם (שהינו גוף פרטי) מקבל ממזמין הפרויקט (בד"כ המדינה או גופים מעין ציבוריים), זיכיון להפעלת הנכס וכן את הזכות לגבות תשלום בגין הפעלת אותו נכס לתקופה מוגבלת, בתמורה לבניית הנכס על ידי בעל הזיכיון והחזרתו לבעלות המזמין ו/או מי מטעמו, בתום תקופת ההקמה, התפעול והתחזוקה, כאשר הפרויקט ממומן לרוב בחלקו על ידי מימון בנקאי או מוסדי בשיטת Limited Recourse.

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

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

א. פרויקט חניון הברזל

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

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

בשים לב למערכת ההסכמית בין החברה לבין דניה סיבוס, לפיה דניה סיבוס אחראית כלפי החברה בגין כל התחייבויותיה של החברה כלפי המזמין בקשר עם תכנון והקמת החניון ומסירתו על פי הסכם ההקמה, הכל בתנאי "גב אל גב" ולאחריותה של דניה סיבוס לכל נזק לגוף ו/או לרכוש ולכל הפסד או הוצאה שיגרמו בקשר עם האמור לעיל, במהלך חודש נובמבר 2021 התקשרה החברה עם דניה סיבוס בתוספת להסכם הקבלנות במסגרתה הוסכם בין הצדדים מנגנון הפיצוי בגין אירוע קריסת החניון והאיחור בהשלמת החניון (להלן בסעיף זה: "התוספת").

בהתאם להוראות התוספת, קיבלה החברה מדניה פיצוי כספי של 23 מיליון ש"ח (מתוכו סכום של כ- 17 מיליון ש"ח שהוחזק על ידי החברה כעיקבון של התשלום האחרון לדניה סיבוס בגין הקמת החניון קוזז כנגד סכום הפיצוי הסופי).

ב. מכרזי דיור להשכרה

(1) במהלך חודש מאי 2014 זכו החברה ואפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "אפריקה מגורים") במכרז אשר פורסם על ידי מדינת ישראל, החשב הכללי במשרד האוצר ביחד עם משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל (ביחד, להלן: "מזמין המכרז"), לרכישת קרקע בהרצליה להקמת 230 דירות מגורים להשכרה למשך תקופה של 20 שנה. בהמשך לכך, במהלך חודש יולי 2014 רכשה החברה את חלקה בקרקע בהרצליה ממקורותיה העצמאיים, בתמורה לסך של כ-42 מיליון ש"ח. ליום 31.12.2023 שיעור התפוסה בפרויקט הינו 100%.

(2) במהלך חודש ינואר 2018 זכו החברה ואפריקה מגורים במכרז לחכירה של מקרקעין בשוהם להקמת 234 דירות מגורים להשכרה. בהתאם לתנאי ההצעה, החברות רכשו את הקרקע (בחלקים שווים ביניהן) תמורת סך של כ-65 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות פיתוח בסך של כ-42 מיליון ש"ח) אשר מושכרות בהתאם לתנאי המכרז במהלך תקופה של 20 שנים. במהלך חודש מרץ 2022 הושלמה הקמת הפרויקט וליום 31.12.2023 שיעור התפוסה בפרויקט הינו 100%.

ג. פרויקט להקמה ותפעול, לתקופה קצובה, של קריית התקשוב הטכנולוגית בנגב

ביום 25.6.2018 נמסרה לחברה משותפת של החברה ושל שיכון ובינוי בע"מ (להלן: "שיכון ובינוי") (בה מחזיקים כל אחד מהצדדים ב-50% מהזכויות וההתחייבויות) (להלן בסעיף זה: "חברת הפרויקט") הודעה מוועדת המכרזים, על זכייתה במכרז מסוג PFI למימון, תכנון, הקמה, תפעול ואחזקה של קריית התקשוב הטכנולוגית בבאר שבע (להלן: "הפרויקט") לתקופת זיכיון של עד 25 שנים.

הסכם למימוש אחזקות החברה בחברת הפרויקט

ביום 15.5.2022 הושלמה עסקה בין החברה לבין שיכון ובינוי, למימוש אחזקותיה של החברה בחברת הפרויקט (50%) וזאת לאחר התקיימותם של מלוא התנאים המתלים שנקבעו בהסכם המכר במועד השלמת העסקה, שילמה שיכון ובינוי לחברה סך כולל של כ-197.6 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כנדרש) בגין המניות הנרכשות ובגין החזר מלוא סכום הלוואות הבעלים שהעמידה החברה לחברת הנכס.

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

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

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

יצוין, כי החברה והמזמינה התקשרו במספר תוספות להסכם ההקמה, לפיהן לתחולת העבודות תיווסף, בין היתר, הקמתם של 3 קומות נוספות, הקמת חניון נוסף (בן 5 קומות וכ-640 מקומות חניה בשטח כולל

של כ- 21.5 אלפי מ"ר) וכן הקמת גשר צפוני, הגדלת החניון התת קרקעי בכ- 7 אלפי מ"ר, והכל בתמורה נוספת מוערכת בסך כולל של כ- 230 מיליון ש"ח בגין הקמת השטחים הנוספים כאמור, וכנגד תשלום נוסף בגין תחזוקת השטחים הנוספים, בהתאם למנגנון הקיים בהסכם ההקמה.

במהלך חודש נובמבר 2023 התקבלה תעודת השלמה זמנית הכוללת תנאים ומטלות להשלמה לפרויקט בתוקף מיום 15.9.2023, ובהתאם החברה זכאית לקבל התשלומים הרבעוניים מהמזמינה.

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

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

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

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

ה. להלן יובאו מספר נתונים נוספים בקשר עם חלקם של הפרויקטים בסעיף 1.8.2.4 לעיל:

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

(1) נתונים על בסיס חלק החברה בפרויקט ומבלי לקחת בחשבון את השינויים בתכנון הפרויקטים.

(2) המידע בדבר מועד סיום הקמת הפרויקט, הינו מידע צופה פני עתיד אשר עלול שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה, בין היתר, לאור קצב הקמת הפרויקט והערכות החברה להשלמתו, הפרות חוזיות, דרישות רגולטוריות וכדומה.

(3) מועד ההשלמה הצפוי עודכן בשים לב לשינויים בתכנון הפרויקט כפי שנתבקשו ע"י המזמינה ולדחייה באישור התביע הרלוונטית.

להלן מידע בדבר הנכסים המניבים של הקבוצה בישראל:

1.8.2.5

מובהר בזה, כי המידע בטבלאות בסעיף 1.8.2.5 זה להלן המתייחס לעצם הקמת הפרויקטים שטרם הוחל בבנייתם, תוכניות שטרם אושרו, העלות הנוספת המשוערת לפרויקט, ומועד השלמה המתוכנן מהווה מידע צופה פני עתיד. הנתונים בטבלאות מבוססים בין היתר, על ההנחות כדלקמן, לפי העניין: (א) הקבוצה תקבל החלטה לעשות שימוש בזכויות בניה שטרם נוצלו; (ב) בהתאם לציפיות הקבוצה, כל בעלי הזכויות הנוספים במקרקעין יצטרפו לפרויקט המתוכנן; (ג) התוכניות ו/או הבקשות שהגישה ו/או תגיש הקבוצה יאושרו ויקבלו תוקף, מבלי שיחול שינוי מהותי בשטחים שניתן יהיה לבנות במקרקעין, בתמהיל השטחים ו/או בתכנון, לעומת הכמות, התמהיל והתכנון שצפתה הקבוצה; (ד) לא יחולו שינויים מהותיים באגרות, בהיטלים ו/או במסים החלים על צדדים לעסקאות מקרקעין; (ה) עלויות הבניה וכן יתר עלויות המכר יהיו בהתאם להערכות הקבוצה. מובהר, כי במקרה בו יחול שינוי מהותי באחד או יותר מהגורמים דלעיל, עשוי לחול שינוי מהותי בשטחים הניתנים לבניה והשכרה ו/או בעלויות ו/או במועדים שהקבוצה צופה.

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

.א

להלן תמצית תוצאות הפעילות:

(1)

31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
125,459	156,139	171,749	סך ההכנסות מהפעילות במאוחד
135,189	219,844	50,937	רווחים משערוך במאוחד
249,835	365,158	212,412	רווחי הפעילות מאוחד
-	139,876	152,332	NOI מנכסים זהים במאוחד
-	139,876	152,332	NOI מנכסים זהים במאוחד (חלק החברה)
114,646	145,314	161,475	סה"כ NOI מאוחד
114,646	145,314	161,475	סה"כ NOI - חלק החברה

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

לפרטים בדבר פרמטרים כלכליים באזור הפעילות ראו סעיף 1.7.5 לעיל.

להלן פילוח שטחי הנדל"ן המניב של הקבוצה בישראל, לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2023 וליום

(2)

31.12.2022 (במ"ר):

ליום 31.12.2023

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

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

ליום 31.12.2022

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	מגורים להשכרה	משרדים ותעשייה (*)	שימושים	אזור
100%	187,766	25,317	162,449	במאוחד	ת"א והסביבה
100%	187,766	25,317	162,449	חלק החברה	
100%	187,766	25,317	162,449	במאוחד	סה"כ
100%	187,766	25,317	162,449	חלק החברה	
	100%	13%	87%	במאוחד	אחוז מסך השטחים
	100%	13%	87%	חלק החברה	

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

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

: 31.12.2022

ליום 31.12.2023

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

ליום 31.12.2022

אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ אלפי ש"ח	מגורים להשכרה	משרדים ותעשייה	שימושים	אזור
100%	2,792,289	646,300	2,145,989	במאוחד	ת"א והסביבה באלפי ש"ח
100%	2,792,289	646,300	2,145,989	חלק החברה	
100%	2,792,289	646,300	2,145,989	במאוחד	סה"כ באלפי ש"ח
100%	2,792,289	646,300	2,145,989	חלק החברה	
-	100%	23%	77%	במאוחד	אחוז מסך שווי הנכסים
-	100%	23%	77%	חלק החברה	

(4) להלן פילוח NOI הנובע מהנדל"ן המניב של הקבוצה בישראל, לפי שימושים לשנים 2021, 2022, ו-2023:

שנת 2023

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

שנת 2022

אזור	שימושים	משרדים ותעשייה	מגורים להשכרה	מסחר	סה"כ אלפי ש"ח	אחוז מסך של NOI הנכסים
ת"א והסביבה באלפי ש"ח	במאוחד	131,104	13,597	-	144,701	100%
	חלק החברה	131,104	13,597	-	144,701	100%
אחר באלפי ש"ח	במאוחד	313	-	300	613	0%
	חלק החברה	313	-	300	613	0%
סה"כ באלפי ש"ח	במאוחד	131,417	13,597	300	145,314	100%
	חלק החברה	131,417	13,597	300	145,314	100%
אחוז מסך ה- NOI של הנכסים	במאוחד	90%	10%	0%	100%	-
	חלק החברה	90%	10%	0%	100%	-

שנת 2021

אזור	שימושים	משרדים ותעשייה	מגורים להשכרה	מסחר	סה"כ אלפי ש"ח	אחוז מסך של NOI הנכסים
ת"א והסביבה באלפי ש"ח	במאוחד	104,503	8,298	-	112,801	98%
	חלק החברה	104,503	8,298	-	112,801	98%
אחר באלפי ש"ח	במאוחד	941	-	904	1,845	2%
	חלק החברה	941	-	904	1,845	2%
סה"כ באלפי ש"ח	במאוחד	105,444	8,298	904	114,646	100%
	חלק החברה	105,444	8,298	904	114,646	100%
אחוז מסך ה- NOI של הנכסים	במאוחד	92%	7%	1%	100%	-
	חלק החברה	92%	7%	1%	100%	-

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

שימושים, לשנים 2021, 2022 ו-2023:

שנת 2023

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

שנת 2022

אחוז מסך רווחי השערוד	סה"כ אלפי ש"ח	מסחר ¹	מגורים להשכרה	משרדים ותעשייה	שימושים	אזור
89%	194,939	-	95,971	98,968	במאחד	ת"א והסביבה באלפי ש"ח
89%	194,939	-	95,971	98,968	חלק החברה	
11%	24,905	24,905	-	-	במאחד	אחר באלפי ש"ח
11%	24,905	24,905	-	-	חלק החברה	
100%	219,844	24,905	95,971	98,968	במאחד	סה"כ באלפי ש"ח
100%	219,844	24,905	95,971	98,968	חלק החברה	
-	100%	11%	44%	45%	במאחד	אחוז מסך רווחי השערוד
-	100%	11%	44%	45%	חלק החברה	

שנת 2021

אחוז מסך רווחי השערוד	סה"כ (אלפי ש"ח)	מסחר	מגורים להשכרה	משרדים ותעשייה	שימושים	אזור
99%	126,847	-	43,000	83,847	במאחד	ת"א והסביבה באלפי ש"ח
99%	126,847	-	43,000	83,847	חלק החברה	
1%	1,616	1,616	-	-	במאחד	אחר באלפי ש"ח
1%	1,616	1,616	-	-	חלק החברה	
100%	128,463	1,616	43,000	83,847	במאחד	סה"כ באלפי ש"ח
100%	128,463	1,616	43,000	83,847	חלק החברה	
-	100%	1%	33%	65%	במאחד	אחוז מסך רווחי השערוד
-	100%	1%	33%	65%	חלק החברה	

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

מסחר		מגורים להשכרה		משרדים ותעשייה		שימושים אזורים
לשנה שנסתיימה ביום						
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	
-	-	63	66	67	70	ת"א והסביבה
-	-	55-73	59-77	57-89	58-89	טווח ת"א והסביבה(*)
-	-	-	-	-	-	אחר
-	-	-	-	-	-	טווח אחר

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

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

מסחר		מגורים להשכרה		משרדים ותעשייה		שימושים אזורים
לשנה שנסתיימה ביום						
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	
-	-	58 (**)	71	119	68	ת"א והסביבה
-	-	55-73	59-83	57-169	56-108	טווח ת"א והסביבה(*)
-	-	-	-	-	-	אחר

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

(**) בשנת 2022 החברה השלימה את הקמת פרויקט דיור להשכרה בשוהם. הנתונים בטבלה לעיל משקפים בעיקר את החוזים שנחתמו בשנת 2022 בפרויקט זה.

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

מסחר		מגורים להשכרה		משרדים ותעשייה		שימושים אזורים			
באחוזים %									
לשנת 2022	לשנת 2023	ליום 31.12.2023	לשנת 2022	לשנת 2023	ליום 31.12.2023				
-	-	-	95	100	100	95	95	94	ת"א והסביבה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	אחר

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

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

מסחר		מגורים להשכרה		משרדים ותעשייה		שימושים אזורים
ליום						
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	
-	-	2	2	6	6	ת"א והסביבה
-	-	-	-	-	-	אחר
-	-	2	2	6	6	סה"כ

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

מסחר		מגורים להשכרה		משרדים ותעשייה		שימושים
לשנה שנסתיימה ביום						אזורים
(באחוזים)						
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	
-	-	2.1% (*)	2.7%	6.1%	6.4%	ת"א והסביבה
-	-	-	-	-	-	אחר

(*) לרבות פרויקט דיור להשכרה שוהם, אשר אוכלס במהלך שנת 2022.

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

תקופות אופציות שוכרים בהנחת מימוש				תקופות אופציות שוכרים בהנחת אי מימוש				תקופת ההכרה בהכנסה
נשוא שטח ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	נשוא שטח ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	
3	16	-	43,206	10	26	-	43,206	רבעון 1 שנת 2024
10	22	-	42,518	12	44	-	41,527	רבעון 2 שנת 2024
2	15	-	40,066	5	34	-	37,947	רבעון 3 שנת 2024
3	19	-	39,363	6	35	-	37,947	רבעון 4 שנת 2024
27	187	-	151,228	48	223	-	139,596	שנת 2025
15	142	-	131,801	21	196	-	100,661	שנת 2026
12	59	-	120,090	29	189	-	79,990	שנת 2027
110	346	-	373,033	50	59	-	160,920	שנת 2028 ואילך
181	806	-	941,305	181	806	-	641,794	סה"כ

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

שנה שנסתיימה ביום			פרמטרים	ת"א והסביבה
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023		
1	1	-	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	פארק המדע קרית ויצמן נס ציונה – מסחרי בנויים נוספים
8	8	-	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)	
15,400	23,292	-	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת במאוחד (באלפי ש"ח) (*)	
22,524	47,961	-	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
33,522	26,753	-	תקציב ההקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
47,888	26,753	-	סה"כ יתרת תקציב ההקמה המשוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (אלפי ש"ח)	
-	-	-	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (במאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	

(*) הנתונים מוצגים לפי חלק החברה (60%) בבעלות ובעלות הקמת הפרויקט.

(13) להלן נתונים מצרפיים אודות הקרקעות באזור ת"א והסביבה המיועדות לפיתוח נכסים מניבים בישראל.

המצויות בבעלות/ בחכירה של החברה (ביחס לחלקה של החברה)¹:

סה"כ	קרקע+זכויות בנייה הוד השרון	קרקע פארק המדע, נס ציונה	שם הנכס	
			50%	100%
			אחוז אחזקה	
146,251	80,550	65,701	31.12.2023	הסכום בו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (אלפי ש"ח)
140,529	80,550	59,979	31.12.2022	
28	12	16	31.12.2023	סה"כ שטח הקרקע בתום התקופה (אלפי מ"ר)
28	12	16	31.12.2022	
43	13	30	31.12.2023	סה"כ, זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)
43	13	30	31.12.2022	
				תעשייה עתירת ידע ומשרדים

¹ בלי לקחת בחשבון שטח של כ- 13 אלפי דונם באתר רג"מ ביעוד לאחסנה, מלאכה ותעשייה בו מחזיקה חברה בת של החברה (להלן בה"ש זו: "חברת הבת" ו- "השטח הנותר"). יצוין כי יתר השטחים בהם החזיקה חברת הבת (כ- 150 אלפי דונם) באתר רג"מ הופקעו במהלך שנת 2023 על ידי רכבת ישראל (להלן: "השטח המופקע") וזאת בהתבסס על תוכנית תשתיות לאומית שאושרה בקשר עם המקרקעין. בהתאם, לחברת הבת קמה הזכות לתבוע פיצויים בגין ירידת ערך מקרקעיה (הן בגין השטח המופקע והן בגין השטח הנותר המצוי מחוץ לתחום התכנית אולם נפגע ממנה בעקיפין, בשל שינוי יתרת המגרשים, שינוי דרכי הגישה אליהם, צמצום שטח אזור התעסוקה ועוד). בנוסף, להערכת החברה, חברת הבת זכאית גם לפיצויי הפקעה. לפרטים בדבר האמור ראו ביאור ג8. לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2023.

(14) להלן מידע בדבר רכישות ומכירות של נכסים מניבים על ידי הקבוצה בישראל, החל מיום 1.1.2021:

מכירת נכסים

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

רכישת נכסים

שם הנכס	רכישת 50% מפארק משרדים בהוד השרון ²	רכישת 50% ממגרש בהוד השרון	רכישת 50% מ- 3 קומות נוספות במגדל היובל ³
תאריך הרכישה	25.7.2021	28.2.2022	31.12.23
אחוז החזקה	50%	50%	50%
עלות הנכס (מאוחד) (באלפי ש"ח)	333,870	27,250	93,268
NOI של הנכס שנרכש (מאוחד) (באלפי ש"ח)	18,290	550	-
שטח שנרכש (מאוחד) (באלפי מ"ר)	25	5.6	3

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

² יצוין כי ביום 29.1.2021 התקשרה החברה יחד עם צד ג' (אשר החזיק בשרשור ב- 33.3% מהזכויות בנכס ומנהל בפועל את הנכס) (להלן: "השותף") בהסכם לרכישת מלוא הזכויות בנכס בהוד השרון ממספר מוכרים שונים שהחזיקו בשרשור 66.7% מהנכס (להלן: "המוכרים"), לפיו כל אחת מבין החברה והשותף יחזיקו ב- 50% מכלל הזכויות בנכס (במושע). שווי הנכס לצורך חישוב התמורה נקבע על כ- 656 מיליון ש"ח. בתמורה לממכר המוכרים היו זכאים ביחד לתמורה כוללת של כ- 437 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) (חלקה של החברה בתמורה בגין רכישת 50% מרכישת הזכויות על ידה הינו כ- 328 מיליון ש"ח). ביום 25.7.2021 הושלמה העסקה והחזקה בנכס נמסרה לידי החברה והשותף. בד בבד עם חתימת הסכם המכר, נחתם בין החברה והשותף הסכם שיתוף במסגרתו הוסדר אופן ניהול הנכס על ידי החברה והשותף, הוסכמו מקרים מסוימים שבהם החברה תעמיד הלוואות לטובת השותף בתנאים שנקבעו בהסכם השיתוף, וכן נקבעו מנגנוני שיפוי ודילול, בין היתר, במקרים של הפרה.

³ ביום 9.8.2022 החברה והשותפה של החברה בחברת מחצית היובל בע"מ (המחזיקה במלוא הזכויות במגדל היובל בת"א למעט שלוש קומות המוחזקות על ידי בנק מרכנתיל, להלן: "הקומות הנוספות" ו- "בנק מרכנתיל") התקשרו בהסכם עם בנק מרכנתיל לרכישת הקומות הנוספות בתמורה לסך של 170 מיליון ש"ח (בחלקים שווים, חלקה של החברה - 85 מיליון ש"ח) (להלן: "התמורה"). ביום 31.12.2023 הושלמה העסקה לאחר ביצוע תשלום מלוא התמורה על ידי החברה והשותפה. לאור האמור לעיל, לתאריך הדוח התקופתי, החברה והשותפה מחזיקות יחדיו, בחלקים שווים ביניהן, במלוא הזכויות במגדל היובל, במישרין ובעקיפין.

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

הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה לפיו פעל מעריך השווי	דמי שכירות ממוצעים למ"ר	שיעור תפוסה ליום 31.12 (%)	רווחי שערך (מאוחד)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (במאוחד)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (במאוחד)	שווי הוגן בסוף התקופה	ערך בספרים בסוף התקופה (מאוחד)	תקופה רלוונטית	שם הנכס ומאפייניו		
												אזור	מטבע הפעילות	פארק קרית ויצמן, נס ציונה(*) ¹
שיעור ההיוון 8%-6%	גישת היוון ההכנסות	68	95%	52,741	6.6%	6.6%	66,420	64,264	1,009,150	1,009,150	2023	ת"א והסביבה		
שיעור ההיוון 8%-6%	גישת היוון ההכנסות	62	97%	67,567	6.5%	6.5%	58,225	57,688	899,861	899,861	2022	משרדים	שימוש עיקרי	
שיעור ההיוון 8%-6%	גישת היוון ההכנסות	56	95%	85,113	5.9%	5.9%	49,613	48,985	838,194	838,194	2021	*	חלק החברה	
שיעור ההיוון 8.25%-6%	גישת היוון ההכנסות											89,525	שטח (מ"ר)	

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

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

יחס שווי החוב לנכס (LTV)	שיעור תשואה על העלות (ב-%)	התקופה הרלוונטית
0.2	15%	2023
0.28	14%	2022
0.37	13%	2021

¹ בחודש דצמבר 2014 התקשרה החברה עם מכון ויצמן למדע (להלן: "המכון") במערכת הסכמים, לפיהם תבוטל יתרת תקופת החכירה של החברה בחלק מוכר בגין מבנים להשכרה בנס ציונה תוך קבלת פיצוי לאובדן ההכנסות. במסגרת העסקה הצדדים ביצעו איחוד מקרקעין ביחס לכל זכויותיהם בפארק (דהיינו, החלק שהיה מצוי בבעלות החברה במישרין ו/או באמצעות חברה בת של החברה וכן מקרקעי המכון - החלק המוכר לאחר ביטול הסכם החכירה שהיה קיים) (להלן: "איחוד המקרקעין"), כך שלאחר ביצוע איחוד המקרקעין חלקן של החברה והחברה הבת בזכויות בפארק עומד על שיעור של 60% וחלקו של המכון עומד על שיעור של 40%. במסגרת העסקה הוסדר אופן ניהול הפארק על ידי החברה והמכון, וכן נקבע כי הניהול השוטף של הפארק יבוצע על ידי החברה בתמורה לסך השווה ל- 3% מחלקו של המכון בדמי השכירות ובדמי הניהול המשולמים על ידי השוכרים בפארק. בחודש אוקטובר 2015 הושלמו כל התנאים המתלים לקיום העסקה. בהתאם, ביום 12.8.2019 החברה והמכון התקשרו בהסכם, לפיו תבוטל חלק מחכירת החברה ביחס למגרש בו הוקם בניין 15, באופן ש- 40% (להלן: "המגרש") מהזכויות וההתחייבויות במגרש יושבו למכון, ואילו יתרת הזכויות וההתחייבויות במגרש האמור (60%) תיוותר בידי החברה. בתמורה להשבת הזכויות כאמור, שולם לחברה סך של כ- 4.2 מיליון ש"ח. כמו כן במהלך חודש ספטמבר 2019 התקשרו החברה והמכון בהסכם נוסף למכירת 40% ממגרש נוסף בפארק למכון תמורת סך של כ- 11.2 מיליון ש"ח (כולל עלויות הקמת חניון במגרש). כמו כן נקבע שהמכון ישלם לחברה סך של כ- 5.4 מיליון ש"ח בגין התחשבות סופית בקשר עם הסכם איחוד המקרקעין.

להלן מידע בדבר נכס נדל"ן להשקעה בהקמה מהותי מאוד של הקבוצה בישראל – פרויקט לנדמרק תל אביב

הצגת הנכס:

פירוט ליום 31.12.2023		(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס – 50%)		
Landmark Tel aviv		שם הנכס:		
תל אביב		מיקום הנכס:		
12,961		שטח הקרקע:		
143,153		משרדים	שטחי המתוכננים (מ"ר) (*):	
6,182				הנכס להיבנות
1,782				מסחרי
1,782		מספר מקומות חנייה		
הפרויקט נמצא בבעלות החברה בשיעור של 50%		מבנה האחזקה בנכס:		
50%		חלק החברה האפקטיבי בנכס:		
מליסרון בע"מ (להלן: "מליסרון") - 50%		שמות השותפים לנכס:		
8.9.2015		תאריך רכישת הקרקע:		
חפירה ודיפון - שנת 2017, תחילת בנייה – שנת 2019.		תאריך התחלת עבודות הקמה:		
חכירה מהוונת במושע		פירוט זכויות משפטיות בנכס:		
אין		זכויות בניה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות:		
זכויות חכירה מהוונות.		מצב רישום זכויות משפטיות:		
לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם להעמדת מסגרת אשראי להקמת שלב א' בפרויקט ראו סעיף 1.13.17 (ב) להלן.		מקורות מימון להמשך הקמת הנכס:		
<p>המועד להשלמת הבנייה, הקבוע בחוזה החכירה אשר נחתם בין רמ"י לבין החברה ומליסרון בקשר עם הפרויקט, הוא עד לתום 60 חודשים ממועד אישור העסקה. בנוסף, במסגרת המכרז נדרש היזם להשלים מספר מטלות ציבוריות וזאת עד לתום 36 חודשים ממועד אישור העסקה. לתאריך הדוח התקופתי, הועלו טענות מצד רמ"י בקשר עם אי עמידה במועדים כאמור, טענות אשר נדחו על ידי החברה ומליסרון, בין היתר, עקב קיומן של נסיבות אשר השפיעו על קצב התקדמות הבניה, ולא היו בשליטתן. בעקבות האמור, הצדדים מנהלים דיונים בקשר לכך, אולם נכון למועד דוח תקופתי זה, טרם הוסדר העניין. בנסיבות האמור, קיימת חשיפה פוטנציאלית לדרישת פיצויים וכן לתשלומים נוספים בגין הארכת תקופת הבניה מאת החברה ומליסרון.</p> <p>ביום 6.4.2022, החברה ומליסרון חתמו על הסכם שכירות עם חברת טכנולוגיה בינלאומית (להלן: "השוכרת"), לפיו השוכרת תשכור מהחברות, שטח כולל (ב- 20 קומות) של כ- 51 אלפי מ"ר עילי ו- 660 מקומות חניה, בפרויקט Landmark. תקופת השכירות תחל מספר חודשים לאחר השלמת הקמתו של מגדל A ומסירת</p>		נושאים מיוחדים:		

פירוט ליום 31.12.2023		(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס – 50%)
<p>המושכר לידי השוכרת, והיא תימשך למשך 7 שנים (עם אופציות להארכת תקופת השכירות בסך הכל ב- 6 שנים נוספות). הסכם השכירות כאמור, צפוי להניב לחברה הכנסה שנתית מדמי השכירות בסך של כ- 50 מיליון ש"ח (חלק החברה בדמי השכירות נשוא הסכם השכירות).</p> <p>לפרטים בדבר התקשרות בהסכם פשרה עם עיריית תל אביב בקשר עם שומה מכרעת בגין היטל השבחה שהתקבלה בשנת 2023 והעררים ההדדיים שהוגשו בקשר אליה, בביאור 6 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2023, הנכללים בדוח תקופתי זה.</p>		
איחוד יחסי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	
אלקטרה בנייה בע"מ	זהות קבלן מבצע:	
כתב כמויות	שיטת התחשבות:	

(* יצוין כי ביום 19.11.2023 קיבלו החברה ומליסרון היתר בניה בקשר עם המשך ביצועו של בניין B, וכן בקשר עם שינויים מסוימים בניין A (אשר הקמת השלד שלו הושלמה).

להלן נתונים עיקריים:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי חלק החברה בנכס – 50%)
304,846	304,846	304,846	עלות רכישה התחלתית (באלפי ש"ח)
95,031	256,941	232,515	עלות שוטפת שהושקעה בתקופה (באלפי ש"ח)
533,730	790,672	1,023,187	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
901,383	1,391,383	1,724,883	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
327,011	232,533	101,511	רווחי (הפסדי) שערך (באלפי ש"ח) בתקופה
2023 : A בניין : B 2026	2024 : A בניין : B 2026	2024 : A בניין : B 2026	מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל תקופה)
1,425,000	1,513,509	1,516,412	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)
891,500	722,837	493,225	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) (*)
23%	51%	68%**	שיעור השלמה תקציבי (%)

(*) כולל צפי הקצבים להתאמות שוכרים.

(**) שיעור השלמה ביחס לפרויקט בכללותו (דהיינו, שלבים א' ו-ב'). נכון ליום 31.12.2023 שיעור ההשלמה של שלב א' עמד על כ- 88%.

להלן פירוט אודות פעילות שיווק:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 50%)
16%	41%	-	שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות בתקופה השוטפת (ב-%)*
16%	58%	54%	שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות (במצטבר) (ב-%)**
147	153	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (טווח) (בש"ח)
46,938	172,628	169,578	סה"כ הכנסה שנתית (לאחר השלמה) מחוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח)**
20%	58%	-	שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות עתידיים סמוך לתאריך הדוח (במצטבר) (ב- %)

* השיווק מתייחס לשטחי המשרדים והמסחר בבניינים A ו-B כפי שמתוכננים להיבנות. בבניין A בקשר לכ- 80% מהשטחים נחתמו חוזים מחייבים.

** יצוין כי במהלך שנת 2023, הוסכם בין החברה ומליסרון לבין אחד השוכרים על ביטול הסכם השכירות ביחס לשטח של כ- 5.8 אלפי מ"ר.

להלן פרטים בדבר מימון ספציפי שהתקבל בגין הנכס :

הלוואה	מימון ספציפי		יתרות בדוח על המצב הכספי
	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2023	
87,000	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2023	
592,541	מוצג כהלוואות לזמן ארוך	(אלפי ש"ח)	
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2022	
557,561	מוצג כהלוואות לזמן ארוך	(אלפי ש"ח)	
675,597	שווי הוגן ליום 31.12.2023 (תום שנת דיווח) (אלפי ש"ח)		
554,851	שווי הוגן ליום 31.12.2022 (תום שנת דיווח) (אלפי ש"ח)		
154,459	מסגרת אשראי שטרם נוצלה ליום 31.12.2023		
7.23%-6.65%	שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2023 (*)		
2026	מועדי פירעון קרן וריבית		
לפרטים בדבר ההתניות הפינסיות כאמור ראו סעיף 3.1.13.22 (5) להלן.	התניות פיננסיות מרכזיות		
-	התניות מרכזיות אחרות		
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח		
לא	האם מסוג non-recourse		

* לפרטים בדבר התקשרותה של החברה בהסכמים עם תאגיד בנקאי בישראל להעמדת מסגרות אשראי בקשר עם הקמת שלב א' בפרויקט ובקשר עם הלוואה הקרקע בפרויקט, ראו סעיפים 1.13.17 (ב) ו- 1.13.22.3 (5) להלן.

להלן שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

הסכום המובטח ע"י השעבוד בתום שנת 2023 באלפי ש"ח	פירוט	סוג	
		שעבודים	דרגה ראשונה
679,541	משכנתא על חלק החברה בבניין והקרקע	שעבודים	דרגה ראשונה
	שעבוד של חשבונות בנק, ותשלומים לקבל וכן על זכויותיה של החברה מכח הסכם החכירה	אחר	

פרטים אודות הערכת השווי של פרויקט לנדמרק תל אביב:

2021	2022	2023		(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס - 50%)
31.12.2021	31.12.2022	30.6.2023	31.12.2023	תאריך התוקף של הערכת השווי
1,771,000	2,751,000	3,039,000	3,418,000	השווי שנקבע במועד הערכת השווי (באלפי ש"ח)
רענן דוד ממשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'				זהות מעריך השווי
כן				האם המעריך בלתי תלוי
כן				האם קיים הסכם שיפוי
גישת החילוץ				מודל הערכת השווי

פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי

2021	2022	2023			
31.12	31.12	30.6	31.12		
A: 2024 B: 2026	A: 2024 B: 2026	A: 2024 B: 2026	A: 2024 B: 2026		מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי
1,910,000	1,480,000	1,220,000	945,000		סך השקעה הוגית נדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (אלפי ש"ח) (כולל הקצבים)
24%	19%	18%	13%		שיעור מרווח יזמי (%)
144,000 כ-	144,000 כ-	144,000 כ-	143,153	משרדים (במ"ר)	שטח בר-השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר)**
6,182	6,182	6,182	6,182	מסחר (במ"ר)	
1,782	1,782	1,782	1,782	מקומות חנייה	
27,600 (כולל הקצבים)	30,700 (כולל הקצבים)	30,800 (כולל הקצבים)	30,200 (כולל הקצבים)	משרדים (במ"ר)	מחיר למ"ר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)**
25,700	25,700	25,700	25,700	מסחר (במ"ר)	
178,000	213,000	213,000	213,000	מקומות חנייה	
129-220	150-220	לא צוין. ראו נתונים ליום 31.12.2022	136-160		טווח מחירי שכ"ד למ"ר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (ש"ח)**
5	7	לא צוין. ראו נתונים ליום 31.12.2022	8		מספר הנכסים ברי השוואה (#) שנלקחו בחישוב**
משרדים: מגדל "SKY TOWER" בו קומת מגדל משרדים בשטח של 1,234 מ"ר. מגדל משרדים הממוקם בסביבה הקרובה ובו שטחי משרדים בהיקף של כ- 6,900 מ"ר ובאותו מגדל שטחי משרדים בשטח של כ- 2,400 מ"ר. מגדל תוה"א הממוקם	משרדים: מגדל משרדים תוה"א בהשכרה של כ- 55 אלפי מ"ר. פרויקט ויתניה ברחוב לה גווארדיה בקשר ל- 6 קומות משרדים בשטח של 5,900 מ"ר. 3 קומות במגדל משרדים הממוקם בסביבה	לא צוין. ראו נתונים ליום 31.12.2022	משרדים: מגדלי אלון- שני מגדלי משרדים שבנייתם הושלמה, בני 42 קומות כ"א בהיקף כולל של כ- 100 אלפי מ"ר משרדים. מגדל WE TLV הכולל כ- 14,600 מ"ר משרדים, כ- 700		לגבי הנכסים הרלוונטיים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה יצוינו: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח**

2021	2022	2023			
31.12	31.12	30.6	31.12		
בדרך השלום פינת יגאל אלון. מגדל משרדים הממוקם בסביבה הקרובה בו הושכרו לאחרונה שטחי משרדים בשטח של כ- 7,400 מ"ר. מסחר: מגדל "פלטינוס" בו שטחי מסחר בשטח של כ- 546 מ"ר. מגדל משרדים ברח' יגאל אלון בשטח של כ- 3,700 מ"ר. מגדל משרדים הממוקם ב"מתחם שרונה", בשטח של כ- 690 מ"ר.	הקרובה. 6 קומות שנמכרו במגדל הארבעה הצפוני. מגדל לוינשטיין הממוקם בדרך מנחם בגין בקשר לשטחים של – 1,780 מ"ר. מגדל "SKY TOWER" בו קומת משרדים בשטח של 1,234 מ"ר. מסחר: מגדל משרדים הממוקם על דרך בגין בו שטחי מסחר בשטח של כ- 490 מ"ר. מגדל משרדים ברח' יגאל אלון בשטח של כ- 3,700 מ"ר. ב"מתחם גני שרונה".		מ"ר מסחר, שטחי אחסנה ומקומות חניה. מגדל משרדים תוה"א 2 בהשכרה של כ- 55 אלפי מ"ר. מגדל משרדים תוה"א 1, פרויקט ויתניה ברחוב לה גווארדיה בקשר ל- 6 קומות משרדים בשטח של 5,900 מ"ר. 6 קומות שנמכרו במגדל הארבעה הצפוני. מסחר: מתחם "גני שרונה", מגדל משרדים ברח' יגאל אלון בשטח של כ- 3,800 מ"ר.		

2021	2022			2023	בשווי באלפי ש"ח	ניתוחי רגישות לשווי:
31.12	30.6	31.12	30.6	31.12		
1,933,000	2,702,000	2,941,000	3,231,000	3,619,000	עליה של 5%	שינוי בשווי הפרויקט כגמור
1,609,000	2,325,000	2,560,000	2,847,000	3,217,000	ירידה של 5%	
1,698,000	2,451,000	2,698,000	2,999,000	3,388,000	עליה של 5%	שינוי ביתרת עלויות הקמה להשלמת הפרויקט
1,845,000	2,577,000	2,804,000	3,079,000	3,448,000	ירידה של 5%	
1,517,000	2,250,000	2,484,000	2,771,000	3,137,000	עליה של 0.5%	שיעורי היוון
2,068,000	2,823,000	3,062,000	3,352,000	3,747,000	ירידה של 0.5%	

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

סך ההשקעה בדוח המאוחד של החברה ליום 31.12.2023	חלק החברה ברווח (הפסד) שנצבר ליום 31.12.2023	חלק החברה ברווח (הפסד) שנת 2021	חלק החברה ברווח שנת 2022	חלק החברה ברווח שנת 2023	הלוואת בעלים ליום 31.12.2023	עלות ההשקעה בדוח המאוחד של החברה ליום 31.12.2023	שיעור החזקה של החברה ליום 31.12.2023	תיאור הנכס	חברה מוחזקת
268,474	215,700	30,047	28,464	18,587	1,601	51,173	50%	מגדל משרדים בתל אביב	מחצית היובל בע"מ
137,845	111,655	63,141	26,178	14,654	-	26,190	50%	בנייני מגורים להשכרה בשוהם	דיוור להשכרה שוהם

	<u>לקוחות</u>	1.8.3
לקבוצה למעלה מ- 800 לקוחות השוכרים ממנה בישראל שטחים בהיקפים שונים (לרבות שוכרים בפרויקטים של דיור להשכרה). לתאריך דוח תקופתי זה, אין לקבוצה שוכר שההכנסה משכירות המושכר על ידו מהווה 10% או יותר מהכנסות הקבוצה.		1.8.3.1
לקוחות הקבוצה בישראל הינם לקוחות פרטיים ותאגידים עסקיים בעלי מאפיינים שונים ופיזור גדול. כמו כן, מדינת ישראל, באמצעות החשב הכללי, שוכרת ממחצית היובל שהינה כאמור חברה בשליטה משותפת של החברה (חלק החברה 50%) כ- 45,600 מ"ר ו- 550 חניות בבניין מגדל היובל בתל-אביב תמורת כ- 46,996 אלפי ש"ח בשנה. הסכם ההשכרה כאמור מהווה חלק בלתי נפרד מהעסקה אשר במסגרתה ניתנה למדינה האופציה לרכוש ממחצית היובל את המושכר בשלמות או בחלקים וזאת עם הודעה מימוש שתמסר למחצית היובל עד ליום 1.1.2024. ומועד ביצוע הרכישה האופציונלית יהיה ביום 1.1.2025. תמורת הממכר הינה פונקציה של מרכיבים שונים המתייחסים לממכר על פי נוסחה שנקבעה בהסכם. ביום 2.11.2022 נתקבלה במחצית היובל הודעה ממנהל הדיור הממשלתי מטעם מדינת ישראל בדבר מימוש האופציה. לפרטים נוספים ראו ביאור 28ב. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2023, הנכללים בדוח התקופתי.	1.8.3.2	
	<u>שיווק והפצה</u>	1.8.4
הקבוצה פועלת בתחום פעילות זה במגוון דרכי שיווק, ובין השאר כמפורט להלן:		
שיווק באמצעות אנשי שיווק המועסקים על ידי הקבוצה.		1.8.4.1
התקשרות, מעת לעת, עם גופי שיווק עצמאיים וסוכנויות נדל"ן בינלאומיות, שלהם, בדרך כלל, לא ניתנת בלעדיות.		1.8.4.2
פרסום מידע בדבר נכסי הקבוצה בעיתונות הארצית והמקומית ובאתר האינטרנט של החברה.		1.8.4.3
	<u>תחרות</u>	1.8.5
שוק הנדל"ן המניב בישראל מתאפיין בתחרות רבה, והקבוצה חשופה בפעילותה לתחרות מצד גורמים רבים העוסקים בייזום, פיתוח, השכרה והשבחה של נדל"ן.		1.8.5.1
בתחום הנכסים המניבים התחרות הינה בעיקר אזורית, בהתאם למיקומו הגיאוגרפי של כל נכס מניב.		1.8.5.2
<u>להלן יפורטו מתחריה העיקריים של הקבוצה ביחס לנכסיה העיקריים בתחום פעילות זה:</u>		1.8.5.3
א. פארק המדע קרית ויצמן בנס ציונה - הפארק מתחרה בנכסים דומים הסמוכים לו כגון, פארק תמר וכן פארקים דומים במרכז הארץ.		
ב. מגדלי קונקורד בבני ברק - לפרויקט זה מתחרים במבנים דומים המצויים באזור המטרופולין של תל אביב, בכלל זה, באזור הסיטי של תל אביב ובאזור רמת גן ובני ברק, בפרט.		
ג. מגדל היובל¹ - לפרויקט זה מתחרים במבנים דומים המצויים באזור המטרופולין של תל אביב.		

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

- ד. **הוד השרון** – בפרויקט זה מתחרים פארק הייטק הוד השרון, פרויקט milestone (המצוי בהקמה) וכן פרויקטים נוספים, בראש העין (פארק תעשייה אפק) ובצומת קסם (נצבא סיטי).
- 1.8.5.4 להערכת הקבוצה, היקף פעילותה בתחום הנדל"ן המניב בישראל אינו משמעותי באופן יחסי לסך שוק הנכסים מניבים בישראל ואין באפשרותה להעריך את חלקה בשוק.
- 1.8.5.5 דרכי ההתמודדות העיקריות של הקבוצה עם התחרות הינן, כמפורט להלן:
- שמירה על רמת תחזוקה וניהול גבוהה לאורך זמן של נכסיה תוך יצירה ושמירה על המוניטין של הקבוצה בתחום זה, העסקת עובדים איכותיים ומנוסים בתחום הנדל"ן המניב, השקעה בשיווק הקבוצה והפרויקטים (זאת, בין השאר, על מנת להדגיש את יתרונות נכסיה בהשוואה לנכסי מתחריה), שמירה על רמת שירות גבוהה ועמידה לאורך זמן בהתחייבויות הקבוצה כלפי השוכרים ובדיקה והערכה מתמדת של גובה דמי השכירות הנגבים מהשוכרים בהשוואה לגובה דמי השכירות הנגבים ממתחריה בפרויקטים דומים.
- 1.8.5.6 להערכת הקבוצה, הגורמים החיוביים, העיקריים, המשפיעים על מעמדה התחרותי של הקבוצה הינם:
- א. **מוניטין** - המוניטין החיובי מקנה לקבוצה יתרון יחסי. הקבוצה נתפסת בתחום פעילות זה כאמינה, בעלת ניסיון ואיכותית.
- ב. **ניסיון** - ניסיון רב שנים בייזום, הקמה, השכרה ותפעול של מבנים, מהווה גורם חיובי בעל משמעות רבה ביחס למעמדה התחרותי של הקבוצה.
- ג. **הון אנושי** - רמת המקצועיות הגבוהה של עובדי הקבוצה בתחום פעילות זה מאפשרת יתרון יחסי של הקבוצה בפעילותה בשוק תחרותי זה, לרבות בזיהוי ובניצול הזדמנויות בשוק הרלוונטי, בשיווק ובמיצוב הנכסים.
- ד. **פריסה ארצית** - יכולת הקבוצה בפיזור (גיאוגרפי) של השקעותיה מאפשר פנייה אל פלחי שוק גדולים תוך התאמת הפרויקטים המוצעים ללקוחות הרלוונטיים.
- ה. **חדשנות ובניה ירוקה** - הקבוצה משקיעה מאמצים רבים בהטמעת מערכות ושיטות בניה מהמחדשניות הקיימות בשוק הבינלאומי והישראלי.
- 1.8.6 **חומרי גלם וספקים**
- הקבוצה מקימה באמצעות קבלני משנה את הנכסים השונים. בנוסף, נוהגת הקבוצה לבצע בנכסיה, מעת לעת, עבודות תחזוקה, שיפוצים והתאמות לשוכרים, וזאת מעבר לתפעול השוטף של הנכסים, המתבצע על ידי הקבוצה ו/או חברות ניהול (מתקציב ניהול נפרד המשויך לנכס הרלוונטי). על פי רוב, הקבוצה אינה רוכשת בעצמה חומרי גלם ורכישת חומרים אלו נעשית באמצעות קבלנים המבצעים את עבודות התחזוקה, השיפוצים והבניה.
- 1.8.7 **הון חוזר**
- הקבוצה נוהגת לגבות את דמי השכירות משוכרי הנכסים שלה מראש, לתקופה שבין חודש לשנה, ומכאן נובע כי אינה נוהגת לתת אשראי לשוכרים במהלך העסקים הרגיל. להבטחת התשלומים המגיעים לקבוצה בגין הסכמי השכירות ו/או הניהול נוהגת הקבוצה לדרוש, במסגרת ההסכמים עם השוכרים,

אחזקות הצדדים במחצית היובל יהיו שוות (כל אחת מבין החברה והשותפות מחזיקה ב- 50% מהאחזקות במחצית היובל), וכי כל ההחלטות יתקבלו במשותף על ידי שני הצדדים. כמו כן, סוכם כי החברה תמשיך להעניק שירותי ניהול שוטפים לנכס (בדומה לשירותים הניתנים על ידי כיום) למשך תקופה של 6 שנים נוספות. לפרטים בדבר הסכם לרכישה בין החברה וריט 1 לבין בנק מרכנתיל לרכישת 3 קומות במגדל היובל ראו סעיף 1.8.2.5 (14) לעיל.

הפקדת בטחונות (כגון ערבויות בנקאיות, ערבויות אישיות, פיקדונות ושטרי חוב). לפרטים נוספים ביחס להון החוזר של החברה, ראו סעיף 1.12 להלן.

1.8.8 מימון

לפרטים בדבר מסגרות אשראי ביחס לפעילות החברה בישראל, ראו סעיף 1.13.17 להלן.

1.8.9 מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה

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

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

1.8.10 יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחומי הפעילות של החברה

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

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

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

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

ד. 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.

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

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

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

צפי להתפתחות בשנה הקרובה בישראל

1.8.11

על פי תוכנית העבודה לשנת 2024 כפי שאושרה על ידי דירקטוריון החברה, הקבוצה צפויה לעסוק בהקמת בניין נוסף בקרית המדע בנס ציונה (כ- 34,000 מ"ר שטחים להשכרה-חלק החברה 60%). כמו כן, הקבוצה צפויה להשלים את הקמת הבניין הראשון בפרויקט לנדמרק בתל אביב ולהמשיך את ההקמה של הבניין השני בפרויקט (חלקה של החברה 50%), להשלים את הקמת מתחם משרד המשפטים בירושלים, וכן להמשיך בהקמת הקריה המחוזית בירושלים.

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

גורמי סיכון בתחום הפעילות

1.8.12

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

ריכוז נתונים ביחס להערכות שווי מהותיות והערכות שווי מהותיות מאד

1.8.13

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

<u>תחום הנכסים המניבים באירופה</u>¹	1.9
<u>מידע כללי על תחום הפעילות</u>	1.9.1
פעילותה של החברה בתחום הנכסים המניבים באירופה מבוצעת באמצעות אפי אירופה.	1.9.1.1
<u>בתחום הנכסים המניבים באירופה, פועלת החברה באפיקי פעילות, כדלקמן:</u>	1.9.1.2
באפיק פעילות זה, מתמקדת הקבוצה ברכישת נכסים, ייזום, הקמה (לרבות על דרך של שיפוץ ו/או השבחה), השכרה ותפעול של מבנים, בעיקר בייעוד למשרדים ודיוור להשכרה, באירופה. בגדר האמור, לקבוצה נכסי מקרקעין ² באירופה המוחזקים ומפותחים על ידיה במישרין וכן החזקות בחברות המחזיקות בעצמן ו/או באמצעות חברות בת, נכסי מקרקעין, ועוסקות כאמור בייזום, הקמה, השכרה ותפעול של נכסי מקרקעין.	
בנוסף, באפיק פעילות זה, מתמקדת הקבוצה בייזום של יתרת פרויקטים המיועדים למגורים באירופה על קרקעות שבבעלותה, הקמת המבנים (לרבות על דרך של שיפוץ ו/או השבחה) ומכירת היחידות.	
<u>סקירה כללית לגבי המדינות בהן פועלת הקבוצה בתחום הפעילות</u>	1.9.1.3
לסקירה כללית לגבי המדינות העיקריות בהן פועלת הקבוצה בתחום הפעילות ראו סעיף 1.7.6 לעיל.	
<u>להלן תתואר הפעילות בתחום הנכסים המניבים באירופה</u>³.	
<u>מידע כללי על תחום הפעילות ביחס לנכסים המניבים באירופה</u>	1.9.1.4
<u>מידע כללי על ענף הנדל"ן המניב במדינות הפעילות באירופה</u>	
ענף הנדל"ן המניב כולל את תחום הייזום, התכנון, ההקמה, השיווק, ההשקעה והתפעול של נכסים המיועדים להשכרה, בעיקר בייעוד למשרדים ומסחר וכן דיוור להשכרה.	
א. <u>צ'כיה- פראג</u>⁴	
על פי סקירה של CBRE בשנת 2023 חלה ירידה בשיעור של כ- 20% בהיקף ההשכרות בשוק המשרדים בפראג בהשוואה לשנת 2022, ובסך הכל הושכרו שטחי משרדים בהיקף של כ- 240 אלפי מ"ר (במסגרת חוזים חדשים ומבלי לקחת בחשבון חידושי חוזים).	
בשנת 2023 סך שטחי המשרדים בפראג הסתכם בכ- 3.91 מיליון מ"ר לעומת כ- 3.8 מיליון מ"ר בסוף שנת 2022.	
שיעור שטחי המשרדים הפנויים ירד במקצת במהלך שנת 2023 והסתכם בשיעור של כ- 7.2%, כאשר בבנייני משרדים המסווגים כמשרדי PRIME שיעור זה היה נמוך יותר והסתכם בשיעור של כ- 6.3%.	
מחירי השכירות של משרדים המסווגים כמשרדי PRIME במרכז העיר נשארו יציבים במהלך שנת 2023 בדומה לשנת 2022.	

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

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

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

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

להערכת CBRE, בשנת 2024 צפוי גידול בשטחי המשרדים החדשים, אך שיעור ההשכרות החדשות צפוי להישאר דומה לשנת 2023. מחירי השכירות צפויים להישאר יציבים בשנת 2024 כשהעלייה במחירים צפויה להיות מושפעת בעיקר מההצמדה למדד. כמו כן, להערכת CBRE, עיקר הביקוש בפראג למשרדים חדשים בשנת 2024 יהיה לשטחי משרדים בעלי חללי עבודה משותפים.

ב. רומניה - בוקרשט¹

על פי סקירה של Cushman בשנת 2023 הסתיימה בנייתם של שטחי משרדים בבוקרשט בהיקף של כ- 110 אלפי מ"ר, הגידול הנמוך ביותר של שטחי משרדים מאז שנת 2015. עם זאת, בשנת 2023 הושכרו שטחי משרדים בבוקרשט בהיקף של כ- 463 אלף מ"ר (44% מתוכם בגין חוזים חדשים), נתון המהווה גידול בשיעור של כ- 43% לעומת שנת 2022. בסוף שנת 2023 סך שטחי המשרדים הלא מושכרים הסתכם בשיעור של כ- 14.7% לעומת שיעור של כ- 15.2% בסוף שנת 2022.

מחירי השכירות במרכז העסקים של בוקרשט עלו בממוצע של כ-10% לעומת הממוצע בשנת 2022.

ההיקף הנמוך של משרדים בהקמה בבוקרשט נובע מבירוקרטיה מקומית המקשה על קבלת היתרי בנייה בבוקרשט. הני"ל צפוי להשפיע על היקפי השטחים בהקמה של משרדים גם בשנת 2024. התשואה לשטחי משרדים המסווגים כמשרדי PRIME בבוקרשט עלתה והסתכמה בשיעור של כ- 7.25% בסוף שנת 2023. במהלך שנת 2023 נוספו שטחי מסחר חדשים בהיקף של כ- 226 אלפי מ"ר ברומניה, לעומת גידול בהיקף של כ- 84 אלפי מ"ר בשנת 2022 וצפי לגידול של כ- 83 אלפי מ"ר בשנת 2024. כיום נמצאים בשלבים שונים של בנייה ותכנון שטחי מסחר ברומניה בהיקף של כ- 500 אלפי מ"ר.

חל גידול בהוצאות של המגזר הפרטי במחצית השניה של שנת 2023 לעומת המחצית הראשונה של שנת 2023, ובהתאם חלה עליה בפדיונות.

מחירי השכירות בשטחי המסחר בבוקרשט נותרו יציבים במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2023. התשואה לשטחי מסחר בבוקרשט עלתה והסתכמה בשיעור של כ- 7.25% בסוף שנת 2023.

ג. סרביה - בלגרד²

על פי סקירה של חברת CBS, במהלך שנת 2023 המשיך הגידול בשוק המשרדים בבלגרד, סרביה, כאשר במהלך שנת 2023 נוספו שטחי משרדים חדשים בהיקף של כ- 160 אלפי, הגידול הגבוה ביותר שהיה בבלגרד.

בסוף שנת 2023 היקף שטחי המשרדים המודרניים בבלגרד הסתכם בהיקף של כ- 1.3 מיליון מ"ר, מתוכם כ- 59% משרדים ברמה A והיתר משרדים ברמה B.

היקף ההשכרות החדשות בבלגרד בשנת 2023 הסתכם בכ- 220 אלפי מ"ר, נתון המבטא ירידה בשיעור של כ- 4% לעומת שנת 2022, וזאת למרות הביקושים הגבוהים לשטחי משרדים.

על אף הגידול בשטחי המשרדים החדשים בשנת 2023, שיעור השטחים הלא מושכרים ירד והסתכם בשיעור של כ- 7.25% בסוף שנת 2023. שיעור השטחים הלא מושכרים של משרדים ברמה A היה נמוך יותר והסתכם בשיעור של כ- 6.09% בלבד.

מחירי השכירות עלו במהלך שנת 2023 והמחירים של משרדים ברמה A הסתכמו בכ- 15.5-17.5 אירו למ"ר ושל משרדים ברמה B הסתכמו בכ- 11.5-14 אירו למ"ר. להערכת חברת CBS, בשנת 2024 צפויה יציבות במחירי השכירות וכן המשך ירידה בשיעור השטחים הלא מושכרים. שיעורי התשואה של

¹ Cushman 2023, Colliers 2023
² CBRE Prague office market Q4 2023

משרדים עלו במהלך שנת 2023 והסתכמו בשיעור של כ- 8.25% - 8.75%.

ד. פולין¹

על פי סקירה של חברת Jll, בשנת 2023 חלה ירידה בהיקף שטחי משרדים חדשים שנוספו בפולין לעומת שנת 2022.

במהלך שנת 2023 חל גידול בערים המרכזיות בפולין בהיקף שטחי משרדים חדשים של כ- 320 אלפי מ"ר (בורשה כ- 40 אלפי מ"ר ובערים נוספות בהיקף של כ- 280 אלפי מ"ר), זאת לעומת גידול של כ- 630 אלפי מ"ר בשנת 2022 (בורשה כ- 230 אלפי מ"ר). להערכת חברת Jll, האטה בכלכלה בפולין ומעבר לעבודה היברידית צפויים להביא להמשך הירידה בהיצע המשרדים החדשים בפולין במהלך השנים 2024 ו- 2025.

שיעור שטחי המשרדים הלא מושכרים בערים המרכזיות הסתכם בכ- 17.5% בסוף שנת 2023, עלייה של כ- 2.2% לעומת סוף שנת 2022. מגמת העלייה בשטחים הלא מושכרים צפויה להמשיך גם בשנת 2024. לעומת זאת, בוורשה שיעור שטחי המשרדים הלא מושכרים הסתכם בכ- 10.4% לעומת שיעור של כ- 11.6% בשנת 2022.

במהלך שנת 2023 מחירי השכירות בערים המרכזיות נותרו יציבים ביחס לשנת 2022. שיעור התשואה למשרדים המסווגים כמשרדי PRIME בפולין הסתכם בכ- 6% בינואר 2024.

ה. פולין – דיור להשכרה¹

על פי סקירה של CBRE, שיעור של כ- 4.2% בלבד מהאוכלוסייה בפולין מתגוררת בדירות שכורות (בשוק החופשי). עם זאת, שיעור הדירות השכורות צפוי לגדול וזאת כתוצאה מביקוש של פליטים מאוקראינה וכן לאור העובדה שרכישת דירות הפכה להיות פחות נגישה מאשר שכירת דירה. כתוצאה מהאמור מחירי השכירות עלו ושיעורי הדירות להשכרה שאינם מושכרות הינו זניח.

מחירי הדירות בפולין עולים מהר יותר מאשר העלייה בשכר הריאלי, כאשר מגמה זו מתבטאת בגידול בהשכרת דירות לאור אי יכולת כלכלית לרכוש דירה.

דמי השכירות הממוצעים למ"ר בוורשה הסתכמו בכ- 100 זלוטי ברבעון השלישי של שנת 2023 לעומת כ- 90 זלוטי למ"ר ברבעון השלישי של שנת 2022. דמי השכירות למ"ר בוורשה של דירות המסווגות כדירות PRIME עלו בממוצע בכ- 10% ברבעון השלישי של שנת 2023 לעומת הממוצע בתקופה המקבילה בשנת 2022.

כיום מצויים בפיתוח בפולין מספר גדול של פרויקטים חדשים, הכוללים כ- 31 אלפי דירות, ביעוד להשכרה על ידי משקיעי נדל"ן בתחום המגורים.

שוק הדירות להשכרה של משקיעי הנדל"ן הפועלים בתחום מונה כיום כ- 14 אלפי דירות להשכרה במחירי שכירות ממוצעים של בין 80 ל- 135 זלוטי למ"ר.

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

1.9.1.5

בדומה לפעילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל (ראו סעיף 1.8 לעיל), תחום פעילות זה נשלט בעיקרו על ידי דיני המקרקעין ודיני תכנון ובניה. לפרטים ראו סעיף 1.8.8 לעיל.

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

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

גורמי הצלחה קריטיים

1.9.1.6

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

מוצרים ושירותים

1.9.1.7

כללי

ב.

לפרטים נוספים בקשר עם מאפייני המוצרים והשירותים של החברה בפעילות הנכסים המניבים בישראל אשר הינה בעלת מאפיינים דומים לפעילות הנכסים המניבים של החברה באירופה, ראו סעיף 1.8.2 לעיל. בנוסף, יצוין כדלקמן:

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

(1)

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

(2) מדיניות מימוש נכסים

(2)

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

שם הנכס	פארק משרדים Avenir Business Park, בפראג, צ'כיה	קרקע למשרדים ומסחר AFI City Zmaj, West, בבלגרד, סרביה	בניין מגורים להשכרה בבנייה AFI, Bagry, בפולין, קראקוב	סנטרל גרדן (נרכשו 58% מהנכס. הנתונים מוצגים לפי 100%)	בנייני מגורים להשכרה, משרדים ומסחר, בבנייה AFI Swedzka, בקראקוב, פולין	קרקע לדירות להשכרה, AFI Home בבוקרשט, רומניה
תאריך הרכישה	31/05/2021	26/07/2021	12/08/2021	30/09/2021	20/10/2021	15/11/2021
אחוז החזקה	100%	96%	100%	100%	100%	100%
עלות הנכס (מאוחד) (אלפי ש"ח)	263,179	56,505	23,399	126,786	334,085 (*)	42,576
NOI של הנכס שנרכש (מאוחד) (אלפי ש"ח)	15,161	-	-	8,606	-	-
שטח שנרכש (מאוחד) (באלפי מ"ר)	25.74	69	3.9	3.7	24.4	6.5

שם הנכס	בניין מגורים להשכרה Metro, Park 2, בוורשה, פולין	מבנה המשמש למסחר וקרקע למשרדים, Zmaj East, בבלגרד, סרביה	קרקע לדירות להשכרה, AFI Home, Lazurowa, בוורשה, פולין	שתי קרקעות לדירות להשכרה, AFI Home, Stalowa, בוורשה, פולין	קרקע למשרדים ולדירות להשכרה, Długa, Towarowa, 22, בוורשה, פולין	בניין מגורים להשכרה AFI Home בוורוצלב, פולין
תאריך הרכישה	29/12/2021	13/5/2022	2/12/2022	10/10/2022 -1 31/7/2023	8/6/2022	5/1/2023
אחוז החזקה	100%	100%	100%	100%	70%	100%
עלות הנכס (מאוחד) (אלפי ש"ח)	104,490	62,505	68,389	20,258	360,686 (**)	124,426 (***)
NOI של הנכס שנרכש (מאוחד) (אלפי ש"ח)	-	4,177	-	-	-	-
שטח שנרכש (מאוחד) (באלפי מ"ר)	7.2	78.2	24.2	1.8	44.8	10.5

(*) ליום 31.12.2023 שולמו כ- 220.2 מיליון ש"ח מתוך סך ההשקעה הצפויה כתשלומים על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה.
 (***) ליום 31.12.2023 שולמו כ- 218.7 מיליון ש"ח בהתאם להסכם הרכישה. עלות הנכס הסופית צפויה להיות מתואמת בגין שינויים בשטחים הנרכשים שייקבעו בהתאם לתב"ע הסופית בפרויקט.
 (**) ליום 31.12.2023 שולמו כ- 38.9 מיליון ש"ח מתוך סך ההשקעה הצפויה כתשלומים על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה.

ג. הבהרות בקשר לטבלאות שבסעיף 1.9.1.7 להלן:

מובהר בזה, כי המידע בטבלאות שלהלן המתייחס לעצם הקמת הפרויקטים שטרם הוחל בבנייתם, תוכניות שטרם אושרו, העלות הנוספת המשוערת לפרויקט, ומועד ההשלמה המתוכנן מהווה מידע צופה פני עתיד. הנתונים בטבלאות מבוססים, בין היתר, על ההנחות, כדלקמן: (א) הקבוצה תקבל החלטה לעשות שימוש בזכויות בניה שטרם נוצלו; (ב) בהתאם לציפיות הקבוצה, כל בעלי הזכויות הנוספים במקרקעין יצטרפו לפרויקט המתוכנן; (ג) התוכניות ו/או הבקשות שהגישה ו/או תגיש הקבוצה יאושרו ויקבלו תוקף, מבלי שיחול שינוי מהותי בשטחים שניתן יהיה לבנות במקרקעין, בתמהיל השטחים ו/או

¹ ביום 10.2.2019 אפי אירופה התקשרה במכתב כוונות לא מחייב עם חברת פלאזה סנטרס (להלן: "מכתב הכוונות") לרכישת מלוא אחזקותיה של חברה בת הולנדית בבעלותה המלאה של פלאזה סנטרס (להלן: "המוכרת") (75% בחברה זרה רומנית (להלן: "החברה הרומנית"), המחזיקה בפרויקט מקרקעין (במסגרת הסכם חכירה, להלן: "ההסכם ה-PPP") בבוקרשט רומניה, המיועד להקמת יחידות מגורים, שטחי משרדים, מסחר ומלון בהיקף כולל של כ- 220 אלפי מ"ר (להלן: "הפרויקט"), וזאת בתמורה לסך מקסימלי של 60 מיליון אירו, ובכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מתלים. למיטב ידיעת החברה, לתאריך הדוח, יתרת האחזקות בחברה הרומנית מוחזקות על ידי חברה ממשלתית רומנית (15%) ועל ידי משקיע פרטי (10%). ביום 16.6.2019 עדכנה החברה, כי אפי אירופה וחברת פלאזה סנטרס הסכימו להאריך את התקופה לחתימה על הסכם מקדמי בקשר עם רכישת מלוא אחזקותיה של חברה בת הולנדית בבעלותה המלאה של פלאזה סנטרס בחברה זרה רומנית (כ- 75% מהזכויות בחברה הרומנית), המחזיקה בפרויקט מקרקעין (במסגרת הסכם חכירה) בבוקרשט רומניה, עד ליום 5.7.2019. (להלן: "ההסכם המקדמי"). בהתאם, ביום 3.7.2019 התקשרו הצדדים בהסכם המקדמי. יצוין, כי במסגרת ההסכם המקדמי הצדדים, בין היתר, על מספר שינויים ביחס למכתב הכוונות. עוד יצוין כי ביום 5.9.2019 העבירה אפי אירופה למוכרת את סכום הפיקדון בסך של 200 אלפי אירו (פיקדון אשר יושב לאפי אירופה במקרים מסוימים) וזאת בהתאם להסכם המקדמי, וכי לתאריך הדוח התקופתי, התקופה לחתימת הסכם מחייב הווארכה עד ליום 31.12.2024. המידע המפורט לעיל, בדוחות הכספים ובדוחות המיזדים, בדבר התקשרותה של החברה בהסכם המחייב הינו מידע צופה פני עתיד אשר אין וודאות בהתקיימותו, בין היתר, בשל אי הגעה להסכמת על הוראות ההסכם המחייב ו/או בשל אי התקיימותם של אזה מהתנאים המתלים השונים שנקבעו בין הצדדים, לרבות בכל הנוגע לקבלת האישורים הנדרשים מטעם הרשויות המקומיות.

בתכנון, לעומת הכמות, התמהיל והתכנון שצפתה הקבוצה; (ד) לא יחולו שינויים מהותיים באגרות, בהיטלים ו/או במסים החלים על צדדים לעסקאות מקרקעין; (ה) עלויות הבניה וכן יתר עלויות המכר יהיו בהתאם להערכות הקבוצה. מובהר, כי במקרה בו יחול שינוי מהותי באחד או יותר מהגורמים דלעיל, עשוי לחול שינוי מהותי בשטחים הניתנים לבניה והשכרה ו/או בעלויות ו/או במועדים שהקבוצה צופה.

הערכת שווי של הנכסים באמצעות הערכות שווי חיצוניות

.ד

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

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

1.9.1.8

מידע בדבר האזורים הגיאוגרפיים בהם פועלת הקבוצה באירופה

(1)

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

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

(2)

תמצית התוצאות ליום 31 בדצמבר			פרמטר
2021	2022	2023	
473,672	507,622	678,799	סך ההכנסות מהפעילות במאוחד
57,965	83,323	(98,914)	רווחים (הפסדים) משערוך במאוחד
504,327	571,612	562,093	רווחי הפעילות מאוחד
-	463,008	614,653	NOI מנכסים זהים במאוחד (**)
-	460,964	611,984	NOI מנכסים זהים במאוחד - חלק חברה (**)
446,363	488,289	661,007	סה"כ NOI מאוחד
444,689	486,131	657,775	סה"כ NOI - חלק החברה

(*) חושב לפי שע"ח ממוצע לשנה (** הנתונים מוצגים על בסיס שנתי.

לפרטים בדבר פרמטרים כלכליים באזורי הפעילות ראו סעיף 1.7.6.1 לעיל.

להלן נתונים אודות פילוח שטחי נדל"ן מניב - לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2022 וליום 31.12.2023

(3)

(במ"ר)

לשנת 2023:

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

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

(2) בשנת 2023 נוספו מרכז מסחרי אראד.

(3) בשנת 2023 נוספו בניין משרדים נוסף בפרויקט אירפורט סיטי בלגרד, בניין משרדים בפרויקט סקייליין בלגרד וכן משרדים בפרויקט זמאי.

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

לשנת 2022:

אזור	שימושים	משרדים	דיוור להשכרה	מסחר	סה"כ	אחוז מסך השטחים
צ'כיה (1)	במאוחד	122,910	3,331	-	126,241	15%
	חלק החברה	122,910	3,331	-	126,241	15%
רומניה (2)	במאוחד	255,736	-	170,103	425,839	51%
	חלק החברה	255,736	-	168,851	424,587	51%
סרביה (3)	במאוחד	144,326	-	16,950	161,276	19%
	חלק החברה	144,179	-	16,272	160,451	19%
בולגריה	במאוחד	44,010	-	-	44,010	5%
	חלק החברה	44,010	-	-	44,010	5%
פולין (4)	במאוחד	73,227	11,849	-	85,076	10%
	חלק החברה	73,227	11,849	-	85,076	10%
סה"כ	במאוחד	640,209	15,180	187,053	842,442	100%
	חלק החברה	640,062	15,180	185,123	840,365	100%
אחוז מסך השטחים	במאוחד	76%	2%	22%	100%	
	חלק החברה	76%	2%	22%	100%	

(1) בשנת 2022 נוסף בניין דירות להשכרה אפי הום טרבשין.

(2) בשנת 2022 נוספו מרכז מסחרי אפי סיטי ובניין משרדים אפי טק 2 בבוקרשט.

(3) בשנת 2022 נוספו בניין משרדים נוסף בפרויקט אירפורט סיטי בלגרד וכן מרכז מסחרי בפרויקט זמאי.

(4) בשנת 2022 נוספו בנייני דירות להשכרה אפי הום בגרי ואפי הום זלוטה.

להלן נתונים אודות פילוח שווי נדל"ן מניב - לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2022 וליום 31.12.2023

(4)

ליום 31.12.2023 :

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

ליום 31.12.2022 :

אזור	שימושים	משרדים	דיוור להשכרה	מסחר	סה"כ (אלפי ש"ח)	אחוז מסך שווי הנכסים
צ'כיה באלפי אירו	במאוחד	363,505	14,397	-	1,418,268	17%
	חלק החברה	363,505	14,397	-	1,418,268	17%
רומניה באלפי אירו	במאוחד	580,669	-	744,879	4,974,782	59%
	חלק החברה	580,669	-	737,339	4,946,483	59%
סרביה באלפי אירו	במאוחד	309,796	-	13,500	1,213,330	14%
	חלק החברה	309,434	-	12,960	1,209,943	14%
בולגריה באלפי אירו	במאוחד	20,841	-	-	78,216	1%
	חלק החברה	20,841	-	-	78,216	1%
פולין באלפי אירו	במאוחד	166,062	43,526	-	786,587	9%
	חלק החברה	166,062	43,526	-	786,587	9%
סה"כ באלפי ש"ח	במאוחד	5,407,600	217,387	2,846,195	8,471,182	100%
	חלק החברה	5,406,240	217,387	2,815,870	8,439,497	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	במאוחד	64%	3%	33%	100%	100%
	חלק החברה	64%	3%	33%	100%	100%

(5) להלן נתונים אודות פילוח NOI לפי אזורים ושימושים לשנים 2021, 2022 ו-2023 :

לשנת 2023

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

לשנת 2022

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

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

לשנת 2021

אזור	שימושים	משרדים	מסחר	סה"כ אלפי ש"ח	אחוז מסך של NOI הנכסים
צ'כיה באלפי אירו	במאוחד	13,223	-	50,512	11%
	חלק החברה	13,223	-	50,512	11%
רומניה באלפי אירו	במאוחד	33,751	41,548	287,642	64%
	חלק החברה	33,751	41,111	285,970	64%
סרביה באלפי אירו	במאוחד	18,509	-	70,703	16%
	חלק החברה	18,508	-	70,702	16%
בולגריה באלפי אירו	במאוחד	894	-	3,415	1%
	חלק החברה	894	-	3,415	1%
פולין באלפי אירו	במאוחד	8,924	-	34,091	8%
	חלק החברה	8,924	-	34,091	8%
סה"כ באלפי ש"ח	במאוחד	287,648	158,715	446,363	100%
	חלק החברה	287,647	157,043	444,689	100%
אחוז מסך ה- NOI של הנכסים	במאוחד	64%	36%	100%	100%
	חלק החברה	65%	35%	100%	100%

(6) להלן נתונים אודות פילוח רווחי והפסדי שערך לפי שימושים ואזורים לשנים 2021, 2022 ו- 2023:

לשנת 2023

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

לשנת 2022

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

לשנת 2021

אזור	שימושים	משרדים	מסחר	סה"כ אלפי ש"ח	אחוז מסך רווחי השערוך
צ'כיה באלפי אירו	במאוחד	4,673	-	17,443	30%
	חלק החברה	4,673	-	17,443	30%
רומניה באלפי אירו	במאוחד	10,524	(433)	37,794	66%
	חלק החברה	10,524	(424)	37,826	66%
סרביה באלפי אירו	במאוחד	56	-	217	0%
	חלק החברה	46	-	180	0%
בולגריה באלפי אירו	במאוחד	351	-	1,305	2%
	חלק החברה	351	-	1,305	2%
פולין באלפי אירו	במאוחד	327	-	1,206	2%
	חלק החברה	327	-	1,206	2%
סה"כ באלפי ש"ח	במאוחד	59,504	(1,539)	57,965	100%
	חלק החברה	59,467	(1,507)	57,960	100%
אחוז מסך רווחי שערוך	במאוחד	103%	(3%)	100%	100%
	חלק החברה	103%	(3%)	100%	100%

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

(7)

מסחר		דיור להשכרה		משרדים		שימושים אזורים
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2022	2023	2022	2023	
-	-	18.4	18.7	14.8	14.9	צ'כיה
28.2	27.8	-	-	14.3	14.9	רומניה
5.8	5.8	-	-	14.9	15.2	סרביה
-	-	-	-	4.8	5	בולגריה
-	-	12.2	18.5	13.6	14.6	פולין

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

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

מסחר			דיוור להשכרה			משרדים			
חוזים שנחתמו בשנה שנסתיימה ביום									
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
-	-	-	-	19.3	18.7	11.5	12	12.4	צ'כיה
22.3	16.5	18.9	-	-	-	14.7	14.3	14.4	רומניה
-	-	5.8	-	-	-	14.7	14.7	15.4	סרביה
-	-	-	-	-	-	5.9	5.3	5.5	בולגריה
-	-	-	-	12.2	18.9	11.2	12.5	12.5	פולין

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

מסחר			דיוור להשכרה			משרדים			
לשנת 2022	לשנת 2023	ליום 31 בדצמבר 2023	לשנת 2022	לשנת 2023	ליום 31 בדצמבר 2023	לשנת 2022	לשנת 2023	ליום 31 בדצמבר 2023	
באחוזים									
-	-	-	-	47%	74%	84%	91%	93%	צ'כיה
97%	98%	98%	-	-	-	81%	87%	87%	רומניה (*)
100%	100%	100%	-	-	-	91%	86%	87%	סרביה (**)
-	-	-	-	-	-	59%	66%	82%	בולגריה
-	-	-	-	48%	63%	86%	92%	92%	פולין

(*) במהלך שנת 2022 הושלמה בניית בניין משרדים נוסף בפרויקט אפי טק בבוקרשט, רומניה. ליום 31.12.2023 שיעור התפוסה בבניין הינו כ- 42%. ללא הפרויקט שיעור התפוסה במשרדים ברומניה הינו כ- 91%.

(**) במהלך שנת 2023 הושלמה בניית בנייני משרדים בפרויקט זמאי ווסט בבלגרד, סרביה. ליום 31.12.2023 שיעור התפוסה בפרויקט הינו כ- 26%. ללא הפרויקט שיעור התפוסה במשרדים בסרביה הינו כ- 96%.

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

מסחר		דיוור להשכרה		משרדים		שימושים
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	
-	-	1	3	6	6	צ'כיה (*)
4	5	-	-	7	7	רומניה (**)
1	1	-	-	3	4	סרביה (***)
-	-	-	-	1	1	בולגריה
-	-	2	5	3	3	פולין
5	6	3	8	20	21	סה"כ

(*) שלושת בנייני Classic 7 אוחדו לנכס אחד.

(**) ארבעת בנייני אפי פארק 1-5 אוחדו לנכס אחד. בנייני המשרדים בטימישוארה אוחדו לנכס אחד. שני בנייני אפי טק אוחדו לנכס אחד.

(***) בנייני המשרדים במתחם איירפורט סיטי מוצגים כנכס אחד. בנייני המשרדים בפרויקט סקיליין מוצגים כנכס אחד.

(11) להלן פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל הנובעים מהנדל"ן המניב של הקבוצה באירופה (לפי שווי

בסוף השנה), לפי אזורים ושימושים (באחוזים):

מסחר		דיוור להשכרה		משרדים		שימושים
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	
-	-	4.1%	*1.4%	4.5%	5.1%	צ'כיה
7.4%	7.9%	-	-	6.2%	7%	רומניה
7.6%	7.5%	-	-	6.7%	6.8%	סרביה
-	-	-	-	5.5%	6.2%	בולגריה
-	-	4.8%	1.3%	6.5%	7.3%	פולין

* התשואה כוללת שני פרויקטים שהושלמו במהלך שנת 2023 ועדיין לא היו בתפוסה מלאה בסוף שנת 2023.

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

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים				בהנחת אי מימוש תקופות אופציות שוכרים				תקופת ההכרה בהכנסה
שטח נשוא המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (באלפי ש"ח) (**)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	שטח נשוא המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	
16	157	8,659	181,039	19	163	8,659	180,825	1 רבעון 2024
18	174	8,284	176,608	22	252	8,284	176,046	2 רבעון 2024
12	178	7,539	173,613	27	380	7,539	170,889	3 רבעון 2024
19	117	11,267	169,975	33	288	11,267	164,649	4 רבעון 2024
74	243	29,075	635,411	119	287	28,910	576,150	שנת 2025
65	160	29,246	548,293	88	176	29,233	466,801	שנת 2026
116	167	30,111	490,122	132	180	30,119	395,400	שנת 2027
545	939	30,893	1,734,326	426	409	30,893	835,039	שנת 2028 ואילך
865	2,135	155,075	4,109,388	865	2,135	154,905	2,965,799	סה"כ

(*) תורגם לפי שע"ח סוף תקופה.

(**) ההכנסות ממרכיבים משתנים מבוססים בעיקר על הכנסות פדיון בקניונים בהתאם להכנסות בפועל שהתקבלו במהלך שנת 2023.

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

שנה שנתיימה ביום			פרמטרים	אזור - רומניה
31.12.21	31.12.22	31.12.23		
-	15.55	15.55	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)	משרדים AFI Loft (מעל קניון קוטרוצ'ין) בעיר בוקרשט
-	347	12,700	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי אירו)	
-	2,571	13,443	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	
-	13,055	19,938	תקציב ההקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי אירו)	
-	32,638	19,938	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום תקופה) (אלפי אירו)	
-	-	-	שיעור השטח הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות (ב- %)	
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי חמישים אחוז או יותר מהשטח (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
16.08	16.08	16.08	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)	דיוור להשכרה בעיר בוקרשט AFI Home North Phase 1
7,644	2,383	11,431	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי אירו)	
8,188	9,893	19,730	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	
9,751	20,732	27,339	תקציב ההקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי אירו)	
32,504	41,464	30,376	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום תקופה) (אלפי אירו)	
-	-	-	שיעור השטח הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות (ב- %)	
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי חמישים אחוז או יותר מהשטח (מאוחד) (באלפי ש"ח)	

(*) משרדים AFI Loft – מועד השלמה צפוי, רבעון רביעי של שנת 2024. דיוור להשכרה AFI Home (241 יח"ד) - מועד השלמה צפוי, רבעון 1 שנת 2025.

שנה שנסתיימה ביום			פרמטרים	אזור - צ'כיה
31.12.21	31.12.22	31.12.23		
16.7	16.5	16.5	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)	דירות להשכרה AFI Home Kolbenova F+G
1,150	15,948	23,812	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי אירו)	
6,296	27,887	54,523	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	
14,364	15,980	603	תקציב ההקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי אירו)	
35,909	19,974	603	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום תקופה) (אלפי אירו)	
-	-	-	שיעור השטח הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות (ב-%)	
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי חמישים אחוז או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	

(*) AFI Home Kolbenova F+G (327 יח"ד) – מועד השלמה צפוי, רבעון 1 שנת 2024.

שנה שנסתיימה ביום			פרמטרים	אזור - סרביה
31.12.21	31.12.22	31.12.23		
-	23.5	23.5	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)	בניין משרדים בבלגרד Airport City East Gate
-	515	13,150	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי אירו)	
-	6,837	19,896	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	
-	15,869	35,846	תקציב ההקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי אירו)	
-	52,895	39,829	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום תקופה) (אלפי אירו)	
-	-	-	שיעור השטח הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות (ב-%)	
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי חמישים אחוז או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	
14.3	14.3	14.3	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)	דירות להשכרה בבלגרד Skyline Building B
157	14,460	15,008	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי אירו)	
11,486	26,439	41,574	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	
16,041	19,338	9,165	תקציב ההקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי אירו)	
32,082	24,173	9,165	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום תקופה) (אלפי אירו)	
-	-	-	שיעור השטח הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות (ב-%)	
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי חמישים אחוז או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	

(*) בניין משרדים Airport City East Gate – מועד השלמה צפוי רבעון 1 2025. בניין דיור להשכרה Skyline B (141 יח"ד חלק החברה) – מועד השלמה צפוי רבעון 1 שנת 2024.

שנה שנתיימה ביום			פרמטרים	אזור - פולין
31.12.21	31.12.22	31.12.23		
24.7	24.7	24.7	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)	דירות להשכרה, משרדים ומסחר בוורשה AFI Home Swedzka
21,411	12,366	22,149	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי אירו)	
21,411	33,407	59,218	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	
17,794	19,506	32,284	תקציב ההקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי אירו)	
59,314	48,766	35,871	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום תקופה) (אלפי אירו)	
-	-	-	שיעור השטח הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות (ב-%)	
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי חמישים אחוז או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	
-	13.1	13.1	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)	דירות להשכרה בקראקוב AFI Home Czyzewskiego
-	458	9,300	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי אירו)	
-	6,095	17,012	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	
-	11,127	11,964	תקציב ההקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי אירו)	
-	22,253	14,955	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום תקופה) (אלפי אירו)	
-	-	-	שיעור השטח הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות (ב-%)	
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי חמישים אחוז או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	
-	23.4	23.4	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)	דירות להשכרה בוורשה AFI Home Lazurowa
-	19,243	3,357	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי אירו)	
-	19,264	24,293	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	
-	14,738	43,250	תקציב ההקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי אירו)	
-	49,126	54,062	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום תקופה) (אלפי אירו)	
-	-	-	שיעור השטח הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות (ב-%)	
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי חמישים אחוז או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	
-	-	10.2	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)	דירות להשכרה בוורוצלב AFI Home Dluga
-	-	9,432	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי אירו)	
-	-	9,880	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	
-	-	15,889	תקציב ההקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי אירו)	
-	-	26,481	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום תקופה) (אלפי אירו)	
-	-	-	שיעור השטח הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות (ב-%)	
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי חמישים אחוז או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	
-	-	22	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)	משרדים להשכרה בוורשה Towarowa Building B (נתונים לפי חלק החברה – 70%)
-	-	9,097	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי אירו)	
-	-	30,150	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	
-	-	46,592	תקציב ההקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי אירו)	
-	-	51,769	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום תקופה) (אלפי אירו)	
-	-	-	שיעור השטח הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות (ב-%)	
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי חמישים אחוז או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	

(* AFI Home Swedzka (371 יחיד) - מועד השלמה צפוי רבעון 1 שנת 2025. AFI Home Czyzewskiego (311 יחיד) - מועד השלמה צפוי רבעון 2 שנת 2025. AFI Home Lazurowa (523 יחיד) - מועד השלמה צפוי רבעון 2 שנת 2025. AFI Home Dluga (230 יחיד) - מועד השלמה צפוי רבעון 2 שנת 2025. בניין משרדים Towarowa B – מועד השלמה צפוי רבעון 1 2025.

(14) להלן נתונים אודות קרקעות שסוגו כנדל"ן להשקעה או מיועדות לפיתוח נכסים מניבים של הקבוצה

במדינות השונות (אלפי מ"ר ואלפי אירו, לפי הענין):

(א) סרביה:

שם הנכס		ACB (*)	West Port	Zmaj
אחוז אחזקה		100%	100%	96%
הסכום בו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד)		12,793	16,906	15,458
		12,300	13,100	16,049
סה"כ שטח הקרקע בתום התקופה (באלפי מ"ר)		13	10	75
		13	10	75
סה"כ זכויות בניה בקרקע, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים באלפי מ"ר (*)	משרדים/ מסחר	53	67	עדיין אין זכויות מאושרות, בתהליך אישור
		52	67	

(*) כולל קרקע ביעוד למלון בסך של כ- 3.5 מיליון אירו המסווגת בדוחות הכספיים של החברה כרכוש קבוע.

(ב) בולגריה:

שם הנכס		Business Park Varna	Plovdiv Logistic Center
אחוז אחזקה		100%	75%
הסכום בו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי אירו)		5,660	3,500
		5,409	3,500
סה"כ שטח הקרקע בתום התקופה (באלפי מ"ר)		48	331
		48	331
לוגיסטיקה		-	148
		-	148
משרדים	סה"כ זכויות בניה בקרקע, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	קיימות זכויות בניה ביחס לקרקע בשטח של כ-160 אלפי מ"ר. טרם התקבלו היתרי בניה.	-
			-

(ג) רומניה:

שם הנכס		AFI Home North Phase B	AFI Global	AFI Tech 3
אחוז אחזקה		100%	100%	100%
הסכום בו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי אירו)		4,744	33,459	2,977
		5,020	33,454	1,680
סה"כ שטח הקרקע בתום התקופה (באלפי מ"ר)		3.8	51	6.6
		3.8	51	6.6
מסחר	סה"כ זכויות בניה בקרקע (באלפי מ"ר)	0.11	(*)	0.65
		-		0.65
		15.29		23.95
		11.6		23.95

(**) התביעה הקיימת בוטלה. לתאריך הדוח, קיים הליך ערעור על ביטול התביעה ובמקביל החברה הגישה בקשה להיתר תביעה נקודתית לפרויקטים נוספים במקרקעין.

Towarowa 22 (*)	AFI Home Stalowa	שם הנכס (נתונים לפי חלק חברה)	
70%	100%	אחוז אחזקה	
85,693 (**)	5,954	31.12.2023	הסכום בו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי אירו)
97,410	3,133	31.12.2022	
21	1.8	31.12.2023	סה"כ שטח הקרקע בתום התקופה (באלפי מ"ר)
22	0.8	31.12.2022	
(*)	5	31.12.2023	סה"כ זכויות בניה בקרקע, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)
-	3	31.12.2022	
(*)	-	31.12.2023	דירות להשכרה
37	-	31.12.2023	
			משרדים

(*) לפרטים נוספים בקשר עם הפרויקט ראו סעיף 1.9.3.3 להלן.
 (**) הקיטון בשנת 2023 נובע מתחילת הקמתו של בניין משרדים במהלך שנת 2023.

החל מיום 1.1.2022 ועד לתאריך פרסום דוח תקופתי זה לא התקשרה הקבוצה בהסכמים למימוש נכסים מניבים באירופה. (15)

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

פרויקט 1-5 AFI PARK, ברומניה¹

הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה לפיו פעל מעריך השווי	דמי שכירות ממוצעים למ"ר באירו	שיעור תפוסה ליום 31.12 (%)	הפסדי שערך (מאוחד) באלפי אירו	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (במאוחד) באלפי אירו	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (במאוחד) באלפי אירו	שווי הוגן בתקופה באלפי אירו	ערך בספרים בסוף התקופה (מאוחד) באלפי ש"ח	תקופה רלוונטית	פרויקט 1-5 AFI PARK	
שיעור היוון -7.24% 7.77%	היוון הכנסות	14.6	98%	(6,620)	8.6%	7.6%	13,054	12,490	172,141	690,561	31.12.23	אזור	בוקרשט, רומניה
												ציון מטבע הפעילות	יורו
שיעור היוון -6.78% 7.25%	היוון הכנסות	14.4	97%	(379)	6.9%	7%	12,473	12,029	178,085	668,353	31.12.22	שימוש עיקרי	משרדים
												עלות מקורית/עלות ההקמה מקורית (באלפי אירו)	122,145
שיעור היוון -6.79% 7.17%	היוון הכנסות	14.4	95%	(1,633)	7.4%	7.1%	12,416	12,008	176,050	619,696	31.12.21	חלק החברה	100%
												שטח (מ"ר) GLA	71,341

מעריך השווי הינו CBRE.

התקופה הרלוונטית	שיעור תשואה על העלות (ב-%)	יחס שווי החוב לנכס (LTV)
2023	10.7%	59%
2022	10.8%	סדרת אגרות חוב (סדרה ט') כנגד שעבוד הפרויקט
2021	11.3%	סדרת אגרות חוב (סדרה ט') כנגד שעבוד הפרויקט

¹ ביום 15.11.2023 ביצעה החברה פירעון סופי של יתרת (קרן וריבית) של אגרות החוב (סדרה ט') של החברה אשר היו מובטחות בשעבודים בקשר עם עם פרויקט 1-5 AFI PARK ברומניה (להלן: "הפרויקט"). בהתאם, עד למועד הפירעון כללה החברה בדוחותיה הכספיים השנתיים והרבעוניים מידע בקשר עם הפרויקט בדומה לגילוי הנדרש ביחס לנכס נדל"ן מהותי מאד ועל כן במסגרת דוח תקופתי זה כללה החברה, למען הזהירות, מידע בקשר עם הפרויקט בדומה לגילוי הנדרש ביחס לנכס נדל"ן מהותי. זאת, למרות שלתאריך הדוח התקופתי לא רשומים עוד שעבודים לטובת מחזיקי אגרות חוב של החברה בקשר עם הפרויקט.

קניון ובניין משרדים בברשוב, רומניה

הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (באירו)	שיעור תפוסה ליום	הפסדי שערך (מאוחד) אלפי יורו	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (במאוחד) (באלפי יורו)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (במאוחד) (באלפי יורו)	שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי יורו)	ערך בספרים בסוף התקופה (מאוחד) באלפי ש"ח	ליום	קניון ובניין משרדים בברשוב, רומניה	
שיעור היוון 8.28% לקניון ו- 8.48% לבניין המשרדים	היוון הכנסות	20	97%	(1,423)	7.8%	7.5%	12,578	13,626	166,777	669,043	31.12.23	אזור	ברשוב, רומניה
												ציון מטבע הפעילות	יורו
												שימוש עיקרי	מסחר ומשרדים
שיעור היוון 7.82% לקניון ו- 7.83% לבניין המשרדים	היוון הכנסות	18.3	91%	(667)	7.6%	6%	10,047	11,832	167,029	626,860	31.12.22	עלות מקורית/עלות ההקמה מקורית (באלפי אירו)	169,780
												חלק החברה	100%
												שטח (מ"ר) GLA	קניון – 43,849 משרדים – 16,556
שיעור היוון 7.75% לקניון ו- 7.9% לבניין המשרדים	היוון הכנסות	16.55	84%	(198)	5.2%	4.2%	6,977	9,436	164,826	580,188	31.12.21		

מעריך השווי הינו CBRE.

התקופה הרלוונטית	שיעור תשואה על העלות (ב-%)	יחס שווי החוב לנכס (LTV)
2023	7.4%	58%
2022	5.9%	61%
2021	4.2%	44%

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

(17)

הצגת הנכס:

פירוט ליום 31.12.2023	
שם הנכס:	קניון קוטרוצ'ן
מיקום הנכס:	בוקרשט רומניה
שטחי הנכס (מ"ר) (*):	מסחרי
	משרדים
85,578	1,670
מבנה האחזקה בנכס:	אפי אירופה - 98.6%, יחידים - 1.4%
חלק החברה האפקטיבי בנכס:	98.6%
ציון שמות השותפים לנכס:	יחידים
תאריך רכישת הנכס:	23.11.2004
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	זכויות הבעלות בנכס רשומות באופן בלעדי על שם החברה Cotroceni Park SA
מצב רישום זכויות משפטיות:	לטובת הבנקים המממנים רשומה משכנתא ושעבודים נוספים**
נושאים מיוחדים:	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד
זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות:	(*)

* סך זכויות הבניה הבלתי מנוצלות מסתכם בכ- 56 אלפי מ"ר. החברה פועלת לקבלת היתר בנייה לבניין משרדים בסמוך לקניון בשטח בנוי של כ- 40 אלף מ"ר. כמו כן, לתאריך הדוח, החברה ממשיכה בהקמת משרדים מעל הקניון בשטח בנוי של כ- 16 אלפי מ"ר. לפרטים נוספים ראה לעיל טבלאות נתונים אודות הנכסים המניבים בהקמה ברומניה.

** לפרטים בדבר ההתקשרות מיום 16.12.2022 בין שלוש חברות בת של החברה ברומניה, המחזיקות (לפי העניין) את הקניונים של החברה ברומניה – קניון אפי קוטרוצ'ן בבוקרשט, קניון אפי פלוישט וקניון אפי בראשוב לבין מספר תאגידים בנקאיים זרים לקבלת הלוואה (מסוג "נון-ריקורסי") בקשר עם הקניונים ברומניה בסך כולל של 450 מיליון אירו, אשר שימשה, בין היתר, לפרעון יתרת הלוואות שהועמדו לחברות הבת בקשר עם הקניונים ברומניה כאמור, לרבות הבטוחות שהועמדו לטובת תאגידים אלו, ראו סעיף 1.9.3.4 (ג) להלן.

להלן נתונים עיקריים :

שנת 2021		שנת 2022		שנת 2023		(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 98.6%)	
515,566		531,003 (*)		544,235 (*)		שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי אירו)	
1,814,792		1,992,854		2,183,253		ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	
(629)		16,413 (*)		12,925 (*)		רווחי (הפסדי) שערך (באלפי אירו)	
96.6%		97.4%		99.6%		שיעור תפוסה ממוצע (ב-%)	
פנוי	מושכר	פנוי	מושכר	פנוי	מושכר		
1,990	82,396	2,336	83,171	327	85,251	מסחרי	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
969	1,670	-	2,639	-	1,670	משרדים	
2,959	84,066	2,336	85,810	327	86,921	סה"כ	
31,237		38,658		42,817		סה"כ הכנסות (באלפי אירו)	
127.4 (**)		132.8		163.8		דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש (ש"ח)	
43.6		27.8		27.8		דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (באירו)	
30,832		40,713		45,879		NOI (באלפי אירו)	
34,368		42,342		46,282		NOI מותאם (באלפי אירו)	
6.45% (***)		7.67%		8.43%		שיעור תשואה בפועל (ב%)	
7.07%		7.97%		8.50%		שיעור תשואה מותאם (ב%)	
301		301		300		מספר שוכרים לתום שנת דיווח	
13%		11%		11%		יחס דמי השכירות לסך הפדיון	
3.52		3.753		4.012		שער חליפין אירו - ש"ח לסוף שנת הדיווח	

(*) ללא קומת המשרדים שהחברה החלה בהקמתה בסוף שנת 2022.

(**) בחישוב דמי שכירות חודשיים ממוצעים נטרלו זיכויים אשר הוענקו לשוכרים עקב משבר הקורונה על מנת לשקף שכר דירה מייצג.

(***) בחישוב שיעור התשואה בפועל לשנים שהסתיימו ביום 31.12.2021 התווספו ל- NOI זיכויים בסך של כ- 2.4 מיליון אירו (כ- 9 מיליון ש"ח) אשר הוענקו לשוכרים בעקבות משבר הקורונה.

באלפי אירו	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 98.6%)
328,802	עלות הקמה מקורית
13,438	עלות נוספת בגין הרחבות
23.11.2004	מועד רכישת הקרקע

להלן פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס – 98.6%)
(באלפי אירו)			
			הכנסות:
29,709	36,509	40,088	מדמי שכירות - קבועות
1,528	2,149	2,729	מדמי שכירות - משתנות
16,332	34,125	19,825	מדמי ניהול
47,569	72,783	62,642	סה"כ הכנסות
			עלויות:
(16,737)	(32,070)	(16,763)	ניהול, אחזקה ותפעול
(16,737)	(32,070)	(16,763)	סה"כ עלויות:
30,832	40,713	45,879	רווח:
30,832	40,713	45,879	:NOI

להלן פרטים אודות שוכרים עיקריים בנכס:

ציון תלות מיוחדת	תיאור הסכם השכירות				שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל- 20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%), בשנת 2023	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס – 98.6%)
	פירוט ערבויות	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	התקופה שנתורה (שנים) ליום 31.12.2023				
-	ערבות קבוצת האם	צמוד מדד	5+5+5	6 שנים	סופרמרקט	לא	11.7%	שוכר א'
-	אין	צמוד מדד	עד 10 שנים	בין 6 שנים ל 14 שנים (מספר מותגים שונים השייכים לאותה חברה)	אופנה + עיצוב	לא	9.1%	שוכר ב'
-	ערבות חברת האם	צמוד מדד	5+5+5+5+5+5	שנה	קולנוע	לא	8.5%	שוכר ג'

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

(ו) להלן נתונים אודות הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בנכס:

לשנה שתסתיים ביום					(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 98.6%)
2028 ואילך	2027	2026	2025	2024	
באלפי אירו					
30,654	15,197	21,553	27,341	34,027	מרכיבים קבועים
5,442	5,289	5,119	5,068	6,305	מרכיבים משתנים (אומדן)
36,096	20,486	26,672	32,409	40,332	סה"כ

(ז) להלן פרטים בגין השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

לתאריך הדוח, החברה בוחנת את האפשרות בקשר עם הקמת בניין משרדים בסמוך לקניון.

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

הלוואה	מימון ספציפי		יתרות ברוח על המצב הכספי
10,492	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2023	
289,792	מוצג כהלוואות לזמן ארוך	(אלפי אירו)	
10,492	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2022	
299,024	מוצג כהלוואות לזמן ארוך	(אלפי אירו)	
1,164,995	שווי הוגן ליום 31.12.2023 (תום שנת דיווח) (אלפי ש"ח)		
1,157,996	שווי הוגן ליום 31.12.2022 (תום שנת דיווח) (אלפי ש"ח)		
16.12.2022	תאריך נטילת ההלוואה		
313,204	גובה ההלוואה המקורי (אלפי אירו) (*)		
5.31%	שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2023 (**)		
אחת לרבעון	מועדי פירעון קרן וריבית		
שמירת יחס הלוואה לשווי של עד 65% בשנה הראשונה, 63.5% בשנה השנייה, 62% בשנה השלישית ו- 60.5% בשנה הרביעית. שמירת יחס כיסוי חוב (קרן+ריבית) בשנה של 1.3 ביחס לשנה החולפת ושל 1.1 ביחס לשנה הקרובה	התניות פיננסיות מרכזיות		
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח		
כן	האם מסוג non-recourse		

(*) החלק המיוחס לקניון קוטרוצ'ין במסגרת הסכם הלוואה מיום 16.12.2022 בין שלוש חברות בת של החברה ברומניה, בקשר עם שלושת הקניונים של החברה ברומניה – קניון אפי קוטרוצ'ין בבוקרשט, קניון אפי פלוישט וקניון אפי בראשוב לבין בסך כולל של 450 מיליון אירו. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.9.3.4 (ג) להלן.
 (***) ההלוואה נושאת ריבית שנתית של יוריבור 3 חודשים + 2.65%, כאשר 75% מהריבית גודרה לתקרה של יוריבור 3 חודשים בשיעור של 2.25%.

(ט) להלן שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

הסכום המובטח ע"י השעבוד בתום שנת 2023 באלפי אירו	פירוט	סוג	
		שעבודים	דרגה ראשונה
300,284	משכנתא על הבניין והקרקע		
	שעבוד של מניות, חשבונות בנק, ותשלומים לקבל		אחר

פרטים אודות הערכת השווי של קניון קוטרוצין ברומניה:

2021	2022	2023		(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס - 98.6%)
30.9.21	30.9.22	31.3.23	30.9.23	תאריך התוקף של הערכת השווי
515,520	532,700	(*) 528,900	(*) 543,800	השווי שנקבע במועד הערכת השווי (באלפי אירו)
CBRE	CBRE	CBRE	CBRE	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי
לא	לא	לא	לא	באם קיים הסכם שיפוי
היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות	מודל הערכת השווי
87,025	88,146	87,152	87,248	שטח בר-השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100%	100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי
433.26/36.105	457.62/38.135	457.62/38.135	503.33/41.944	דמי שכירות [חודשיים/שנתיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (אירו)
37,705	40,337	43,049	43,914	NOI / תזרים מייצג לצורך הערכת השווי (באלפי אירו)
7.11%	7.17%	7.7%	7.70%	שיעור היוון משוקלל

2021	2022	(*) 2023		שינוי בשווי באלפי אירו	ניתוחי רגישות לשווי:
		31.3	30.9		
497,863	514,267	511,797	526,322	עליה של 0.25%	שיעורי היוון
534,489	552,481	547,214	562,429	ירידה של 0.25%	
536,283	554,633	549,527	564,953	עליה של 5%	דמי שכירות ממוצעים למ"ר
494,767	510,756	508,310	522,603	ירידה של 5%	

(*) ללא קומות המשרדים מעל הקניון שהחברה החלה בהקמתן בסוף שנת 2022, אשר שוויים למועד הערכת השווי לימים 30.9.2023 ו-31.3.2023 הינו כ- 9.4 מיליון אירו וכ- 3.9 מיליון אירו, בהתאמה.

גילוי לעניין פרויקט איירפורט סיטי בלגרד (18)

להלן יובאו פרטים בקשר עם פרויקט איירפורט סיטי בלגרד, וזאת בשים לב להתחייבות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') לכלול פרטים בקשר עם פרויקט זה אשר הזכויות בו ישועבדו להבטחת התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') של החברה, והכל כאמור בסעיף 1.13.12 להלן.

הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2023	
Airport City Business Park	שם הנכס:
88-90 Omladinskih Brigada Street 11070, Novi Beograd, Serbia	מיקום הנכס:
9,901 מ"ר	מסחרי
132,282 מ"ר	משרדים
	שטחי הנכס (מ"ר) (*):
100% - באמצעות חברות בנות	מבנה האחזקה בנכס:
100%	חלק החברה האפקטיבי בנכס:
אין	ציון שמות השותפים לנכס:
בשנת 2004 החברה רכשה 50% ממניותיה של Intrastar International Limited המחזיקה, במישרין ובעקיפין, ב-100% ממניותיה של חברת הפרויקט שהינה בעלת הזכויות בנכסי הפרויקט. בשנים 2009-2012 החברה רכשה כ-4% נוספים ממניות Intrastar International Limited, ובשנת 2019 החברה רכשה את יתרת האחזקות בחברה זו.	
תאריך רכישת הנכס:	
זכויות הבעלות בנכס רשומות על שם חברת הפרויקט.	
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	
מצב רישום זכויות משפטיות:	
שעבוד על מניות חברות הפרויקט ומשכנתא על נכסי חברות הפרויקט לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') של החברה.	
נושאים מיוחדים:	
אין	
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	
איחוד	
זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות	
אין	

* שטח להשכרה כולל תוספת של 12% על שטחים ציבוריים.

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

שנת 2021		שנת 2022		שנת 2023		
225,990		266,814		302,077		שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי אירו)
795,485		1,001,353		1,211,812		ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
(191)		5,767		(1,325)		רווחי (הפסדי) שערך (באלפי יורו)
92%		91%		95%		שיעור תפוסה ממוצע (ב-%)
פנוי	מושכר	פנוי	מושכר	פנוי	מושכר	
787	7,961	1,353	8,311	1,089	8,812	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר) (*)
7,910	91,646	6,851	109,777	6,282	126,000	משרדים
8,697	99,607	8,204	118,088	7,371	134,812	סה"כ
17,233		19,017		23,836		סה"כ הכנסות (באלפי אירו)
54.65		52		64.7		דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש (ש"ח) (***)
14.86		14.7		15.64		דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (באירו)
16,474		17,534		22,752		NOI לתקופה (באלפי אירו)
16,728		20,552		25,115		NOI מתואם לשנה (באלפי אירו) (**)
7.3%		7.4%		8.2%		שיעור תשואה בפועל (ב-%)
7.4%		7.7%		8.3%		שיעור תשואה מתואם (ב-%)
135		149		151		מספר שוכרים לתום התקופה
3.52		3.753		4.0116		שער חליפין אירו - ש"ח לסוף תקופת הדיווח

* שטח להשכרה כולל תוספת של 12% על שטחים ציבוריים.
 ** סכום המתואם מבוסס על רבעון רביעי כפול 4, תוך התאמת ה-NOI של בניין 2500 לפי חוזים חתומים ל-31.12.2023, שכן עיקר האכלוס בו היה לקראת סוף שנת 2023.
 *** ביחס לשטחים המאוכלסים בלבד, מבלי לקחת בחשבון את השטחים שאינם מאוכלסים.

באלפי אירו	
199,620	עלות הקמה מקורית עד ליום 31.12.2023
כמפורט לעיל	מועד רכישת הקרקע

להלן פילוח מבנה הכנסות ועלויות

לשנת 2021	לשנת 2022	לשנת 2023	
(באלפי אירו)			
			הכנסות:
17,233	19,017	23,836	מדמי שכירות – קבועות
3,836	4,061	4,378	מדמי ניהול
21,069	23,078	28,214	סה"כ הכנסות
			עלויות:
(4,595)	(5,544)	(5,462)	ניהול, אחזקה ותפעול
(4,595)	(5,544)	(5,462)	סה"כ עלויות:
16,474	17,534	22,752	רווח:
16,474	17,534	22,752	:NOI

להלן פרטים אודות שוכרים עיקריים בנכס:

ציון תלות מיוחדת	תיאור הסכם השכירות				שיוך ענפי של השוכר	אחוז מסך הכנסות חברת הפרויקט	הכנסות עד ליום 31.12.2022 (באירו)	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%), בשנת 2023	
	פירוט ערבויות	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות שנותנה ליום 31.12.2023 (שנים)						
-	ערבות בנקאית	HICP 27	לא	3.5 שנים	תקשורת	10.4%	2,472,738	לא	9.7%	שוכר א'
-	ערבות בנקאית	HICP 27	לא	6.5 שנים	לוגיסטיקה	6.9%	1,650,219	לא	7.3%	שוכר ב'

להלן נתונים אודות הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בנכס :

לשנה שתסתיים ביום					
2028 ואילך	2027	2026	2025	2024	
אלפי אירו					
16,604	11,897	17,539	21,074	25,293	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אומדן)
16,604	11,897	17,539	21,074	25,293	סה"כ

להלן פרטים בדבר מימון ספציפי שהתקבל בגין הנכס :

תמורת ההנפקה של אגרות החוב (סדרה יב') שהתקבלה מאת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') כאמור בסעיף 1.13.10 להלן, שימשה לשם פירעון ההלוואות שהועמדו לטובת פרויקט איירפורט סיטי בלגרד על ידי מספר תאגידיים בנקאיים באירופה, והכל כמפורט בנספח א' לשטר הנאמנות שצורף לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 7.3.2021 (אסמכתא : 01-027546-2021) להלן : "דוח הצעת המדף מיום 7.3.2021", וכן לשם פירעון הלוואות בין חברתיות שהועמדו לחברות הפרויקט. המידע הנכלל בדוח הצעת המדף מיום 7.3.2021 מובא בזאת על דרך ההפניה.

לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב (סדרה יב') של החברה, ראו סעיף 1.13.12 להלן.

להלן שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום 31.12.2023 אלפי אירו	פירוט	סוג	
		שעבודים	דרגה ראשונה
117,393	משכנתא על הבניינים והקרקע		
	שעבוד של מניות, חשבונות בנק, ותשלומים לקבל		אחר

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

פרטים אודות הערכת השווי של איירפורט סיטי בלגרד:

31.12.2021	31.12.2022	31.12.2022		
30.9.2021	30.9.2022	31.3.2023	30.9.2023	
				תאריך התוקף של הערכת השווי
225,990	264,060	299,200	299,200	השווי שנקבע במועד הערכת השווי בגין הנכס המניב (באלפי אירו)
25,800	(**)	-	-	השווי שנקבע במועד הערכת השווי בגין הנכס שבהקמה - בניין 2400 (באלפי אירו)
13,500	23,400	(***)	(***)	השווי שנקבע במועד הערכת השווי בגין הנכס שבהקמה - בניין 2500 (באלפי אירו)
CBRE				זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי
לא	לא	לא	לא	באם קיים הסכם שיפוי
היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות	מודל הערכת השווי
93,865	109,636	124,465	124,495	שטח בר-השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) ביחס לנכסים המניבים
97%	97%	97%	97%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (*)
201	209	210	210	דמי שכירות [שנתיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (אירו)
19,450	23,004	26,939	26,939	NOI / תזרים מייצג לצורך הערכת השווי (באלפי אירו)
8.23%	8.23%	8.47%	8.47%	שיעור היוון ממוצע

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

(**) במהלך הרבעון הראשון של שנת 2022 הושלמה הקמת בניין משרדים 2400 והוא סווג לנדל"ן להשקעה.
 (***) במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023 הושלמה הקמת בניין משרדים 2500 והוא סווג לנדל"ן להשקעה.

30.9.2022	31.3.2023	30.9.2023	שינוי בשווי הנכס המניב (באלפי אירו)	ניתוחי רגישות לשווי:
255,986	288,250	288,250	עליה של 0.25%	שיעורי היוון
272,644	306,560	306,560	ירידה של 0.25%	
265,109	298,260	298,260	עליה של 5%	דמי שכירות ממוצעים למ"ר
263,031	295,996	295,996	ירידה של 5%	

יחס שווי החוב לנכס המניב (LTV)	שיעור תשואה על העלות של הנכס המניב (ב-%)	התקופה הרלוונטית
החוב הינו יתרת סדרת אגרות החוב (סדרה יב') ביחס לשווי הפרויקט	11.4%	2023
החוב הינו יתרת סדרת אגרות החוב ביחס לשווי הפרויקט (סדרה יב')	10.3%	2022
החוב הינו יתרת סדרת אגרות החוב ביחס לשווי הפרויקט (סדרה יב')	11%	2021

פרטים נוספים

פרויקט איירפורט סיטי בלגרד הינו פרויקט נדל"ן מניב הכולל כ- 142 אלפי מ"ר של שטחי משרדים להשכרה. ליום 31.12.2023 שיעור התפוסה בנכס עומד על כ- 95%. תמצית דוחותיה הכספיים של חברת הפרויקט ליום 31.12.2023 מצורפת לביאור 32 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2023, הנכללים בדוח תקופתי זה.

- לקוחות** 1.9.1.9
- א. לקבוצה למעלה מ- 1,900 לקוחות באירופה השוכרים ממנה שטחים בהיקפים שונים ולשימושים שונים (לרבות שוכרים בפרויקטים של דיור להשכרה).
- ב. לקוחות הקבוצה הינם לקוחות פרטיים ותאגידיים עסקיים בעלי מאפיינים שונים ופיזור גדול. לתאריך דוח תקופתי זה, אין לקבוצה שוכר שההכנסה משכירות המושכר על ידו מהווה 10% או יותר מהכנסות הקבוצה.
- ג. פרויקטים של דיור להשכרה - לתאריך הדוח התקופתי לחברה כ- 1,300 דירות להשכרה בפרויקטים אשר מושכרות במדינות הפעילות באירופה. בנוסף, לחברה פרויקטים בהקמה הכוללים כ- 2,200 דירות להשכרה וכן פרויקטים בתכנון להקמה של כ- 1,700 דירות להשכרה נוספות. כ- 70% מסך הדירות להשכרה (לרבות הדירות שבתכנון) הינן בפולין, כ- 17% בצ'כיה והיתר בסרביה ורומניה. במהלך שנת 2024 החברה מעריכה כי תשלים את בנייתו של פרויקט הדיור להשכרה הראשון של החברה בסרביה הכולל 141 דירות להשכרה במתחם סקוילין, בסמוך לבניין המשרדים שבנייתו הושלמה בשנת 2023, וכן כי תשלים את הקמתו של פרויקט נוסף בפראג, צ'כיה הכולל 327 דירות להשכרה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.6 לדוח הדירקטוריון.
- שיווק והפצה** 1.9.1.10
- ככלל, אמצעי השיווק וההפצה של הקבוצה בתחום הנדליין המניב באירופה דומים לאמצעים כאמור בתחום הנכסים המניבים בישראל (ראו סעיף 1.8.4 לעיל).
- תחרות** 1.9.1.11
- מאפייני התחרות בפעילותה של הקבוצה בשוק הנדליין המניב באירופה דומים במהותם למאפייני התחרות של תחום הנכסים המניבים בישראל (לפרטים ראו סעיף 1.8.5 לעיל).
- פיתוח מקרקעין למגורים באירופה** 1.9.2
- לקבוצה קרקעות המיועדות לבניה למגורים בצ'כיה, רומניה, פולין, לטביה, בולגריה. לתאריך הדוח, לחברה קיימים פרויקטים למגורים בלטביה ובבולגריה בלבד.
- פרטים נוספים בקשר עם יתרת הפרויקטים למגורים של הקבוצה באירופה**
- א. לעניין סעיף זה:
- "פרויקט שהסתיים" - פרויקט שעבודות הבניה בו הושלמו, גם אם טרם נמכרו כל יחידות הדיור.
- "פרויקט בביצוע" - פרויקט שעבודות הבניה בו החלו אך טרם הושלמו.
- "שיעור ההחזקה בפרויקט" - הכוונה לשיעור ההחזקה של החברה בקבוצה ביחס לשותפים אחרים בפרויקט (לא כולל חלק הבעלים בעסקת קומבינציה).
- "יח"ד שנמכרו" - כמות יחידות הדיור שנמכרה על ידי החברה בקבוצה ושותפיו בפרויקט.
- "יח"ד לפי תכנון" - הכוונה לכמות יחידות דיור שמבקשת הקבוצה לכלול בפרויקט, לפי תוכניות שטרם אושרו (בין שהוגשו לרשויות התכנון ובין שנמצאות בשלבי הכנה בלבד).

ב. להלן ריכוז נתונים על פרויקטים למגורים באירופה שהקבוצה ביצעה ואשר הסתיימו ליום 31.12.2023 :

(1) להלן ריכוז נתונים בדבר פרויקטים שהסתיימו ונזקפו לדוחות רווח והפסד (נתונים כספיים באלפי ש"ח)¹:

שיעור רווח (הפסד) גולמי לשנת (ממוצע)			הכנסות מצטברות שהוכרו עד ליום 31 בדצמבר			יתרת רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח (הפסד) גולמי שהוכר	עלות שנוקפה במצטבר ליום 31.12.2023	שיעור האחזקה בפרויקט (על ידי החברה המחזיקה)	חברה מחזיקה	מיקום	שם הפרויקט
2021	2022	2023	2021	2022	2023							
36%	48%	49%	34,566	36,893	44,437	1,375	17,340	27,096	100%	Tulipa Trebesin s.r.o.	פראג, צ'כיה	Tulipa Trebesin, Villas
-	22%	28%	-	20,113	57,348	2,074	34,873	22,476	100%	AFI Lagera Tulip EOOD	סופיה, בולגריה	Lagera Phase 2 Stage 2-3
-	-	-	34,566	57,006	101,785	3,449	52,213	49,572				סה"כ

¹ שיעור הרווח הגולמי המפורט בטבלאות, הינו שיעור הרווח מההכנסות, כפי שנכלל בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2023 בהתאם לנתונים שעמדו בפני הקבוצה במועד עריכת הדוחות הכספיים כאמור. יובהר, כי במועד עריכת הדוחות הכספיים, בהתייחס לכל תקופה, יש לקבוצה קושי לצפות באופן מדויק את שיעור הרווח הגולמי לכל אורך חיי הפרויקט, וזאת בשל ריבוי המשתנים העשויים להשפיע על רווח זה, לרבות משתנים שאין לקבוצה יכולת להשפיע עליהם.

ג. להלן ריכוז נתונים על פרויקטים למגורים שהקבוצה מבצעת ליום 31.12.2023:

בטבלאות שלהלן יובאו נתונים על פרויקטים למגורים, בהם טרם נסתיימו העבודות ליום 31.12.2023.

(1) נתונים כלליים:

בטבלה זו -

"מועד תחילת הפרויקט" - מועד תחילת הבניה.

"מועד סיום צפוי" - מועד סיום הבניה.

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

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

שם ומיקום הפרויקט	מ"ר לבניה ברטו		סך עלות הפרויקט (אלפי ש"ח)	שיעור השלמה של הפרויקט	מועד תחילת הפרויקטים	מועד סיום צפוי (*)	מס' יח"ד מכורות ליום 31.12.2023	מס' יח"ד מכורות ליום 4.3.2024
	מ"ר ממוצע ליח"ד	מס' יח"ד						
Trebu Home, Phase 4 ריגה, לטביה	66	153	81,989	77%	Q1 2022	Q2 2024	-	3
Lagera Phase 3 סופיה, בולגריה	126	41	30,287	7%	Q4 2023	Q2 2025	-	10
סה"כ		194	112,276				5	13

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

(2) נתונים צפויים:

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

נתונים צפויים (באלפי ש"ח):

שם ומיקום הפרויקט	מקדמות עד 31.12.2023	חייבים בגין דירות שנמכרו	מלאי במחירי מכירה ליום 31.12.2023	סה"כ הכנסות צפויות	עלויות בפועל	עלויות לשלם עד גמר המלאי	סה"כ עלויות	רווח גולמי צפוי	שיעור הרווח הגולמי
Trebu Home, Phase 4 ריגה, לטביה	361	3,001	83,281	86,643	58,609	23,380	81,989	4,654	5%
Lagera Phase 3 סופיה, בולגריה	-	-	35,190	35,190	7,317	22,970	30,287	4,903	14%
סה"כ	361	3,001	118,471	121,833	65,926	46,350	112,276	9,557	

(1) להלן פרטים בקשר עם פרויקטים שטרם הוחל בביצועם (למעט קרקעות בעתודה כמפורט להלן) ליום 31.12.2023¹:

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

קרקעות אשר פיתוחן יחל במהלך תקופת המחזור התפעולי של החברה

שם הפרויקט ומיקומו	חברה מחזיקה	שיעור אחזקה בפרויקט (של אפי אירופה)	מועד רכישת הזכויות בקרקע	תכניות הקבוצה בקשר עם הפרויקט, לתאריך הדוח	מצב תכנון סטטוטורי	עלות מקורית בצירוף הוצאות שהווננו/ הצטברו (אלפי ש"ח)	הפחתות/ התאמות שבוצעו עד ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)
Sapieżyńska, ורשה, פולין	AFI Project 2 Sp. z.o.o	100%	2017	הקמת פרויקט מגורים למכירה או להשכרה שיכלול כ- 6,000 מ"ר	קיימת תביע מתאימה; טרם התקבלו היתרי בניה בוצעה הריסה של הבניין הקיים	34,921	-	34,921
AFI City (שלב 2) בוקרשט, רומניה	AFI BNOI S.R.L	100%	2007	הקמת שלב 2 של פרויקט המגורים	טרם הושגו האישורים הנדרשים להקמת הפרויקט	35,032	(11,239)	23,793
Petřínský Dvůr, פראג, צ'כיה	Petřínský Dvůr s.r.o.	100%	2019	פרויקט מגורים בשטח של כ- 5,500 מ"ר וכן מסחר בשטח של כ- 700 מ"ר	טרם הושגו האישורים הנדרשים להקמת הפרויקט	80,238	-	80,238
AFI City R פראג, צ'כיה	Tulipa City s.r.o.	100%	2007	הקמת משרדים בשטח כולל של כ- 10,500 מ"ר בנוסף ל- 8,000 מ"ר שטחי מסחר	קיים היתר בנייה לכלל שטחי המשרדים והמסחר	26,308	(1,188)	25,120
AFI City B+C פראג, צ'כיה	Tulipa City s.r.o.	100%	2007	הקמת משרדים או מגורים להשכרה בשטח כולל של 18,000 מ"ר	קיימת תביע מתאימה לכלל שטחי המשרדים ו/או המגורים להשכרה	22,842	(1,003)	21,839
סה"כ						199,341	(13,430)	185,911

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

קרקעות אשר פיתוחן יחל לאחר תקופת המחזור התפעולי של החברה

שם הפרויקט ומיקומו	חברה מחזיקה	שיעור אחזקה בפרויקט (של אפי אירופה)	מועד רכישת הזכויות בקרקע	תכניות הקבוצה בקשר עם הפרויקט, לתאריך דוח תקופתי זה	מצב טכנוני סטטוטורי	עלות מקורית בצירוף הוצאות שהוננו/ הצטברו (אלפי ש"ח)	הפחתות/ התאמות שבוצעו עד ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)
AFI Gardens (Pipera)+(Butimanu) בוקרשט, רומניה	SC Star Estate SRL	100%	2007	לא קיימת תוכנית לגבי קרקע זו	טרם הושגו הנדרשים להקמת פרויקט	59,780	(29,468)	30,312
AFI City בוקרשט, רומניה	AFI BNOI S.R.L	100%	2007	שליש נוספים של כ- 2,000 יח"ד מתוך הפרויקט	החל הליך בקשה לתב"ע מתאימה להקמת הפרויקט	309,773	(156,518)	153,255
AFI Green City (Magurele) בוקרשט, רומניה	AFI Magurele S.R.L	100%	2007	לא קיימת תוכנית לגבי קרקע זו	טרם הושגו הנדרשים להקמת פרויקט	58,545	(39,486)	19,059
Malina Tulip סופיה, בולגריה	Malina Gardens EOOD	100%	2006	הקמת פרויקט למגורים ובו כ- 450 יח"ד	קיימת תב"ע מתאימה; החברה טרם הוגשה בקשה להיתר בניה	25,226	(13,131)	12,095
Trebu Home ריגה, לטביה	SIA AFI Investments	100%	2007	הקמת פרויקט למגורים בשטח כולל של כ- 108,000 מ"ר	טרם התקבלו היתרי בניה	193,601	(139,553)	54,048
סה"כ						646,925	(378,156)	268,769

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

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

(א) להלן נתונים בדבר דירות שנמכרו (אך לא נזקפו לדוח רווח והפסד), לפי פילוח תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה (באלפי ש"ח), ליום 31.12.2023 :

תקופת ההכרה הצפויה בהכנסה	הכנסה צפויה (אלפי ש"ח)
רבעון 1 שנת 2024	2,623
רבעון 2 שנת 2024	-
מחצית 2 שנת 2024	3,362
שנת 2025	-

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

פרטים נוספים הנוגעים לתחום הנכסים המניבים באירופה בכללותו

1.9.3

חומרי גלם וספקים

1.9.3.1

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

הון חוזר

1.9.3.2

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

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

השקעות

1.9.3.3

ביום 20.10.2021 חברה פולנית בבעלות ובשליטה מלאה של אפי אירופה (להלן בסעיף זה: "**חברת הבת**") חתמה על הסכם עם חברה המאוגדת בפולין שאינה קשורה לחברה ו/או לבעלת השליטה בה וכן עם חברות נוספות הקשורות למוכרת (להלן בסעיף זה, ביחד: "**המוכרת**"), לפיו חברת הבת תרכוש מן המוכרת 371 דירות (המיועדות להשכרה), שטחי מסחר בהיקף של כ- 5.6 אלפי מ"ר, שטחי משרדים בהיקף של כ- 3.3 אלפי מ"ר ו- 536 חניות תת קרקעיות בורשה, פולין (להלן: "**הנכסים**"), ו- "**העסקה**", לפי העניין, וזאת כנגד תשלום תמורה כוללת בסך של כ- 328 מיליון זלוטי (כ- 71.5 מיליון אירו) (בתוספת מע"מ) (צמוד למדד).

א.

הנהלת החברה מעריכה כי מסירת הנכסים לחברת הבת תתבצע במהלך שנת 2025.

יצוין, כי המידע האמור לעיל, ביחס לתקופת ההקמה של הנכסים ומסירתם לחברת הבת מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על הערכות החברה בהתאם למידע הקיים בפני החברה כיום. יחד עם זאת, ייתכן והערכות אלו לא יתממשו או יתממשו באופן שונה מן הצפוי בשל גורמים שונים שאינם תלויים בחברה, לרבות בכל הנוגע לקבלת האישורים וההיתרים הנדרשים לשם ביצוע עבודות הבניה כאמור.

לפרטים נוספים ראו ביאור 18. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2023, הנכללים בדוח תקופתי זה וכן הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 21.10.2021 (אסמכתא: 2021-01-158406). המידע הנכלל בדוח המידי מובא בזאת על דרך ההפניה.

ביום 29.12.2021 חברה פולנית בבעלות ובשליטה מלאה של אפי אירופה (להלן, בסעיף זה: "**חברת הבת**") התקשרה בהסכם (להלן, בסעיף זה: "**ההסכם**") עם חברה המאוגדת בפולין שאינה קשורה לחברה ו/או לבעלת השליטה בה וכן עם חברות נוספות הקשורות למוכרת (להלן בסעיף זה, ביחד: "**המוכרת**"), לפיו חברת הבת תרכוש מן המוכרת 226 דירות המיועדות להשכרה בהיקף של כ- 6,723 מ"ר, שטחי מסחר בהיקף של כ- 500 מ"ר, ו- 129 חניות תת-קרקעיות בורשה, פולין (להלן, בסעיף זה: "**הנכסים**"), ו- "**העסקה**", לפי העניין, וזאת כנגד תשלום תמורה כוללת בסך של כ- 102.2 מיליון זלוטי (כ- 22 מיליון אירו) (בתוספת מע"מ) (להלן, בסעיף זה: "**התמורה**"). על פי ההסכם, בין הצדדים הוסכם כי המוכרת תקים את הנכסים ותעביר את הבעלות בהם לחברת הבת עם השלמת בנייתם. העסקה הושלמה במהלך שנת 2023 והבעלות בנכסים עברה לחברת הבת.

ב.

לפרטים נוספים ראו ביאור 3)5 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2023, הנכללים בדוח תקופתי זה, וכן הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 26.12.2021 (אסמכתא: 2021-01-184494). המידע הנכלל בדוח המידי מובא בזאת על דרך ההפניה.

ג. ביום 23.2.2022 התקשרה אפי אירופה בהסכמים מחייבים, לפיהם תרכוש אפי אירופה 70% מזכויות במקרקעין שעליהן מתוכננת הקמת פרויקט ביעודים שונים הכולל כ-160 אלף מ"ר למשרדים ומגורים להשכרה תמורת סך של כ-94 מיליון אירו (להלן, בסעיף זה: "**העסקה**"), והכל כמפורט להלן:

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

שווי המקרקעין (100%) לצורך חישוב התמורה נשוא הסכם רכישת המניות נקבע על סך של כ-181 מיליון אירו. בהתאם לכך, תשלם אפי אירופה סך של כ-127 מיליון אירו (בכפוף להתאמות תמורה מקובלות וכן התאמות מחיר בהתאם לזכויות הבניה במקרקעין, כפי שיהיו בפועל).

בד בבד עם חתימת הסכם הרכישה, חתמה חברת הנכס על הסכם מכר מקדמי ומחייב (להלן, בסעיף זה: "**הסכם המכר**"), עם חברת בת בבעלות מלאה של חברת Echo Investment, חברת ציבורית המאוגדת בפולין והנסחרת בבורסה בוורשה (אשר אינה קשורה לחברה ו/או לבעלת השליטה בה) המחזיקה (בעקיפין) בכ-30% מן הזכויות הנותרות בחברת הנכס (להלן: "**השותפה**"), לפיו בכפוף להשלמת העסקה ולהסדרה של חלוקת המקרקעין למתחמים ביעודים שונים (להלן: "**הסדרת החלוקה**"), חברת הנכס תמכור לשותפה את מתחמי הדירות בתמורה לסך של כ-47 מיליון אירו (חלקה של אפי אירופה בתמורה, זו, בשים לב להחזקתה בחברת הנכס, עומד על כ-33 מיליון אירו).

ביום 8.6.2022 הושלמה העסקה ובמועד זה שילמה אפי אירופה למוכרת סך של כ-57 מיליון אירו, ובצירוף התמורה ששולמה על ידי השותפה בגין מתחמי הדירות, בסך הכל שולם במועד השלמת העסקה סך של כ-73 מיליון אירו. יתרת התמורה תשולם על פי אבני דרך שנקבעו בין הצדדים. התשלומים לחברת הנכס בהתאם להסכם המכר ישולמו בתנאי "גב אל גב" לתשלומים למוכרת במסגרת הסכם רכישת המניות, ועד להעברת מתחמי הדירות לשותפה על פי הסכם המכר, יהוו תשלומים אלה מקדמה בידי חברת הנכס.

לאור השלמת העסקה כאמור, אפי אירופה והשותפה מחזיקות יחד (חלקה של אפי אירופה כ-70% וחלקה של השותפה כ-30%) (בשרשור, באמצעות חברת הנכס) במלוא הזכויות במתחמי הנכסים המניבים והשותפה מחזיקה (לבדה) במלוא הזכויות במתחמי הדירות.

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

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

לפרטים נוספים ראו ביאור 2)7 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2023 הנכללים

בדוח תקופתי זה, וכן הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 24.2.2022 (אסמכתא: 2022-01-22375) והדוח המידי שפרסמה החברה ביום 8.6.2022 (אסמכתא: 2022-01-070867). המידע הנכלל בדוחות המידי מובא בזאת על דרך ההפניה.

מימון

1.9.3.4

- א. בהתאם להתחייבות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') של החברה, במסגרת ביאור 33 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2022, כללה החברה תמצית של הדוחות הכספיים של החברה המחזיקה בפרויקט איירפורט סיטי בלגרד (הכוללת תמצית מאזן, דוח רווח והפסד ותזרים מזומנים).
- ב. במהלך חודש יולי 2022 התקשרה אפי אירופה בהסכם עם גוף מוסדי בישראל לקבלת הלוואה שקלית שאינה מובטחת בבטוחות או בערבות חברה, בסך השווה לכ- 373 מיליון ש"ח (שווה ערך ל- 110 מיליון אירו במועד המשיכה). ההלוואה אשר הועמדה ביום 10.8.2022 תעמוד למשך תקופה של 5 שנים ונושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.82%. במסגרת הסכם ההלוואה כאמור נכללו התחייבות שונות בהן התחייבה אפי אירופה לעמוד, לרבות מספר התניות פיננסיות. לפרטים נוספים ראו ביאור 16ה. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2023, הנכללים בדוח תקופתי זה.
- ג. ביום 16.12.2022 שלוש חברות בנות (במישרין ובעקיפין) של אפי אירופה ברומניה המחזיקות (לפי העניין) את הקניונים של החברה ברומניה – קניון אפי קוטרוצ'ין בבוקרשט, קניון אפי פלוישט וקניון אפי בראשוב (להלן, בסעיף זה: "חברות הבת" ו-"הקניונים ברומניה") התקשרו בהסכם עם מספר תאגידים בנקאיים זרים (להלן: "המלווים החדשים") לקבלת הלוואה (מסוג "נון-ריקורס") בקשר עם הקניונים ברומניה בסך של 450 מיליון אירו, אשר שימשה, בין היתר, לפרעון יתרת ההלוואות שהועמדו לחברות הבת בקשר עם הקניונים ברומניה (לרבות ההלוואה הקודמת בגין קניון קוטרוצ'ין), שעמדה לאותו המועד על סך כולל של כ- 349 מיליון אירו (להלן, בסעיף זה: "הסכם ההלוואה").
- ההלוואה נשוא הסכם ההלוואה עומדת למשך תקופה של 3 שנים (עם אופציה של חברות הבת להאריכה בשנה נוספת בכפוף לפירעון חלקי של ההלוואה בסך 50 מיליון אירו בתום השנה השלישית) ונושאת ריבית שנתית בשיעור של יוריבור 3 חודשים ובתוספת מרווח של 2.65% (להלן, בסעיף זה: "הריבית"). להבטחת פירעון ההלוואה (קרן וריבית) ישמשו, בין היתר, כל השעבודים הקיימים הרשומים לטובת המלווים שהעמידו את ההלוואות הקיימות, לרבות כל מניות חברות הבת המוחזקות (במישרין ובעקיפין) על-ידי אפי אירופה, וכן כל נכסיהן של חברות הבת, לרבות משכנתאות על הקניונים ברומניה וכן שעבודים על הלוואות שהעמידו או יעמידו חברות הבת לאפי אירופה, אשר יהיו ניתנים למימוש רק לאחר מימוש כל יתר הבטוחות על ידי המלווים החדשים.
- לפרטים נוספים בקשר עם ההלוואה, לרבות ההתניות הפיננסיות שבהן התחייבו חברות הבת לעמוד כלפי המלווים החדשים, ראו סעיף 1.13.22.3 (1) להלן, וכן ביאור 16ב. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2023, הנכללים בדוח תקופתי זה.
- ד. ביום 28.9.2023 ארבע חברות בנות של החברה ברומניה המחזיקות בבנייני המשרדים AFI PARK 1-5, בבוקרשט, רומניה, התקשרו בהסכם הלוואה עם שני תאגידים בנקאיים זרים, לקבלת הלוואה (מסוג "נון-ריקורס") בקשר עם פרויקט AFI PARK 1-5 בסך של 100 מיליון אירו (להלן בסעיף זה: "ההלוואה"), אשר שימשה את החברה לפירעון יתרת ההתחייבויות של החברה (קרן וריבית) בקשר עם אגרות החוב (סדרה ט') של החברה, אשר מועד הפירעון הסופי שלהן חל ביום 15.11.2023. לפרטים נוספים בקשר עם ההלוואה, ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 1.10.2023 (אסמכתא: 2023-01-090832). המידע הנכלל בדוח המידי מובא בזאת על דרך ההפניה.

1.9.3.5

מיסוי

לפרטים בדבר מיסוי, לרבות שיעורי מס החברות החלים במדינות השונות בהן פועלת הקבוצה באירופה, ראו סעיף 1.14 להלן.

1.9.3.6

הליכים משפטיים

במהלך העשור החולף נענתה אפי אירופה לבקשות מאת רשויות חקירה ותביעה זרות למסירת מסמכים ומידע בעניין שתי עסקאות שבוצעו בשנים 2008 ו-2013 עם תאגיד זר, אשר בין השנים הנ"ל היה בעל מניות מיעוט במספר חברות בת של אפי אירופה, שהחזיקו בנכסים באחת ממדינות פעילותה באירופה (נכסים אשר עם מכירתם בשנת 2017 הסתיימה פעילותה של אפי אירופה במדינה זו). פניות אלה נעשו במסגרת הליכי חקירה והליך משפטי שהתנהלו נגד התאגיד הזר הנ"ל בחשד לעבירות הלבנת הון (להלן: "ההליכים"), כאשר לאורכם של ההליכים נמסר לאפי אירופה כי היא עצמה אינה חשודה בביצוע עבירה כלשהי.

ביום 23.1.2020 התייצבו במשרדי אפי אירופה נציגי הרשות החוקרת של הולנד, לצורך חיפוש ותפיסת מידע ומסמכים, תוך שהודיעו כי מתבצעת על-ידם חקירה כנגד אפי אירופה במסגרת ההליכים כאמור, וכי מנהל מטעמה מוזמן למתן עדות אף שבאותו הבשלב ו/או מי ממנהליה של אפי אירופה לא היה בגדר חשוד.

ביום 6.12.2021 קיבלה אפי אירופה הודעה מהרשות התובעת של הולנד (הפרקליטות), לפיה תיק החקירה נגד אפי אירופה נסגר.

1.9.3.7

יעדים ואסטרטגיה עסקית

לפרטים בדבר האסטרטגיה העדכנית של החברה כפי שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ראו סעיף 1.8.10 לעיל. יצוין כי בהתאם לאסטרטגיה העדכנית:

א. הקבוצה מתמקדת בפעילות בתחום הנדליין המניב למשרדים ודירור להשכרה, הן באמצעות פיתוח פרויקטים חדשים על הקרקעות אשר נמצאות בבעלותה והן באמצעות רכישת קרקעות או נכסים מניבים נוספים, ובכלל זאת נכסים המתאפיינים בעירוב שימושים (אשר עיקר השימוש בהם הינו למשרדים או דירור להשכרה), מתוך מגמה להגדיל את היקף הנכסים המניבים של החברה וה- NOI. החברה מתמקדת בארבע מדינות עיקריות באירופה – פולין, צ'כיה, סרביה ורומניה. החברה בוחנת, מעת לעת, כניסה למספר פרויקטים חדשים, הן למשרדים, הן לדירור להשכרה והן למרכזים מסחריים (וזאת גם בשים לב לפתיחתו של המרכז המסחרי הפתוח בארד רומניה על ידי החברה) והכל בהתאם לאסטרטגיה שאושרה על ידי דירקטוריון החברה כאמור בסעיף 1.8.10 לעיל.

ב. לגבי פרויקטים נוספים שהקמתם טרם החלה, הקבוצה בוחנת מחדש את המועד להתחלת כל פרויקט, ותדון באפשרות להתחלת הקמתם, וזאת בשים לב, בין היתר, לתנאי השוק במדינות הרלוונטיות, כמו גם לאפשרות של גיוס מימון להקמת הפרויקטים בתנאים מתאימים. במקביל, עוסקת הקבוצה בהשבחת הקרקעות אשר בהן טרם החלה בנייה בפועל, באמצעות השגת האישורים השונים הנדרשים לשם הקמתם.

1.9.3.8

צפי להתפתחות בשנה הקרובה

על פי תוכנית העבודה של החברה לשנת 2024 כפי שאושרה על ידי הדירקטוריון ובהמשך לעדכון למדיניות האסטרטגית של החברה, כאמור בסעיף 1.8.10 לעיל, בכוונת החברה להמשיך בפיתוח של פרויקטים בתחום הנדליין המניב במדינות הפעילות של החברה (כולל רכישת קרקעות נוספות לפיתוח) וכן לבחון

רכישתם של פרויקטים מניבים במדינות אלו.

על פי תוכנית העבודה של החברה, בשנת 2024 החברה צפויה להמשיך בהקמתם של מספר פרויקטים למגורים להשכרה בפולין, בצ'כיה, ברומניה ובסרביה שהקמתם החלה משנת 2022 ואילך. בנוסף, החברה צפויה להמשיך בהקמתם של מספר פרויקטים המיועדים למשרדים בפולין, רומניה ובסרביה. תוכנית העבודה כוללת מספר פרויקטים נוספים שתחילת הקמתם תלויה בשיקול דעתה של החברה במהלך השנה לפי התקדמות ההשכרות בפרויקטים קיימים באזור.

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

כוונות הקבוצה המפורטות בסעיפים 1.9.3.7 ו- 1.9.3.8 הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס, בין היתר, על הערכות הקבוצה לגבי התפתחותה הכלכלית והעסקית שלה ועל ניסיון העבר שלה. יתכן כי בפועל, ההערכות האמורות לא תתממשנה או שתתממשנה באופן שונה מכפי שצופה הקבוצה, וזאת בשל גורמים חיצוניים שונים, לרבות מצב שוק הנדל"ן באירופה ומצב השווקים הפיננסיים בחו"ל וכן בשל התממשותם של אילו מגורמי הסיכון של הקבוצה, המפורטים בסעיף 1.21 להלן.

גורמי סיכון

1.9.3.9

פעילות החברה בחו"ל חושפת את החברה לסיכונים המדינות שבהן היא פעילה. חשיפה זו נובעת, בין השאר, מהשינויים הפוליטיים והמדיניים העלולים להשפיע על המצב הכלכלי במדינות אלו.

לפרטים נוספים בקשר עם גורמי הסיכון של הקבוצה בכללותה, ראו סעיף 1.21 להלן.

ריכוז נתונים ביחס להערכות שווי מהותיות והערכת שווי מהותית מאד

1.9.3.10

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

חלק רביעי - מידע נוסף ברמת החברה והקבוצה

<u>נכסים לא מוחשיים</u>	1.10
יצוין, כי בבעלות החברה סימן מסחר רשום על שם החברה ועל שמו של השותף של החברה בפרויקט לנדמרק בתל אביב וזאת תחת השם: "LANDMARK TEL AVIV".	
<u>הון אנושי</u>	1.11
<u>כללי</u>	1.11.1
1.11.1.1 ליום 31.12.2023, העסיקה הקבוצה (במאוחד) 354 עובדים, זאת לעומת 308 עובדים ליום 31.12.2022. לפרטים הנוגעים להון האנושי במסגרת כל אחד מתחומי הפעילות של הקבוצה, לרבות תרשימי המבנה הארגוני של הקבוצה בתחומי פעילותה כאמור, ראו סעיפים 1.11.4 ו-1.11.5 להלן.	
1.11.1.2 למיטב ידיעת החברה, כל בעלי התפקידים בקבוצה בתחומי פעילותה, מועסקים בהסכמי עבודה אישיים לתקופה שהינה לרוב בלתי קצובה. על פי הסכמים עם עובדי הקבוצה בתחום פעילות זה, זכאים אלו לשכר, נילוות ותנאים סוציאליים מקובלים, ואנשי השיווק זכאים לעתים גם למענקי תגמול כפונקציה של ביצוע. חלק מהעובדים הבכירים זכאים, בנוסף, להחזר הוצאות מקובלות, וכן כי יועמד לרשותם רכב וכי הקבוצה תשא בהוצאות (כולן או חלקן) הכרוכות בהחזקתו.	
1.11.1.3 עובדי הקבוצה מועסקים על בסיס חוזים אישיים אשר נחתמים עם כל עובד בעת קליטתו לעבודה.	
1.11.1.4 לחברה מדיניות ונהלי עבודה פנימיים המסדירים את התנהלותה במגוון פעילויותיה	
1.11.1.5 הקבוצה נוהגת להשקיע בהון האנושי שלה במגוון דרכים, לרבות בין היתר, באמצעות:	
א. הדרכות - החברה משקיעה משאבים רבים בקליטה, חניכה, הדרכה ופיתוח מקצועי של עובדיה.	
ב. תוכניות תגמול לעובדים - לחברה מערך הערכת ביצועים ומספר תוכניות תגמול אשר מטרתן לעודד ולתמך את עובדיה לשיפור הישגים וביצועים מקצועיים בתחום עיסוקם בחברה, כגון מענק שנתי אשר ניתן בעקבות הליך הערכת ביצועים אשר נערך על ידי החברה, ועל פי המלצת מנהל היחידה הרלוונטי (משולם, לרוב, בחודש אפריל בכל שנה). כמו כן, בחלק מחברות הקבוצה, קיימת תוכנית תגמול על בסיס מכירות לאנשי השיווק והמכירות של החברה.	
ג. רווחה - החברה משקיעה רבות בטיפוח שביעות הרצון של עובדיה, וזאת באמצעות מגוון רחב של פעילויות חטיבתיות, אגפים ואישיות, המתבצעות במהלך השנה.	
1.11.1.6 לפרטים בדבר פוליסות ביטוח נושאי משרה של החברה, ראו תקנה 29(א) לפרק פרטים נוספים על החברה הנכלל בדוח תקופתי זה.	
1.11.1.7 לפרטים בדבר מתן כתבי שיפוי ופטור לנושאי משרה ודירקטורים בחברה, ראו תקנה 29(א) לפרק פרטים נוספים על החברה הנכלל בדוח תקופתי זה.	
<u>מדיניות תגמול</u>	1.11.2
יצוין, כי ביום 18.4.2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה מדיניות תגמול מעודכנת לנושאי משרה בחברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה ודירקטוריון החברה, להלן: " מדיניות התגמול המעודכנת "). מדיניות התגמול המעודכנת נקבעה, בין היתר, בהתייחס לקידום מטרות החברה, תכנית העבודה של החברה ומדיניותה בראייה ארוכת טווח, ובהתייחס לצורך ביצירת ומתן תמריצים ראויים	

לנושאי משרה בחברה, בהתחשב, בין היתר, במדיניות ניהול הסיכונים של החברה. ככלל, לדעת ועדת התגמול והדירקטוריון, על מנת לייצר איזון הולם בין "תיאבון הסיכון" לבין כובד האחריות הניהולית, המשקל היחסי שניתן למרכיב המשתנה, המושפע מהתוצאות העסקיות של החברה, על היקף התגמול של נושא המשרה, הולך ועולה במעלה ההיררכיה הניהולית.

1.11.3

תגמולים לנושאי משרה

(1) תנאי כהונה והעסקה של מנכ"ל החברה

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

(2)

תוכנית מענקים בגין שנת 2024

ביום 19.3.2024 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול) תוכניות מענקים בגין שנת 2024, לפיה מנכ"ל החברה ונושאי משרה נוספים יהיו זכאים למענק שנתי בגובה של בין 0 ל- 6 משכורות חודשיות, בכפוף ובהתאם לעמידתם ביעדים השנתיים אשר נקבעו במסגרת תוכניות המענקים, והכל בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה.

במסגרת תוכנית המענקים נקבע כי יצוין, כי בהגדרת יעדים שונים כמו גם בקביעת אופן המדידה של העמידה בהם, ינוטרלו השפעתם של שערוכים והפחתות לירידה בשווי נכסים (שתוצאות מכירתם נכללות במסגרת סעיף הכנסות / הוצאות אחרות בדוחות הכספיים) לרבות ירידת ערך של קרקעות מיועדות למגורים, וזאת בשל אי הוודאות האינהרנטית להערכות מסוג זה והעדר היכולת לצפות שינויים מסוג זה מראש במסגרת תוכנית העבודה של החברה מהן נגזרים היעדים הרלוונטיים, וכן כי תנאי סף לתשלום מענקים על פי תוכניות המענקים הינו הצגת רווח שנתי (לפני מס) בדוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה לשנת 2024 (לאחר הנטרולים כאמור, ולאחר שיילקחו בחשבון סכומי המענקים לנושאי המשרה בגין שנת 2024, ככל ויאושרו).

(3)

תוכנית מענקים בגין שנת 2023

ביום 19.3.2024 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול) מענק שנתי בגין שנת 2023 למר ברזילי בהתאם לתוכנית המענקים לשנת 2023. בנוסף, באותו המועד אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול) מתן מענקים למספר נושאי משרה נוספים על פי תוכנית המענקים לשנת 2023. לפרטים נוספים ראו תקנה 21 לפרק הפרטים הנוספים הנכלל בדוח תקופתי זה.

(4)

תגמול הוני לנושאי משרה בחברה

1. תוכנית תגמול הוני 2019

ביום 16.5.2019 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול של החברה) תוכנית תגמול הוני לפיה, ניתן יהיה להקצות עד 1,327,869 כתבי אופציה למימוש למניות החברה (להלן בס"ק זה: "**כתבי האופציה**"), יחידות למניות חסומות של החברה (Restricted Stock Units) (להלן: "**יחידות RSU**") ושל יחידות למניות חסומות של החברה שהבשלתן מותנית ביצועים לנושאי משרה ועובדים של החברה ושל חברות בשליטת החברה (להלן בס"ק זה: "**תוכנית התגמול ההוני 2019**").

באותו המועד החליט דירקטוריון החברה, בין היתר, להקצות, על פי תנאי תוכנית התגמול ההוני 2019, לנאמן עבור מנכ"ל החברה 175,394 כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות החברה, 28,925 יחידות למניות חסומות של החברה (Restricted Stock Units) ו- 14,462 יחידות למניות חסומות של החברה שתהיינה

מותנות ביצועים.

ביום 1.7.2019 אישרה האסיפה הכללית את ההקצאה לטובת מנכ"ל החברה.

ביום 15.8.2019 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול של החברה מיום 12.8.2019) הקצאת 297,000 כתיבי אופציה נוספים ניתנים למימוש ל- 297,000 מניות רגילות של החברה, מתוך מאגר כתיבי האופציה ועל פי תנאי תוכנית התגמול ההוני 2019, וזאת ל- 9 ניצעים (לרבות 4 נושאי משרה בחברה והיתר נושאי משרה ועובדים בתאגידים בשליטתה) וביום 26.8.2019 הקצתה החברה את כתיבי האופציה כאמור.

ביום 21.4.2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישורם של ועדת התגמול והדירקטוריון) עדכון לתוכנית התגמול ההוני 2019, לפיו, בין היתר, במסגרת תוכנית התגמול ההוני 2019 נכלל סעיף האצה לכתבי האופציה (שטרם הבשילו) וזאת במקרה של פרסום הצעת רכש מלאה למניותיה של החברה (לרבות במסגרת הצעת רכש חליפין), או במקרה של אירוע של מיזוג, רכישה או ארגון מחדש של החברה עם או לתוך חברה אחרת, כשהחברה אינה החברה השורדת או מכירה של כל או חלק ניכר מנכסי החברה וזאת קודם למועד ההבשלה של כתיבי האופציה.

בשים לב לפרסומה של הצעת הרכש המלאה למניות החברה על ידי ביג מחודש יולי 2022, בוצעה האצה של כלל ניירות הערך ההמירים של החברה, לרבות של כתיבי האופציה ויחידות ה-RSI מכח תוכנית התגמול ההוני 2019.

בהתאם, רשמה החברה בדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2022 הוצאה בדוח רווח או הפסד בסך של כ- 42 מיליון ש"ח בגין יתרת עלות ההטבה של ניירות ערך ההמירים שטרם הוכרה בדוחות הכספיים של החברה (חלף פריסה על פני יתרת תקופות ההבשלה המקוריות של ניירות הערך ההמירים).

תוכנית תגמול הוני 2021

2.

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

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

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

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

לפרטים בדבר החלטת דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול) לאשר את הארכת תקופת

המימוש של 30,000 כתבי האופציה 2021 אשר הוקצו למר אריאל גולדשטיין, שכיהן כמשנה למנכ"ל ומנהל הכספים הראשי של החברה, עד לתום 12 חודשים ממועד סיום יחסי עובד – מעסיק בין החברה לבין מר גולדשטיין, דהיינו עד ליום 27.5.2024 (וזאת לאחר אי אישור ההחלטה על ידי האסיפה הכללית), ראו פרק "הפרטים הנוספים", הנכלל בדוח תקופתי זה וכן הדוח המיידני שפרסמה החברה ביום 27.6.2023 (אסמכתא: 2023-01-071133). המידע הנכלל בדוח המיידני מובא בזאת על דרך ההפניה.

3. תוכנית תגמול הוני 2022

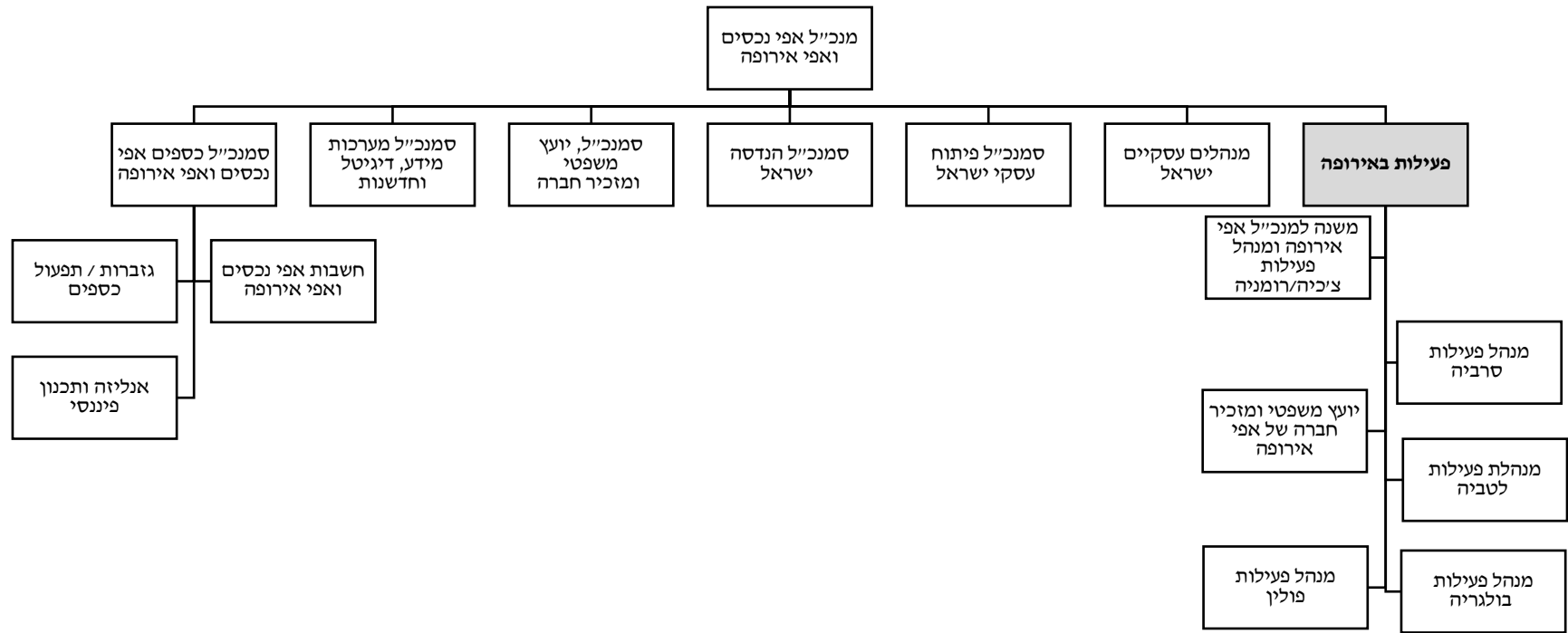
ביום 20.3.2022 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול של החברה) תוכנית תגמול הוני לפיה, ניתן יהיה להקצות עד 600,000 כתבי אופציה למימוש למניות החברה לנושאי משרה ועובדים של החברה ושל חברות בשליטת החברה (להלן: "תוכנית התגמול הוני 2022").

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

ביום 27.4.2022 אישרה האסיפה הכללית את הקצאת כתבי האופציה למנכ"ל. כאמור לעיל, בשים לב לפרסומה של הצעת הרכש המלאה למניות החברה על ידי ביג מחודש יולי 2022, בוצעה האצה של כלל ניירות הערך ההמירים של החברה, לרבות של כתבי האופציה מכח תוכנית התגמול ההוני 2022 וביום 19.7.2023 פקעו כל כתבי האופציה נשוא תוכנית התגמול ההוני 2022.

4. תוכנית תגמול הוני 2024 של בעלת השליטה בחברה

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



1.12

הון חוזר

יחס ההון החוזר מפעילות הקבוצה ליום 31.12.2023 הינו 0.45, לעומת 0.63 ליום 31.12.2022. ליום 31.12.2023 סך הרכוש השוטף של הקבוצה הסתכם בכ- 1,137 מיליון ש"ח, ליום 31.12.2022 סך הרכוש השוטף של הקבוצה הסתכם בכ- 1,439 מיליון ש"ח.

1.12.1

ליום 31.12.2023 סך ההתחייבויות השוטפות של החברה הסתכמו בכ- 2,547 מיליון ש"ח, ליום 31.12.2022 סך ההתחייבויות השוטפות של החברה הסתכמו בכ- 2,272 מיליון ש"ח. להסברים בגין השוני בין התקופות השונות ראו פרק א' בדוח הדירקטוריון, הנכלל בדוח תקופתי זה.

1.12.2

ליום 31.12.2023 לחברה גירעון בהון החוזר של כ- 1,411 מיליון ש"ח לעומת גרעון בהון החוזר בסך של כ- 833 מיליון ש"ח ליום 31.12.2022.

הון חוזר לאחר התאמות*	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	כפי שנכלל בדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)	
1,114,187	(22,665)	1,136,852	נכסים שוטפים
(2,547,489)	-	(2,547,489)	התחייבויות שוטפות
(1,433,302)	(22,665)	(1,410,637)	יתרה (גרעון) בהון החוזר

* התאמה משקפת את תחזית מימוש מלאי בניינים למכירה לתקופה של 12 חודשים על בסיס תוכניות העבודה של החברה לשנת 2024.

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

1.13

מימון

1.13.1

כללי

בשנת 2023 קבוצת החברה מימנה את פעילותה השוטפת מאמצעים עצמאיים, מהלוואות שגויסו ממשקיעים מוסדיים, מהנפקות הון, מגיוס אגרות חוב, ומאשראי בנקאי ממוסדות פיננסיים. בדרך כלל פועלת הקבוצה באמצעות אשראים ספציפיים, המובטחים בשעבוד ו/או משכון הזכויות בנכסים והזכויות הנלוות אליהן.

1.13.2

תנאי המימון הבנקאיים

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

1.13.3

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

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

- 1.13.4 הנפקת הון
הנפקת הון – שנת 2022
ביום 8.2.2022 השלימה החברה הנפקת מניות לציבור בדרך של הצעה אחידה, במסגרתה הקצתה החברה 1,666,700 מניות רגילות של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת בתמורה לסך כולל של כ- 317 מיליון ש"ח (ברוטו).
- 1.13.5 אגרות חוב (סדרה ז')
בחודש אפריל 2023 ביצעה החברה פירעון מלא וסופי של יתרת קרן וריבית אגרות החוב (סדרה ז') של החברה.
- 1.13.6 אגרות חוב (סדרה ח')
ביום 7.11.2017 פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פי תשקיף המדף מיום 27.2.2017, לפיו ביום 9.11.2017 הנפיקה החברה 764,577,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח') במסגרת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ח').
במהלך שנת 2023 הנפיקה החברה 93,100,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח') נוספות במסגרת של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ח') הקיימת.
לפרטים בדבר התחייבות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות ולשעבוד שלילי כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ראו סעיף 4.4 לפרק א' לדוח הדירקטוריון וסעיף 1.7 לפרק ד' לדוח הדירקטוריון.
- 1.13.7 אגרות חוב (סדרה ט')
ביום 10.1.2019 פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פי תשקיף מדף מיום 28.2.2017, לפיו הנפיקה החברה לציבור 500,000,000 ש"ח אגרות חוב (סדרה ט') של החברה.
להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה, אפי אירופה וחברות בבעלותה ייצרו לטובת הנאמן שעבודים ומשכנתאות בקשר עם פרויקט AFI Park 1-5 ברומניה.
ביום 15.11.2023 ביצעה החברה פירעון סופי של יתרת (קרן וריבית) של אגרות החוב (סדרה ט') של החברה ובהתאם לתאריך הדוח לא רשומים עוד שעבודים לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') של החברה.
עד למועד הפירעון כללה החברה תמצית של הדוחות הכספיים של חברות הפרויקט במסגרת דוחותיה הרבעוניים והתקופתיים של החברה.
- 1.13.8 אגרות חוב (סדרה י')
ביום 6.10.2019 הנפיקה החברה 247,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י') במסגרת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה י').
לפרטים בדבר התחייבות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות ולשעבוד שלילי כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') ראו סעיף 4.5 לפרק א' לדוח הדירקטוריון וסעיף 1.7 לפרק ד' לדוח הדירקטוריון.
- 1.13.9 אגרות חוב (סדרה יא')
ביום 9.1.2021 הנפיקה החברה 350,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא') במסגרת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה יא').

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

אגרות חוב (סדרה יב')

1.13.10

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

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

לפרטים בדבר התחייבות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות ולשעבוד שלילי כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') ראו סעיף 4.10 לפרק א' לדוח הדירקטוריון וסעיף 1.7 לפרק ד' לדוח הדירקטוריון.

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

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

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

בנוסף, החברה התחייבה בזה, כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה יב') קיימות במחזור, תכלול החברה תמצית של הדוחות הכספיים של חברת הפרויקט (גם אם החברה לא תידרש לכך על פי דין) וכן תכלול גילויי טבלאי לעניין פרויקט איירפורט סיטי בלגרד כפי שנדרש ביחס לנכס מהותי מאד בהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך (כפי שתעודכן מעת לעת), וזאת במסגרת דוחותיה הרבעוניים והתקופתיים של החברה. תמצית דוחותיה הכספיים של חברת הפרויקט נכללים בביאור 33 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2023.

אגרות חוב (סדרה יג')

1.13.11

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

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

לפרטים בדבר התחייבות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות ולשעבוד שלילי כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') ראו סעיף 4.8 לפרק א' לדוח הדירקטוריון וסעיף 1.8 לפרק ד' לדוח הדירקטוריון.

- 1.13.12 אגרות חוב (סדרה יד')
ביום 20.2.2022 הנפיקה החברה 350,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יד') במסגרת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה יד').
לפרטים בדבר התחייבות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות ולשעבוד שלילי כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') ראו סעיף 4.9 לפרק א' לדוח הדירקטוריון וסעיף 1.7 לפרק ד' לדוח הדירקטוריון.
- 1.13.13 אגרות חוב (סדרה טו')
ביום 10.9.2023 פרסמה החברה דוח הצעת מדף, לפיו הנפיקה החברה סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה טו') הכוללת 316,509,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה טו') של החברה.
לפרטים בדבר התחייבות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות ולשעבוד שלילי כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') ראו סעיף 4.10 לפרק א' לדוח הדירקטוריון וסעיף 1.7 לפרק ד' לדוח הדירקטוריון.
- 1.13.14 לפרטים נוספים בקשר עם אגרות החוב של החברה שבמחזור ראו סעיפים 4.3 עד 4.9 לדוח הדירקטוריון.
- 1.13.15 תשקיף מדף מיום 5.4.2023
ביום 4.4.2023 פרסמה החברה תשקיף מדף, אשר במסגרתו עשויה החברה להציע מניות ו/או אגרות חוב (לרבות אגרות חוב להמרה למניות וכן לרבות הרחבה של סדרות אגרות חוב קיימות) ו/או כתבי אופציה למניות ו/או כתבי אופציה לאגרות חוב.
- 1.13.16 נע"מים
יצוין כי לתאריך הדוח, לחברה קיימים ניירות ערך מסחריים (לא סחירים) בהיקף של כ- 320.1 מיליון ש"ח ע.נ. לטובת מספר גופים מוסדיים.
- 1.13.17 מסגרות אשראי
א. ביום 28.12.2023 התקשרה החברה עם מספר תאגידים פיננסיים בישראל (להלן: "הגורמים המממנים") בהסכם מסגרת חדש להעמדת אשראי שקלי בסך של עד 580 מיליון ש"ח בתוקף למשך תקופה של 24 חודשים (להלן: "הסכם המסגרת" ו-"מסגרת האשראי") אשר שימש, בין היתר, לפירעון יתרת האשראי נשוא הסכם המסגרת הקודם בין הצדדים (מסגרת להעמדת אשראי שקלי של עד 520 מיליון ש"ח) ויתרת האשראי נשוא הסכם הליווי הקודם (מסגרת של עד 60 מיליון ש"ח בקשר עם הקמת בניין בפארק המדע בנס ציונה).
בנוסף, באותו המועד, החברה והגורמים המממנים התקשרו בהסכם ליווי חדש להעמדת אשראי של עד 240 מיליון ש"ח (צמוד למדד) בקשר עם הקמת בניין נוסף בפארק המדע (להלן: "הסכם הליווי" ו-"הבניין הנוסף")
כל הלוואה מכוח מסגרת האשראי תישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לגבוה מבין: (א) ריבית הפריים בתוספת מרווח של 1%; ו- (ב) ריבית הפריים בניכוי מרווח של 1% ובתוספת מרווח האג"ח ברוטו של אחת מסדרות אגרות החוב של החברה במועד המשיכה.
כל הלוואה מכוח הסכם הליווי תישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לגבוה מבין: (א) ריבית הפריים בתוספת מרווח של 1.15%; ו- (ב) ריבית הפריים בניכוי מרווח של 1% ובתוספת מרווח האג"ח ברוטו של סדרת אגרות החוב (סדרה יב') של החברה במועד המשיכה.
לפרטים בקשר עם התחייבויות החברה לעמידה בהתניות פיננסיות כלפי הגורמים המממנים ראו בסעיף

3.22.1.13(4) להלן.

להבטחת התחייבויותיה של החברה על פי הסכם המסגרת ועל פי הסכם הליווי החדש, ישמשו השעבודים שנרשמו לטובת הגופים המממנים במסגרת הסכם המסגרת, בין היתר, שעבודים קבועים על זכויותיה/חלקה של החברה בפארק המדע (חלקה של החברה בפארק המדע הינו 60%), בדמי השכירות הנובעים מפארק המדע ובזכויות הביטוח. לפרטים נוספים בקשר עם הסכמי המסגרת ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 31.12.2023 (אסמכתא: 2023-01-117985). המידע הנכלל בדוח המידי מובא בזאת על דרך ההפניה.

ב. ביום 14.3.2022 החברה ותאגיד בנקאי בישראל (להלן, בסעיף זה: "הבנק") התקשרו בהסכם מסגרת להעמדת אשראי של עד 747 מיליון ש"ח (להלן, בסעיף זה: "מסגרת האשראי") למימון חלקה של החברה בהקמת שלב א' בפרויקט לנדמרק בתל אביב (המתייחס להקמת בניין A בפרויקט הכולל 39 קומות, הקמת 8 קומות מבניין B בפרויקט, הקמת 7 קומות מרתף ומטלות פיתוח לטובת עיריית תל אביב), בו מחזיקות כל אחת מבין החברה ומליסרון בע"מ (להלן: "מליסרון") ב- 50% מהזכויות (להלן, בסעיף זה: "הפרויקט" ו- "הסכם האשראי").

ביום 24.7.2023 החברה והתאגיד הבנקאי התקשרו בתוספת להסכם האשראי, במסגרתה נקבע כי סכום מסגרת יגדל בסך של 123 מיליון ש"ח לסך של עד 870 מיליון ש"ח (להלן: "התוספת להסכם המסגרת"). מסגרת האשראי ניתנת לניצול עד ליום 30.6.2026. כל הלוואה שתועמד מכוחו של הסכם האשראי אשר יעמוד בתוקף עד ליום 30.6.2026, תישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לריבית הפריים כפי שתהיה במועד העמדת הלוואה, בתוספת מרווח של 0.3%. עם זאת, קרן כל הלוואה שתועמד על חשבון התוספת למסגרת האשראי בלבד, תועמד כהלוואה שקלית (לא צמודה) ותישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לריבית הפריים בתוספת מרווח של 0.7%.

יצוין כי יתרת הלוואת הסכם מימון רכישת הקרקע (אשר חלקה נפרע באמצעות ניצול מסגרת האשראי) (המיוחסת לשלב ב' בפרויקט, הכולל את השלמת הקמת הקומות בבניין B בפרויקט, דהיינו 38 קומות למשרדים ומגורים מעל 2 קומות מסחר) בסך של כ- 87 מיליון ש"ח נפרעה בדרך של העמדת הלוואה חדשה לחברה על ידי הבנק (להלן: "הלוואת הקרקע"). ביום 15.1.2024 החברה והבנק התקשרו בהסכם להעמדת מסגרת אשראי חדשה בקשר עם מקרקעי הפרויקט בסך של 173 מיליון ש"ח אשר שימשה, בין היתר, לפירעון הלוואת הקרקע (להלן: "מסגרת הלוואת הקרקע החדשה").

שיעור הריבית נשוא מסגרת הלוואת הקרקע החדשה הינו ריבית הפריים בתוספת מרווח של כ-1%.

להבטחת התחייבויותיה של החברה על פי הסכם האשראי, משמשים, בין היתר, השעבודים שנרשמו לטובת הבנק במסגרת הסכם ליווי החניון ובמסגרת הסכם מימון רכישת הקרקע, לרבות שעבודים קבועים על זכויותיה/חלקה של החברה בפרויקט (חלקה של החברה בפרויקט הינו 50%), על חלקה של החברה בדמי השכירות הנובעים מהפרויקט, ועל זכויותיה על פי הסכם השיתוף עם מליסרון.

לפרטים נוספים בדבר התחייבות החברה לעמידה בהתניות פיננסיות כלפי הבנק, ראו סעיף 2.22.1.13(5) להלן.

ג. לחברה קיימת מסגרת נוספת להעמדת אשראי שאינה מובטחת בבטוחות מול תאגיד בנקאי בישראל בסך של עד 100 מיליון ש"ח. כל הלוואה מכח מסגרת האשראי נושאת ריבית של פריים + 1%.

ד. ביום 4.12.2023 החברה התקשרה בהסכם מימון עם מספר תאגידים פיננסיים בישראל לפיו יועמדו לחברה מסגרות אשראי בסכום כולל של כ- 545 מיליון ש"ח (לרבות אפשרות להגדלת הסכום), והכל בקשר עם הסכמים לתכנון, בניה, מימון, תפעול ותחזוקה של פרויקט הקריה המחוזית בירושלים בהם התקשרה

החברה. לפרטים נוספים בקשר עם הסכם המימון ראו הדוח המיידני שפרסמה החברה ביום 5.12.2023 (אסמכתא: 2023-01-110581). המידע הנכלל בדוח המיידני מובא בזאת על דרך ההפניה.

יתרות אשראי

1.13.18

א. להלן טבלה המרכזת את יתרות האשראי (מבנקים וגורמים פיננסיים אחרים) של החברה (סולו), ליום 31.12.2022 וליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח):

31.12.2022	31.12.2023	סוג אשראי
431,045	230,114	אשראי בנקאי - זמן קצר
323,180	324,980	ניירות ערך מסחריים
168,145	541,753	אשראי בנקאי - זמן ארוך - ריבית קבועה
802,257	712,416	אשראי בנקאי - זמן ארוך - ריבית משתנה
4,208,435	4,133,096	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)

ב. להלן טבלה המרכזת את יתרות האשראי (מגורמים פיננסיים) של הקבוצה (כולל נתוני החברה, סולו, המפורטים בס"ק (א) לעיל), ליום 31.12.2023, ליום 31.12.2022, וליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח):

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

31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	סוג אשראי
467,447	440,743	597,811	אשראי בנקאי - זמן קצר
170,443	323,180	5,809,840	ניירות ערך מסחריים
3,600,017	4,308,401	541,753	אשראי בנקאי - זמן ארוך - ריבית משתנה
162,735	538,902	4,133,096	אשראי בנקאי - זמן ארוך - ריבית קבועה
4,017,481	4,208,435	597,811	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)

סך ההלוואות עם עסקאות להחלפת ריבית ליום 31.12.2023 עמד על 1,950,368 אלפי ש"ח, ליום 31.12.2022 עמד על 1,532,088 אלפי ש"ח וליום 31.12.2021 עמד על 1,632,080 אלפי ש"ח. לפרטים ראה ביאור 30ד(4) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2023. כמו כן בחודש ינואר 2024 התקשרה החברה בעסקאות גידור נוספות עם תקרת ריבית (CAP) ביחס ל-75% מסכום ההלוואה בקשר עם הקניונים ברומניה (כאמור בסעיף 1.9.3.4 (ג) לעיל) בסך כולל של כ-334 מיליון אירו.

יתרת המזומנים¹ שבידי הקבוצה ליום 31.12.2023 וליום 31.12.2022 הסתכמה בסך של כ-528 מיליון ש"ח וכ-906 מיליון ש"ח, בהתאמה. יתרת המזומנים² שבידי החברה ליום 31.12.2023 וליום 31.12.2022 הסתכמה בסך של כ-120 מיליון ש"ח וכ-443 מיליון ש"ח, בהתאמה.

מימון - תחום הנכסים המניבים בישראל

1.13.19

הקבוצה נדרשת, בתחום הנכסים המניבים בישראל, לאמות מידה פיננסיות בקשר עם אשראים שמקבלת מבנקים או מאחרים. למיטב ידיעת החברה, אלא אם נאמר במפורש אחרת, במועדי המדידה הרלוונטיים, בתקופות הדיווח הכלולות בדוחות הכספיים ליום 31.12.2023, עמדו חברות הקבוצה בכל אמות המידה הפיננסיות, להן התחייבו בקשר עם אשראים מהותיים מבנקים ואחרים, בתחום פעילות הנכסים המניבים בישראל.

שווי של סך היקף הנכסים של הקבוצה בישראל ליום 31.12.2023, שאינם משועבדים, מסתכם לסך של כ-2 מיליארד ש"ח.

מימון - תחום הנכסים המניבים באירופה

1.13.20

א. אפי אירופה מממנת את פעילותה מהון עצמי שהושקע על ידי החברה, מהלוואות בעלים שניתנו על ידי

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

החברה, הלוואות מתאגידים פיננסיים ואשראים ספציפיים כנגד פרויקטים.

ב. שווי של סך היקף הנכסים של הקבוצה באירופה ליום 31.12.2023, שאינם משועבדים, מסתכם לסך של כ- 2.6 מיליארד ש"ח.

ג. יתרת הנדל"ן של הקבוצה באירופה, לרבות הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה של החברה באירופה, ששווייה בספרי החברה ליום 31.12.2023 עמד על סך של כ- 10,295 מיליון ש"ח, הינה משועבדת.

ד. אמות מידה פיננסיות - במסגרת חלק מהסכמי המימון התחייבו מספר חברות בנות של אפי אירופה כלפי התאגידים הבנקאיים המממנים לעמידה ביחסים פיננסיים מסוימים שנקבעו בהסכמים, וכן להחזקת יתרות מזומנים מינימאליות ולמתן דיווחים שונים. אמות המידה העיקריות הינן: (א) עמידה ביחס שנקבע בין ההכנסות התקופתיות משכירות נטו לבין החזרי ההלוואה התקופתיים ויחסים דומים אחרים; (ב) שמירה על יחס שנקבע בין יתרת ההלוואה הבלתי מסולקת לבין השווי ההוגן של הפרויקט נשוא ההלוואה. למיטב ידיעת החברה, בתקופות הדיווח הכלולות בדוחות הכספיים ליום 31.12.2023, עמדו חברות הקבוצה באירופה בכל אמות המידה הפיננסיות, להן התחייבו בקשר עם אשראים שקיבלו.

ה. להלן פירוט סך יתרות האשראי של אפי אירופה (לרבות תאגידים מאוחדים שלה), ליום 31.12.2023:

סך יתרת האשראי (אלפי ש"ח)	סוג האשראי
-	יתרות בגין אג"ח
4,583,036	יתרות בגין אשראי בנקאי
374,407	יתרות בגין אשראי חוץ-בנקאי
3,828,715	יתרות בגין הלוואות בעלים (לרבות על פי הסכמי מימון בקבוצה)
8,786,158	סה"כ התחייבויות

1.13.21 שיעור הריבית הממוצעת

להלן שיעור הריבית הממוצעת לשנים 2021 עד 2023 של הלוואות שאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי הקבוצה, בפילוח של אשראי לזמן קצר ואשראי לזמן ארוך ממקורות אשראי בנקאיים וחוץ בנקאיים:

שיעור ריבית ממוצע באחוזים להלוואות שאינן מיועדות לשימוש ייחודי						
שנת 2021		שנת 2022		שנת 2023		
זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	
מקורות בנקאיים						
-	-2.1%	-	5.25%	-	-	שקלי
-	2.35%	-	-	-	-	צמוד מדד
מקורות שאינם בנקאיים						
-1.09%	-	3.7%-1.09%	-	4%-1.09%	-	צמוד מדד
3.7%	-	3.25%	3.85%	3.25%	5.35%	שקלי
-	-	4.82%	-	4.82	-	אירו

לפרטים בדבר השפעות השינויים במדד ועליית הריבית על הלוואות של החברה ראו סעיף 1.7.3 לעיל.

1.13.22 אשראי מהותי

1.13.22.1 ליום 31.12.2023 ולתאריך דוח תקופתי זה מרבית האשראי הבנקאי אותו נטלה קבוצת החברה הינו אשראי המיועד למימון, הקמה ורכישה של נכסים של קבוצת החברה.

1.13.22.2 לקבוצת החברה מסגרות אשראי אשר ניתנו לה בפרויקטים אשר להם ליווי בנקאי. לקבוצת החברה קיימות שתי מסגרות אשראי כלליות מול תאגיד בנקאי בישראל בסך כולל של 760 מיליון ש"ח כנגד שעבוד נכסים של החברה (לפרטים בדבר מסגרת האשראי המובטחת בשעבוד על זכויות החברה בפרויקט פארק ויצמן, ראו סעיף 1.13.17(א) לעיל).

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

מס"ד	סכום הלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
1	הלוואה מסוג "נון-ריקורס", בקשר עם פרויקט קניון קוטרוצ'ין בבוקרשט רומניה, שניטלה על ידי חברות בת של החברה ביום 28.12.2022, למשך תקופה של 3 שנים. יתרת הלוואה ליום 31.12.2023 – 434,925 אלפי אירו.	שני תאגידיים בנקאיים זרים	מועדי פירעון הלוואה (קרן וריבית) 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 היריבור 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 31.12.2023 עומד ה-LTV על כ- 56.7%. 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 31.12.2023, יחס ה-DSCR לשנה הקרובה עומד על כ- 153% ¹ ויחס ה-DSCR לשנה שחלפה עומד על כ- 159.5%. 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 31.12.2023 עומד נתון זה על כ- 3.9 שנים), יחולו על חברות הבת מגבלות בקשר עם העברות כספים לאפי אירופה, עד לתיקון החריגה כאמור.	להבטחת פירעון הלוואה (קרן וריבית) ישמשו, בין היתר, כל השעבודים הקיימים הרשומים לטובת המלווים שהעמידו את הלוואות הקודמות, לרבות כל מניות חברות הבת המוחזקות (במישרין ובעקיפין) על-ידי אפי אירופה, וכן כל נכסיהן של חברות הבת, לרבות משכנתאות על הקניונים ברומניה וכן שעבודים על הלוואות שהעמידו או יעמידו חברות הבת לאפי אירופה, אשר יהיו ניתנים למימוש רק לאחר מימוש כל יתר הבטוחות על ידי המלווים.

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 מסגרת האשראי /הלוואה/ יתרת ההלוואה ליום	מאפייני המלווה /מסגרת האשראי/ מסגרת ההסכם /מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	מס"ד
2	<p>יתרת ההלוואה ליום 31.12.2023 – 1,441.6 מיליון ש"ח.</p>	<p>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- 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.</p>	<p>אגרות חוב (סדרה ח') הרשומות למסחר בבורסה</p>	<p>2</p>
3	<p>לימים 31.12.2023 – 565 מיליון ש"ח</p> <p>* לפרטים בדבר הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יב') לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו סעיף 1.13.10 לעיל.</p>	<p>מועדי פירעון אגרות החוב (קרן וריבית) קרן עומדת לפירעון ב- 13 תשלומים חצי שנתיים לא שווים, אשר ישולמו, לפי החלוקה כדלקמן: (א) 1.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2021; (ב) 1.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2022; (ג) 1.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2022; (ד) 1.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2023; (ה) 1.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2023; (ו) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2024; (ז) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2024; (ח) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2025; (ט) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2025; (י) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2026; (יא) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2026; (יב) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2027; ו- (יג) 75% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2027. ריבית באופן שוטף אחת לחצי שנה, בכל 15 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2021 עד 2027 ובכל 15 במרץ של כל אחת מהשנים 2022 עד 2027 כולל. שיעור הריבית: 2.3% לא צמוד לבסיס הצמדה כלשהו.</p>	<p>אגרות חוב (סדרה יב') הרשומות למסחר בבורסה</p>	<p>3</p>
4	<p>מסגרות אשראי בהיקף כולל של 820 מיליון ש"ח בקשר עם פרויקט פארק יוצמן. לימים 31.12.2023 – 200,000 אלפי ש"ח</p> <p>לפרטים בקשר עם הסכם המסגרת והסכם</p>	<p>קרן 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.</p>	<p>מספר תאגידים פיננסיים בישראל</p>	<p>4</p>
בטוחות שהועמדו לטובת המלווה	לפרטים ראו סעיף 4.4 לפרק א' לדוח הדירקטוריון. לימים 31.12.2023 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו בהתאם לתחשיב המפורט בסעיף 4.4 לדוח הדירקטוריון.	לפרטים ראו סעיף 4.7 לפרק א' לדוח הדירקטוריון.	לפרטים בדבר הבטוחות שהועמדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') וכן בדבר התחייבויות נוספות שנטלה על עצמה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב'), ראו סעיף 1.13.10 לעיל.	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 לעיל.

מס"ד	סכום מסגרת האשראי/הלוואה/	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
	ליווי הבניה ראו סעיף 1.13.17(א) לעיל.		<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.	ההסכם מכח מסגרת ו/או הסכם הליווי; לבין (ב) השווי המצרפי של זכויות החברה בפארק המדע בהתאם להערכת השווי האחרונה, בתוספת סך הסכומים שהשקיעה החברה במסגרת הקמת הבניין הנוסף לאחר מועד עריכת הערכת השווי (להלן: "יחס ה-LTV"), לא יעלה על 70%. ליום 31.12.2023 עומד יחס ה-LTV על 19%. ג. היחס שבין היתרה הבלתי מסולקת של האשראי נשוא הסכם המסגרת ושל האשראי נשוא הסכם הליווי חלקי ה- NOI השנתי לא יעלה על 11.5 (להלן: "יחס המכפיל"). ליום 31.12.2023 עומד יחס המכפיל על 2.92.	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.
5	מסגרות 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 הלוואות ליום 31.12.2023 עומדת על 679,541 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.13.17(ב) לעיל.	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 הלוואה, בתוספת מרווח של 0.3%. עם זאת, קרן כל הלוואה שתועמד על חשבון התוספת למסגרת האשראי בלבד (123 מיליון ש"ח), תועמד כהלוואה שקלית (לא צמודה) ותישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לריבית הפריים בתוספת מרווח של 0.7%. שיעור הריבית נשוא הלוואה החדשה הינו ריבית הפריים בתוספת מרווח של כ-1%.	א. שיעור ההון העצמי של החברה (מאוחד) מסך המאזן של החברה (על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים) לא יפחת מ- 20%. ליום 31.12.2023 עומד על 34%. ב. שיעור ההון העצמי של החברה (סולו) מסך המאזן של החברה (על פי דוחותיה הכספיים סולו) לא יפחת מ- 40%. ליום 31.12.2023 עומד על 51%. ג. היחס בין החוב הפיננסי לבין CAP נטו (מאוחד) (כהגדרת מונחים אלו בהסכם האשראי) (על פי הדוחות הכספיים המאוחדים) לא יעלה בכל עת על - 75%. ליום 31.12.2023 עומד על 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 - 60%. ליום 31.12.2023 עומד על 47%.	להבטחת התחייבויותיה של החברה על פי הסכם האשראי, ישמשו, בין היתר, השעבודים שרשמו לטובת הבנק במסגרת הסכם ליווי החניון ובמסגרת הסכם מימון רכישת הקרקע, לרבות שעבודים קבועים על זכויותיה/חלקה של החברה בפרויקט (חלקה של החברה בפרויקט הינו 50%), על חלקה של החברה בדמי השכירות הנובעים מהפרויקט, ועל זכויותיה על פי הסכם השיתוף עם מליסרון בע"מ (השותפה של החברה בפרויקט).

לפרטים אודות אגרות החוב הסחירות של החברה, אשר ביחס אליהן קיימת עילה להעמדה לפירעון 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 31.12.2023 לחברה קיימות הלוואות ומסגרות אשראי בישראל בהיקף כולל של כ- 918 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 31.12.2023 לקבוצת החברה קיימות הלוואות ומסגרות אשראי באירופה בהיקף כולל של כ- 1,155 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.

1.13.22.4 אשראי מהותי שנתקבל בין תאריך הדוחות הכספיים ליום 31.12.2023 ועד סמוך לתאריך הדוח

לא התקבל אשראי מהותי בין יום 31.12.2023 ועד לתאריך דוח תקופתי זה.

1.13.22.5 אשראי בריבית משתנה וקבועה

ליום 31.12.2023 לחברה (סולו) הלוואות צמודות מדד בריבית קבועה בסך של כ- 171 מיליון ש"ח, לעומת כ- 168 מיליון ש"ח ליום 31.12.2022.

ליום 31.12.2023 לחברה (סולו) הלוואות בריבית משתנה בסך של כ- 1,639 מיליון ש"ח לעומת כ- 1,556 מיליון ש"ח ליום 31.12.2022.

1.13.22.6 להלן פירוט אודות האשראי בריבית משתנה שהועמד לחברות הקבוצה:

שיעור הריבית (באחוזים) ליום 10.3.2024	טווח שיעור הריבית (באחוזים) ליום 31.12.2023		מנגנון השינוי	סוג ההצמדה
	2022	2023		
5.1-7.1	3.85-5.5	5.35-7.35	פריים + 0.4%-1.1%, בנק ישראל + 0.6%-2.25%	שקלי
5.75-7.3	3.9-5.6	5.75-7.3	יורובר 3 חודשים + 1.8% - 3.35%	אירו (*)

(*) יצוין שהחברה משתמשת במכשירים פיננסיים לצרכי גידור ריבית משתנה לריבית קבועה בחלק מההלוואות באירו. לפרטים נוספים ראו ביאור ד'30 (4) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2023, הנכללים בדוח תקופתי זה.

1.13.22.7 להלן פירוט אודות האשראי בריבית קבועה שהועמד לחברות הקבוצה:

שיעור הריבית (באחוזים) ליום 10.3.2024	טווח שיעור הריבית (באחוזים) בשנת 2023		מנגנון השינוי	סוג ההצמדה
	2022	2023		
2.32-3.85	2.32-3.85	2.32-3.85	צמוד מדד	שקלי
4.82	4.82	4.82	ללא הצמדה	שקלי
5.1	-	5.1	ללא הצמדה	אירו

1.13.23 לפרטים בדבר השפעת שינוי הריבית במדינות הפעילות של החברה באירופה על האשראי אשר הועמד לקבוצת החברה ראו סעיף 1.7.3 לעיל.

1.14 מיסוי

לפרטים בדבר הוראות המיסוי במדינות בהן פעילה החברה ראו ביאור 26 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2023, הנכללים בדוח תקופתי זה.

ביום 30.6.2021 נחתם בין החברה וחברה בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "חברת הבת", ביחד: "החברות") לבין רשות המיסים הסכם פשרה, לפיו נקבע כי החברות תשלמנה סך של 297 מיליון ש"ח לרשות המיסים בשל צווים ושומות מס שהוצאו לחברה עבור השנים 2007 עד 2010 ובשל צווים בגין שומות מס שהוצאו לחברת הבת עבור השנים 2011, 2014 ו- 2015. וכן הותרו לחברה הפסדים להעברה בגין השומות לשנים הנ"ל בסך כולל של כ- 291 מיליון ש"ח. החברות שילמו את הסכום כאמור לרשות המיסים לאחר קבלת מתן תוקף של פסק דין להסכם על ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב.

1.15 איכות סביבה

בהיותה הבעלים ו/או החוכר של נכסי מקרקעין, הקבוצה עשויה להיות אחראית על פי דין, לרבות מבחינת דיני התכנון והבניה ודיני איכות הסביבה, להפרת הדין, היה וההפרה בוצעה בתחום המקרקעין שהינם מקרקעין שבבעלותה ו/או מקרקעין שהיא חוכרת ו/או מקרקעין שיש לה בהם זכויות חוזיות או אחרות.

לאור החקיקה המפותחת בתחום איכות הסביבה במדינות השונות בהן פועלת הקבוצה, מבצעת הקבוצה בדיקות שונות (כדוגמת סקר סביבתי להבטחת עמידת פעילותה בפרויקטים השונים בתחומי הפעילות בהוראות החוק הרלוונטיות).

למיטב ידיעת החברה, אין בבעלותה נכסים שהשימוש בהם עלול להיות אסור או מוגבל עקב בעיות זיהום קרקע. במסגרת בדיקות נאותות לרכישת נכסים בוחנת החברה, בין היתר, היבטי איכות סביבה הקשורים לנכסים, כדוגמת זיהום קרקע, וקיומם של אישורים לבניה ירוקה.

מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה

1.16

(א) לפרטים הנוגעים למגבלות והפיקוח של כל אחד מתחומי הפעילות השונים של הקבוצה, ראו סעיפים 1.8.9 ו-1.9.1.5 לעיל.

(ב) פעילות הקבוצה כפופה, בין היתר, להוראות חוק החברות וחוק ניירות ערך. בכלל האמור, כפופות עסקאות בין התאגידים השונים בקבוצה לקבלת כל האישורים הנדרשים בהתאם להוראות החלק השישי של הפרק החמישי בחוק החברות.

הליכים משפטיים

1.17

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

לפרטים בדבר הליכים משפטיים נוספים ראו ביאור 28 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2023, הנכללים בדוח תקופתי זה.

מידע כספי לגבי מגזרים גיאוגרפיים

1.18

לפרטים בדבר מידע כספי על המגזרים הגיאוגרפיים בהם פועלת הקבוצה, ראו ביאור 31 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2023, הנכללים בדוח תקופתי זה.

יעדים ואסטרטגיה עסקית

1.19

לפרטים בקשר עם יעדים ואסטרטגיה עסקית ראו סעיפים 1.8.9 ו-1.9.3.5 לעיל.

צפי להתפתחות בשנה הקרובה

1.20

לעניין צפי להתפתחות בשנה הקרובה בתחום נכסים מניבים בישראל ראו סעיף 1.8.10 לעיל.

לעניין צפי להתפתחות בשנה הקרובה בתחום הנכסים מניבים באירופה ראו סעיף 1.9.3.6 לעיל.

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

במהלך עסקיה הרגיל, מנהלת החברה מעת לעת משאים ומתנים להתקשרות בעסקאות נוספות למכירת או לקניית נכסים מניבים. לתאריך דוח תקופתי זה, אין וודאות כי מו"מ כלשהו יתגבש לכלל עסקה מחייבת.

מובהר בזאת, כי המידע בסעיף זה להלן כולל מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכות החברה בהתאם לתנאי השוק וההזדמנויות העסקיות שלה. ייתכן כי בפועל הערכות כאמור לא תתממשנה או שתתממשנה

באופן שונה מכפי שצפתה, וזאת מסיבות אשר אינן בידיעת החברה לתאריך דוח תקופתי זה.

1.21

דיון בגורמי סיכון

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

(א)

סיכוני מקרו

1. **מצב בטחוני ומדיני במדינות הפעילות** - לשינויים והחמרה במצב המדיני והביטחוני בישראל עשויה להיות

השפעה על פעילות החברה ופגיעה בתוצאותיה העסקיות, כתוצאה מאפשרות לקיטון בביקושים לשטחי משרדים להשכרה, וכן להתייקרות בעלויות הבניה לאור מחסור בכוח אדם. לפרטים אודות השפעת מלחמת "חברות ברזל" על החברה ראו סעיף 1.7.2 לעיל. בנוסף, למלחמת רוסיה - אוקראינה עשויה להיות השפעה על פעילות החברה וזאת ככל והמלחמה תתפשט למדינות הפעילות של החברה המצויות בשכנות עם אוקראינה. עם זאת, בשלב זה לא קיימות כל אינדיקציות בקשר עם התממשותו של סיכון כאמור.

2. **שיעורי הצמיחה באזורי פעילותה של החברה** - שיעורי הצמיחה והיקף הפעילות בישראל ובמדינות בהן

פועלת החברה, משפיעים באופן מהותי על היקף הביקושים לשטחי השכרה, על היקף הביקושים בתחום המגורים לרכישה או להשכרה וכן על היקפי הפעילות בקניונים שבבעלות החברה.

3. **שינויים בשיעורי הריבית** - לשינויים בשיעורי הריבית בארץ ובחו"ל השפעה על הוצאות המימון של

החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.7.2 לעיל.

4. **שיעור השינוי של מדד המחירים לצרכן בישראל** - לשינויים במדד המחירים לצרכן ישנה השפעה על עלויות

המימון של אשראים הצמודים למדד וכן על עלויות המימון בגין סדרות אגרות החוב הצמודות למדד של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.7.2 לעיל.

5. **חשיפה למטבעות שונים** - לחברה הלוואות ופיקדונות במטבעות שונים (מטבע חוץ, שקלים צמודים

ושקלים לא צמודים), כאשר התנודות בשערי החליפין (בעיקר ביחס לאירו) של המטבעות ובמדד המחירים לצרכן משפיעים לטובה או לרעה על הכנסות והוצאות המימון של הקבוצה.

6. **נזקי רעידת אדמה** - על פי פוליסות הביטוח המקובלות, חברות הקבוצה מחויבות בהשתתפות עצמית

במקרה של נזקי רעידת אדמה. במידה ויגרם נזק נרחב לנכסי הקבוצה עקב רעידת אדמה, עלולה להיגרם לקבוצה חשיפה מהותית אשר לא ניתן לאמוד אותה.

7. **שינויים בשוקי ההון בעולם ובארץ** - שפל בשוקי ההון בארץ ומחוצה לה, או הרעה בשוקי ההון בארץ

ובעולם, עלולים להקשות על מציאת מקורות מימון לכשאלה יידרשו לחברה ולחברות המוחזקות על-ידה למימון פעילויותיהן השוטפות, וכן עלולים להביא להאטה בפעילות החברה ולפגיעה בהכנסותיה, בישראל ובחו"ל, בתחומי הפעילות של החברה.

8.

סיכוני סייבר

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

בהתאם, החברה ניצבת בפני סיכון של מתקפות סייבר וסיכוני סייבר אחרים, שעלולים לגרום לשיבושים בפעילותה, לגרור לפגיעה במערכות המידע הטכנולוגיות ובמאגרי המידע של החברה וזמינות המידע, מה שעשוי להביא לאובדן מידע פגיעה בניהול ההתקשרויות, גבייה וכיו"ב, לדליפת מידע סודי ו/או אישי,

אשר עשויים לחשוף את החברה להליכים משפטיים ו/או רגולטוריים וכן תשלום פיצויים ו/או קנסות, פגיעה במוניטין החברה ונזקים כספיים, וכפועל יוצא מכך, להוביל לתביעות או להוצאות כספיות שונות, לרבות לצורך טיפול באירועי מתקפות סייבר או חקירות בעקבותיהן.

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

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

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

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

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

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

החברה פועלת באופן שוטף להטמעת אמצעים טכנולוגיים על מנת לצמצם את הסיכונים ולהקטין את הפגיעה למינימום. במסגרת זו, גם מבוצעות הדרכות ובקורות שוטפות לעובדים לעניין שימוש במערכות המידע, ולמערכות הטכנולוגיות וכן מבחני חדירה ממוקדים לצורך איתור תקלות, חידוד נהלים ויצירת תרגולת שוטפת להתנהלות נכונה בקורות אירועי אבטחת מידע. בנוסף, לחברה קיימות מערכות גיבוי נתונים שונות העשויות לשמש את החברה לצורך התאוששות במקרה של פגיעה שמקורה בתקיפת סייבר. עוד יצוין, כי במסגרת הדיון שמקיים דירקטוריון החברה אחת לשנה בקשר עם תוכנית העבודה השנתית של החברה, דן הדירקטוריון גם בתוכנית עבודה שנתית לשנה העוקבת בקשר עם נושאי מערכות המידע בחברה ואבטחתן וכן בחן את עמידת החברה ביעדי תוכנית העבודה השנתית בתחום מערכות המידע בשנה החולפת.

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

בשנת 2023 המשיכה החברה לפעול לחיזוק עמידותו של מערך אבטחת המידע של החברה, בין היתר, באמצעות שימוש בחברות חיצוניות לניהול מערך האבטחה ולניטור לוגים ולהתראה, וכן עריכת נהלים ובדיקות חדירה.

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

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

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

(ב) סיכונים ענפיים

1. חשיפה לענפי ההי-טק והביוטכנולוגיה בישראל - ראו סעיף 1.8.11 לעיל.
 2. פעילות החברה בחו"ל - פעילות החברה בחו"ל חושפת את החברה לסיכוני המדינות שבהן היא פעילה. חשיפה זו נובעת, בין השאר, מהשינויים הפוליטיים והמדיניים העלולים להשפיע על המצב הכלכלי במדינות אלו.
 3. שינוי בצרכי שוכרים בתחום המשרדים להשכרה - החברה חשופה לשינויים בצרכי השוכרים שעשויים להתבטא ברצונם להקטין את שטחי המשרדים המושכרים וזאת בשים לב לשינוי שחל בשנים האחרונות בכל הנוגע לנכונות מעסיקים שונים לאפשר עבודה היברידיה לעובדים (כלומר, מעבר לעבודה חלקית מביתם של העובדים חלף עבודה במשרדים).
- (ג) בטבלה שלהלן יובא ריכוז של גורמי הסיכון של החברה, בחלוקה על פי טיבם של גורמי הסיכון, תוך דירוג של מידת השפעתם של פעילותה של קבוצת החברה בכללותה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה בכללותה			
השפעה גבוהה	השפעה בינונית	השפעה נמוכה	
גורמי סיכון מקרו כלכליים			
		X	המצב הכלכלי בישראל
		X	המצב הכלכלי במדינות באירופה בהן פועלת קבוצת החברה
גורמי סיכון מקרו			
	X		מצב ביטחוני ומדיני במדינות הפעילות של החברה
	X		שיעורי הריבית בארץ ובמדינות באירופה בהן החברה פועלת
	X		שיעור השינוי של מדד המחירים לצרכן בישראל
	X		חשיפה למטבעות שונים
X			נזקי רעידת אדמה
		X	שינויים בשוקי ההון בעולם ובארץ
	X		סיכוני סייבר
גורמי סיכון ענפיים			
	X		חשיפה לשינויים בענף ההי-טק
		X	פעילות החברה בחו"ל
	X		שינוי בצרכי שוכרים בתחום המשרדים להשכרה



אפי נכסים בע"מ

חלק ב'

דוח הדירקטוריון לשנת 2023

19 במרץ 2024

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

פרק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. כללי

החברה פעילה בתחום הנדל"ן המניב מאז היווסדה בשנת 1971. החברה פועלת, בעצמה ובאמצעות חברות הקבוצה, ברכישה, בייזום, הקמה, השכרה ותפעול של מבנים 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 באירופה¹.

לפרטים אודות תחומי הפעילות ראו סעיפים 1.8 ו- 1.9 לפרק תיאור עסקי החברה הנכלל במסגרת דוח תקופתי זה.

1.2 מלחמת "חרבות ברזל"

לפרטים בדבר השפעה אפשרית על פעילות החברה בקשר עם מלחמת "חרבות ברזל" ראו סעיף 1.7.2 לפרק תיאור עסקי החברה, הנכלל במסגרת דוח תקופתי זה.

1.3 השפעת האינפלציה ועליית הריבית על פעילות החברה בישראל ובמדינות הפעילות הנוספות של החברה

לפרטים בדבר השפעת האינפלציה ועליית הריבית על פעילות החברה בישראל ובמדינות הפעילות של החברה באירופה, ראו סעיף 1.7.3 לפרק תיאור עסקי החברה, הנכלל בדוח תקופתי זה.

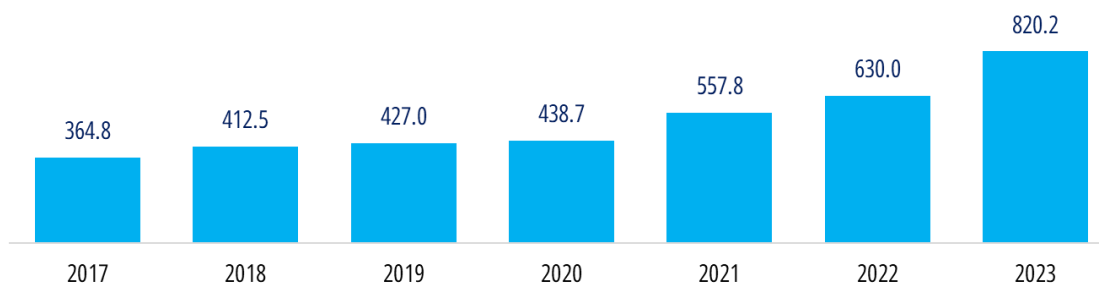
¹ יצוין, כי תחום זה מוצג בדוחותיה הכספיים של החברה גם בפילוח לפי מדינות עיקריות בתחום הפעילות. עוד יצוין, כי לאור הקיטון המשמעותי שחל בשנים האחרונות בפעילות החברה בקשר עם פיתוח המקרקעין למגורים באירופה עד לשיעור זניח בלבד מהיקף פעילותה של החברה באירופה ובשים לב לתכניות העבודה של החברה, עמדת החברה הינה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

1.4 להלן נתונים עיקריים מתוך הדוחות הכספיים של החברה

הרווח הנקי של החברה (מאוחד) בשנים 2021, 2022 ו-2021 הסתכם בסך של כ- 213.3 מיליון ש"ח, כ- 587.7 מיליון ש"ח, וכ- 788.7 מיליון ש"ח, בהתאמה.

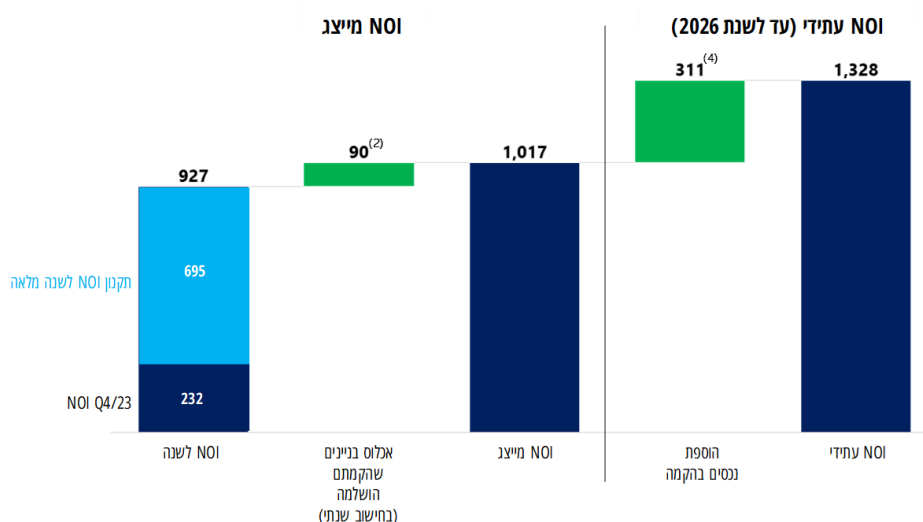
לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			(במיליוני ש"ח)
2021	2022	2023	
518.3	587.5	772.9	NOI מהשכרת והפעלת נכסים
77.1	11.7	14.2	רווחים מעסקאות בנייה ומקרקעין, נטו
16.6	31.4	28	ירידת ערך מלאי
542.6	472.7	58.1	שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
1,131.2	1,039.2	745.5	רווח תפעולי
788.7	587.7	213.3	רווח נקי
			נתונים לסוף תקופה:
4,485	5,936	6,616	סה"כ הון
14,018	17,449	19,582	סה"כ מאזן

1.5 NOI חלק החברה (במיליוני ש"ח)



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

NOI מייצג חלק החברה (במיליוני ש"ח) (1) (3) (5)



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

(2) תקנון הכנסות מנכסים מניבים אשר בנייתם הושלמה ל-90% אחוז תפוסה (בהתבסס על נתוני ה-ERV בהערכת השווי האחרונה).

(3) ההנחות בבסיס המידע בדבר ה-NOI המייצג והעתידי לסוף שנת 2024, ובדבר השלמת הפרויקטים בהקמה 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, יחולו עיכובים שאינם תלויים בחברה (כגון בעקבות השפעת מלחמת חרבות ברזל), יעלו דרישות רגולטוריות וכדומה, ועל כן נתונים אלו בפועל עשויים להיות שונים מהותית מנתונים כאמור לעיל. לפרטים לגבי פרויקטים בהקמה ראו סעיפים 1.8.2.5 (12) ו-1.9.2.15 (13) לפרק תיאור עסקי החברה שנכלל בדוח תקופתי זה.

(4) בתחשיב לא נלקחה בחשבון השפעת מימוש אופציית הממשלה במגדל היובל (ככל ותושלם).

1.6. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

משרדים, פארק מדע, חניון ודיור להשכרה בישראל

לתאריך הדוח, נכסיה העיקריים של קבוצת החברה בישראל הינם:

פארק ויצמן (60%), מגדל היובל בתל אביב (50%), מגדל קונקורד בבני ברק, פרויקט דיור להשכרה בגליל ים הרצליה (50%), חניון הברזל בתל אביב, פארק משרדים בהוד השרון (50%) ופרויקט דיור להשכרה בשוהם (50%).

נכסים המצויים בשלבי הקמה - בניין משרד המשפטים בירושלים (BOT), בניין הקריה המחוזית בירושלים (BOT) ופרויקט לנדמארק תל אביב (50%) (משרדים ומגורים).

משרדים ומסחר באירופה

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



רומניה

קניין קוטרוצ'ן, קניין פלוישט, קניין ופארק משרדים ברשוב, מרכזים מסחריים אפי סיטי ואפי אראד, אפי פארק, אפי טק, אפי ויקטורי פלאזה, אפי פלואסקה ביונס פארק, אפי ליקווי, אפי טימישוארה ביונס פארק



צ'כיה

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



סרביה

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



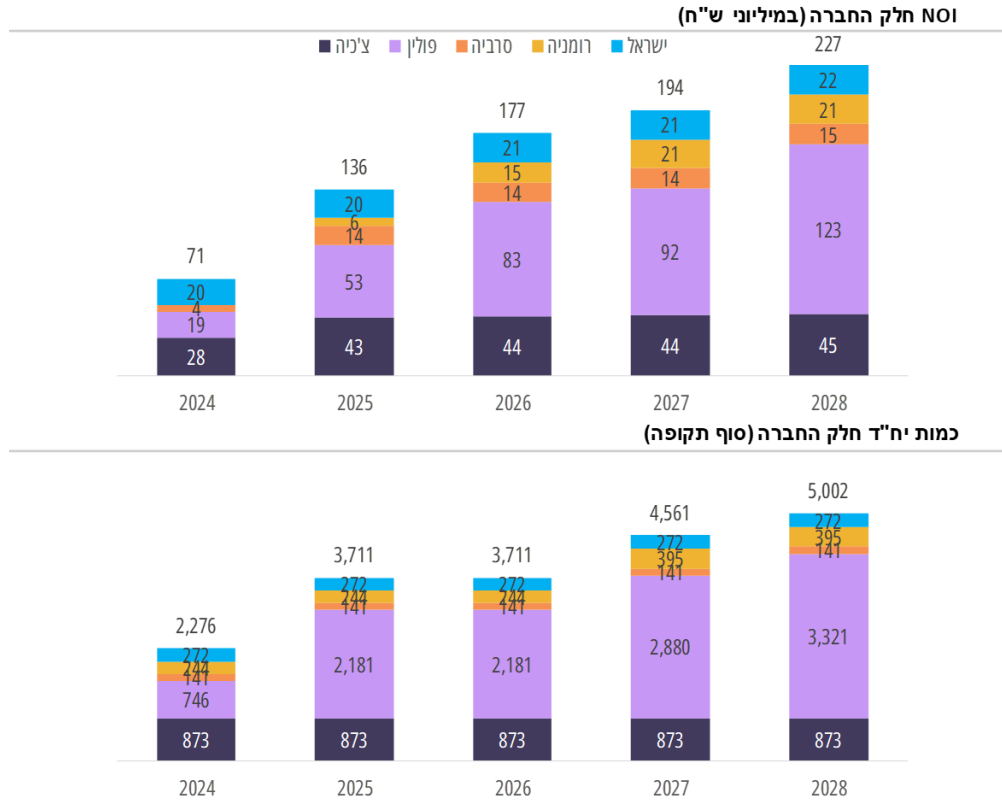
פולין

אפי V קראקוב, בניין T-Mobile בורשה, פרויקט T22 (משרדים ודיור להשכרה)

מגורים להשכרה באירופה

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

צפי השלמת הקמת יח"ד דיור להשכרה⁽¹⁾



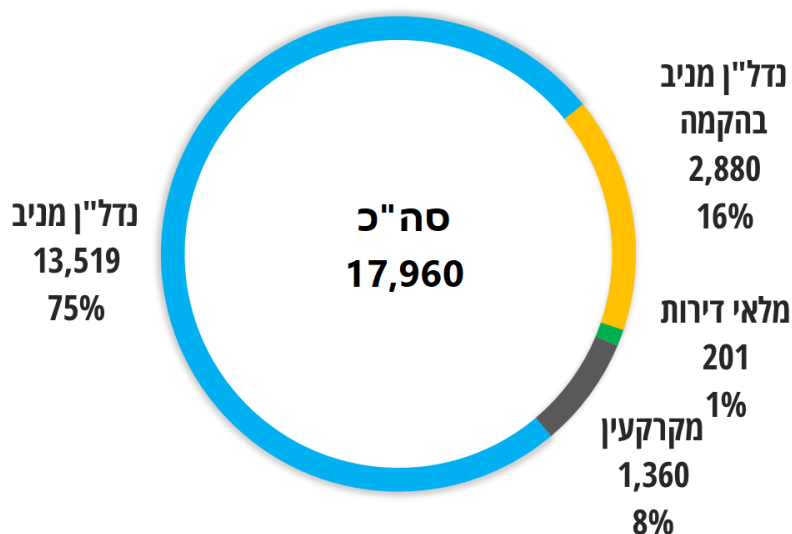
1. המידע וה-NOI החזוי ובדבר השלמת הפרויקטים של דיור להשכרה, הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32א לחוק ניירות ערך, אשר עלול שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה, ככל וקצב הקמת הפרויקטים והערכות החברה להשלמתם יהיו שונים מהערכות החברה, ככל ויחולו הפרות חוזיות של שוכרים, ועלו דרישות רגולטוריות וכדומה, ועל כן נתון ה-NOI בפועל עשוי להיות שונה מהותית מה-NOI החזוי.

אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו ביאור 33 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2023, הנכללים בדוח תקופתי זה.

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

להלן פילוח נכסי החברה ליום 31.12.2023:



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

ניתוח שווי נכסי נקי ליום 31.12.2023 (במיליוני ש"ח):

סה"כ	עבודות קרקע	מלאי דירות (כולל מגורים בהקמה) (2)	נדל"ן מניב בהקמה (1)	נדל"ן מניב	
ישראל					
4,993.6	146.3	122.5	1,724.9	3,000	שווי נכסים
1,916.3	-	-	679.5	1,236.8	הלוואות מיוחסות
38%	-	-	39%	41%	שיעור מינוף
3,077.4	146.3	122.5	1,045.4	1,736.2	שווי נכסי נטו
אירופה					
12,966.4	1,214.2	78.5	1,154.8	10,518.9	שווי נכסים
4,928.6	-	42.7	470.7	4,415.2	הלוואות מיוחסות
561.8	-	-	-	561.8	אג"ח מיוחסות (3)
42%	-	54%	41%	47%	שיעור מינוף
7,476	1,214.2	35.8	684.1	5,541.9	שווי נכסי נטו
10,553.4	1,360.5	158.3	1,729.5	7,305.1	סה"כ שווי נכסי נטו
(3,946.3)					חוב תאגידי רמת החברה- אג"ח (למעט אג"ח מיוחס), הלוואות ונע"מ
628.4					מזומנים, שווי מזומנים והשקעות לזמן קצר
7,235.5					סה"כ שווי נטו בתוספת מזומנים ובניכוי חוב תאגידי
(644.6)					התחייבויות ונכסים אחרים
6,590.9					סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

- לפרטים נוספים והרכב שווי הנדל"ן המניב בהקמה באירופה ובישראל ראו סעיפים 1.8.2.5 ו-1.9.2.15 (13) לפרק תיאור עסקי התאגיד של החברה.
- מלאי דירות (כולל מגורים בהקמה) בישראל מורכב מחלק המגורים בפרויקט לנדמארק תל-אביב.
- כולל את אגרות החוב (סדרה יב') בסך של כ- 562 מיליון ש"ח המובטחות בשעבודים בקשר עם פרויקט אירפורט סיטי בלגרד בסרביה.
- הנתונים מוצגים על בסיס חלק החברה בנכסים.

להלן סך הנכסים המניבים של החברה בחלוקה גאוגרפית ליום 31.12.2023

מדינה	מספר נכסים	שטחי השכרה (אלפי מ"ר) ⁽¹⁾	הכנסות בפועל לשנת 2023 (במיליוני ש"ח) ⁽¹⁾	הכנסות שנתיות מתואמות ⁽²⁾ (במיליוני ש"ח)	שווי בספרים ⁽¹⁾ ליום 31.12.2023 (במיליוני ש"ח)	שיעור תפוסה ממוצע ליום 31.12.2023
ישראל	8	217	172	176.2	3,000	94%
צ'כיה ⁽³⁾	9	153	88	110	1,970	89%
רומניה ⁽⁴⁾	12	455	404	448	5,468	92%
סרביה ⁽⁵⁾	4	238	126	167.3	1,923	88%
פולין	8	102	50	57	1,066	80%
בולגריה	1	44	7	10	92	82%
סה"כ	43	1,209	847	969	13,519	90%

- (1) נתונים מוצגים על בסיס חלק החברה וכוללים חברות המוצגות על בסיס אקוויטי.
 (2) יודגש, כי קצב ההכנסות השנתיות המתואמות לשנת 2023 מבוסס על שקלול שנתי של מצבת השוכרים ליום 31.12.2023 בהתבסס על חוזי שכירות חתומים ליום זה. לאור האמור לעיל, סכומי ההכנסות השנתיים עשויים להיות שונים מהותית מהסכומים המפורטים לעיל.
 (3) שלושת בנייני פרויקט 7 Classic מוצגים כנכס אחד.
 (4) בנייני המשרדים 1-5 AFI Park מוצגים כנכס אחד.
 (5) בנייני המשרדים בפרויקט איירפורט סיטי מוצגים כנכס אחד.

1.8. נתוני FFO (Funds From Operations)

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

ה- FFO כהגדרתו, מבטא רווח (מדווח) נקי בנטרול רווחים והפסדים ממכירת נכסים, שינויים בשווי ההוגן של נכסים שהוכרו ברווח הכולל, פחת והפחתות שונות, הוצאות והכנסות ממסים נדחים והכנסות או הוצאות אחרות נוספות אשר אינן תזרימיות באופיין.

להערכת החברה, פרסום ה- FFO יאפשר בסיס טוב יותר להשוואת תוצאותיה התפעוליות של החברה בתקופה מסוימת לעומת תקופות קודמות ויגדיל את האחידות וההשוואתיות ביחס לחברות נדל"ן מניב אחרות המפרסמות מדד זה. זאת, על אף העובדה שפעילות ההשקעה בנדל"ן אינה מהווה למעלה מ- 90% מסך הכנסותיה של החברה בתקופות הדיווח. יצוין, כי החברה כללה בחישוב ה- FFO המאוחד המיוחס לבעלי מניות של החברה את חלקה היחסי ב- FFO של החברות הכלולות/ שליטה משותפת.

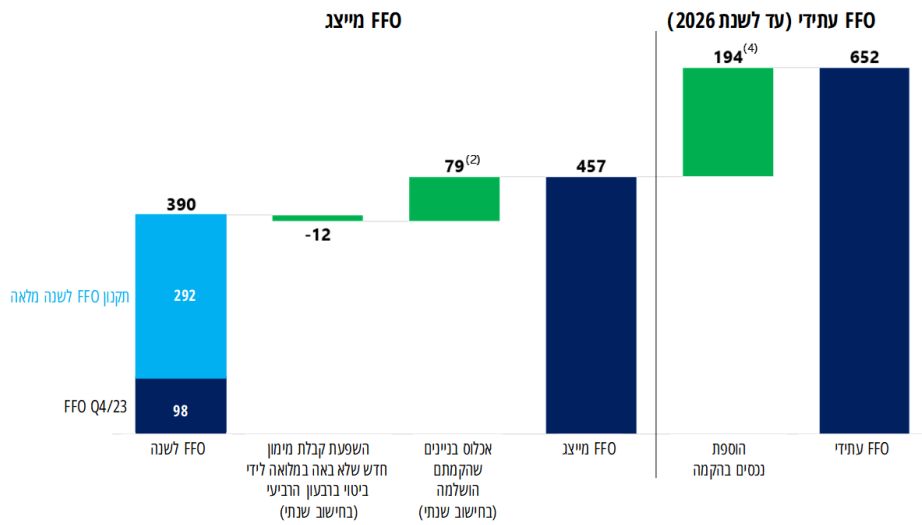
יודגש, כי ה- FFO:

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

ד. להלן חישוב ה- FFO (במיליוני ש"ח):

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום	
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
788.7	587.7	213.3	רווח נקי לתקופה מפעולות נמשכות
			התאמות לרווח:
(542.6)	(472.7)	(58.1)	התאמות שווי הוגן נדל"ן להשקעה ובהקמה
16.6	31.4	28	ירידת ערך מלאי
105.1	111.5	7.1	מסים נדחים ואחרות
4.2	4.1	4.6	פחת והפחתות
9.2	48.3	1.1	תשלומים מבוססי מניות
(89.6)	(50.4)	(33.2)	רווחי חברות כלולות/שליטה משותפת
11.6	(1.6)	9.4	FFO חברות כלולות/שליטה משותפת
(1.3)	(1.5)	(1.2)	בניכוי חלקו של המיעוט ב- FFO
301.9	256.8	171.1	סה"כ FFO נומינלי מיוחס לבעלי מניות
66.3	132.1	105.8	בנטרול הפרשי הצמדה ושינויים בשער חליפין
368.2	388.9	276.8	סה"כ FFO ריאלי מיוחס לבעלי מניות
			התאמות נוספות*:
(2.6)	(83.7)	(4.9)	בתוספת הכנסות אחרות
9.3	10.6	12.6	בתוספת הוצאות (הכנסות) מימון חד פעמיות
(54.3)	4.3	70.1	הפסד (רווח) משינוי בשווי הוגן נגזרים
--	4.5	--	בתוספת התאמות חד פעמיות
50.8	4.7	7.1	בניכוי רווח מפעילות מגורים למכירה
269.8	319.9	347.5	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.



- (1) צפי לקצב של ה-FFO לקראת סוף שנת 2024 על בסיס ההנחות המפורטות לעיל, כאשר ה-FFO העתידי מתייחס עד לשנת 2026. הנתון אינו מהווה תחזית לשנת 2024.
- (2) תקנון הכנסות מנכסים מניבים אשר בנייתם הושלמה ל-90% אחוז תפוסה (בהתבסס על נתוני ה-ERV בהערכת השווי האחרונה).
- (3) ההנחות בבסיס המידע בדבר ה-FFO המייצג והעתידי לסוף שנת 2024, ובדבר השלמת הפרויקטים בהקמה 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, יחולו עיכובים שאינם תלויים בחברה (כגון בעקבות השפעת מלחמת חרבות ברזל וכיו"ב) יעלו דרישות רגולטוריות וכדומה, ועל כן נתונים אלו בפועל עשויים להיות שונים מהותית מנתונים כאמור לעיל.
- (4) לפרטים לגבי פרויקטים בהקמה ראו סעיפים 1.8.2.5 (12) ו-1.9.2.15 (13) לפרק תיאור עסקי החברה שנכלל בדוח תקופתי זה. בנוסף כולל ה-FFO העתידי את ה-FFO מפרויקט BOT הקריה המחוזית בירושלים. בתחשיב נלקחו בחשבון צפי ריבית עדכני הרלוונטי לנכסים בהקמה נכון לסמוך למועד פרסום הדוחות.
- (5) בתחשיב לא נלקחה בחשבון השפעת מימוש אופציית הממשלה במגדל היובל (ככל ותושלם).

2. ניתוח המצב הכספי

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

הערות	31.12.2022	31.12.2023	הסעיף
<p>הגידול ליום 31.12.2023 לעומת יום 31.12.2022 נובע בעיקר מהגורמים הבאים:</p> <p>(1) מסיווג שביצעה החברה מסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה ומלאי מקרקעין בסך של כ-1,290 מיליון ש"ח בעקבות השלמת הקמתם של פרויקטים באירופה במהלך שנת 2023 - בניין משרדים בפרויקט סקיילין בבלגרד, סרביה (בניין C) (כ-324 מיליון ש"ח); בניין משרדים נוסף בפרויקט אירפורט סיטי בבלגרד, סרביה (בניין 2500) (כ-129 מיליון ש"ח); השלמת בנייני משרדים בפרויקט זמאי בבלגרד, סרביה (כ-157 מיליון ש"ח); השלמת פרויקט אפי אראד ברומניה (כ-209 מיליון ש"ח); השלמת פרויקט דיור להשכרה אפי הון קרלין בצ'כיה (כ-219 מיליון ש"ח); השלמת פרויקט דיור להשכרה אפי הום קולבנובה בצ'כיה (כ-180 מיליון ש"ח) השלמת פרויקט דיור להשכרה אפי הום יורופסקי בפולין (כ-51 מיליון ש"ח) והשלמת פרויקט דיור להשכרה אפי הום דג'ור בפולין (כ-22 מיליון ש"ח) (להלן: "הפרויקטים שהושלמו באירופה");</p> <p>(2) מסיווג שביצעה החברה מסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-56 מיליון ש"ח בעקבות השלמת בניין נוסף בפארק ויצמן במהלך שנת 2023;</p> <p>(3) מהשלמת רכישת 3 קומות נוספות במגדל היובל בתל אביב (חלק החברה - 50%) בסך של כ-93 מיליון ש"ח כולל עלויות רכישה;</p> <p>(4) מהשלמת רכישת פרויקט אפי הום מטרו פארק בוורשה, פולין בסך של כ-105 מיליון ש"ח;</p> <p>(5) מהשקעות בפרויקטים קיימים באירופה ובאירופה בסך כולל של כ-196 מיליון ש"ח;</p> <p>(6) מהפסדי שערך בסך כולל של כ-69 מיליון ש"ח שנרשמו בעיקר בהתבסס על הערכות שווי אשר ביצעה החברה למרבית נכסיה בארץ ובאירופה (ראו פירוט בסעיף 3 להלן - נתונים עיקריים מתוך סעיפי דוח רווח והפסד); וכן</p> <p>(7) מהתחזקותו של מטבע האירו לעומת השקל נכון ליום 31.12.2023 בשיעור של כ-7% לעומת יום 31.12.2022 (להלן: "תקופת הדוח") אשר השפיעה על מדידת הנדל"ן להשקעה באירופה בסך של כ-620 מיליון ש"ח.</p>	10,430.8	12,715.3	נדל"ן להשקעה
<p>הקטיון ליום 31.12.2023 לעומת יום 31.12.2022 נובע בעיקר מסיווג שביצעה החברה לסעיף נדל"ן להשקעה בסך של כ-1,268 מיליון ש"ח בעקבות השלמת הקמתם של הפרויקטים שהושלמו באירופה במהלך תקופת הדוח וכן סך של כ-56 מיליון ש"ח בעקבות השלמת בניין נוסף בפארק ויצמן.</p> <p>הקטיון קוזז בחלקו כתוצאה מהגורמים הבאים:</p> <p>(1) מהשקעות נוספות בפרויקטים בבנייה בישראל בסך כולל של כ-242 מיליון ש"ח ובפרויקטים באירופה בסך כולל של כ-546 מיליון ש"ח;</p> <p>(2) מסיווג פרויקט של דיור להשכרה בהקמה בפולין מסעיף מלאי לנדל"ן להשקעה בהקמה בסך כולל של כ-40 מיליון ש"ח;</p> <p>(3) מסיווג מנדל"ן להשקעה של עלויות בסך של כ-10 מיליון ש"ח בגין תחילת הקמת פרויקט אפי לופט;</p> <p>(4) מרווחי שערך שנרשמו בהתבסס על הערכות שווי אשר ביצעה החברה לנכסיה בארץ ובאירופה בסך של כ-127 מיליון ש"ח וכן</p> <p>(5) מהתחזקותו של מטבע האירו לעומת השקל בשיעור של כ-7% בתקופת הדוח אשר השפיעה על מדידת הנדל"ן להשקעה באירופה בסך כולל של כ-120 מיליון ש"ח.</p>	3,241.2	3,000	נדל"ן להשקעה בהקמה
<p>היתרה מורכבת מהחברה המחזיקה במגדל היובל בתל-אביב (50%), פרויקט דיור להשכרה בשוהם (50%) וההשקעה בחברה הפולנית המחזיקה בפרויקט בוורשה, פולין (חלק החברה - 70%). הגידול ליום 31.12.2023 לעומת יום 31.12.2022 בסך של כ-115 מיליון ש"ח נובע בעיקר מהגורמים הבאים: מרווחי אקוויטי בסך של כ-33 מיליון ש"ח שנובעים בעיקר מהחברה המחזיקה במגדל היובל בתל אביב, מהשפעת שערי החליפין בתקופת הדוח על ההשקעה בחברה הפולנית בסך של כ-59 מיליון ש"ח וכן מגידול בהלוואות לפרויקט בפולין בסך של כ-21 מיליון ש"ח.</p>	784.3	898.9	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
<p>הגידול ליום 31.12.2023 לעומת יום 31.12.2022 נובע בעיקר מהגורמים הבאים: (1) מגידול בגין נכסי הסכמי זיכיון (BOT) בישראל בסך של כ-270 מיליון ש"ח בעקבות השקעות נוספות בהקמת הפרויקטים, נטו מתקבולים; (2) מהמשך תשלומים בסך של כ-126 מיליון ש"ח על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה בפולין המיועד לפרויקטים של דיור להשכרה; וכן (3) מהשפעת התחזקותו של מטבע האירו לעומת השקל בתקופת הדוח אשר השפיעה על מדידת החייבים לז"א באירופה בסך של כ-45 מיליון ש"ח.</p> <p>הגידול ליום 31.12.2023 לעומת יום 31.12.2022 נובע בעיקר מהגורמים הבאים: (1) מירידה בשווי ההוגן של עסקאות החלפת מטבע כנגד האירו בסך של כ-78 מיליון ש"ח בעקבות התחזקותו של מטבע האירו לעומת השקל בשיעור של כ-7% בתקופת הדוח וכן מימושים של עסקאות החלפת מטבע בתקופת הדוח; (2) השלמת רכישת 3 קומות במגדל היובל בתל אביב אשר ליום 31.12.2022 שולמו תשלומים בסך של כ-25 מיליון ש"ח על חשבון הרכישה; (3) השלמת רכישת נדל"ן להשקעה בפולין המיועד לפרויקט של דיור להשכרה אשר ליום 31.12.2022 שולמו תשלומים בסך של כ-45 מיליון ש"ח על חשבון הרכישה; (5) מירידה בשווי ההוגן של עסקאות גידור לריבית קבועה המוצגים בסעיף חייבים לז"א בסך של כ-55 מיליון ש"ח בעקבות ירידה בעקום ריבית האירו;</p>	946.4	1,192.7	נכסי חוזה וחייבים לזמן ארוך
<p>הגידול ליום 31.12.2023 לעומת יום 31.12.2022 נובע בעיקר מהגורמים הבאים: (1) מעלייה בנכסי חוזה בגין מכירת דירות בבולגריה אשר הכנסתם מוכרת לאורך ההקמה בסך של כ-36 מיליון ש"ח; וכן (2) מהשפעת התחזקותו של מטבע האירו לעומת השקל בתקופת הדוח אשר השפיעה על מדידת החייבים לז"א באירופה בסך של כ-15 מיליון ש"ח.</p> <p>הגידול קוזז בחלקו כתוצאה מפרעון של עסקת החלפת מטבע כנגד האירו בנובמבר אשר שווי העסקה עמד על סך של כ-39 מיליון ש"ח ביום 31.12.2022.</p>	316.2	329.6	חייבים, נכסי חוזה ויתרות חובה לזמן

הערות	31.12.2022	31.12.2023	הסעיף
			קצר
<p>היתרה כוללת יתרות מזומנים ופקדונות לזמן קצר בבנקים. הקיטון ביתרות הנזילות של הקבוצה ליום 31.12.2023 לעומת יום 31.12.2022 נובע בעיקר מהגורמים הבאים:</p> <p>(1) ביצוע תשלומי קרן וריבית בגין אגרות חוב של החברה בסך כולל של כ- 792 מיליון ש"ח כולל פרוץ סופי של אגרות חוב סדרה ט' בסך של 375 מיליון ש"ח;</p> <p>(2) מתשלומי קרן שוטפים הלוואות נכסים מניבים בסך כולל של כ- 130 מיליון ש"ח;</p> <p>(3) מהשקעות בפרויקטים של משרד המשפטים וקרית מחוזית ירושלים (הסכמי זיכיון בניכוי תקבולים מהמדינה) בסך של כ- 155 מיליון ש"ח;</p> <p>(4) מתשלומים ששולמו על חשבון רכישות נדל"ן להשקעה בפולין בסך של כ- 126 מיליון ש"ח; וכן</p> <p>(5) מהמשך השקעה בנדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה ובמלאי מגורים בישראל ובאירופה בסך כולל של כ- 964 מיליון ש"ח.</p>	990.6	628.4	מזומנים והשקעות לזמן קצר
<p>הקיטון ביתרות הנזילות של החברה קוץ בחלקו מהגורמים הבאים:</p> <p>(1) הרחבת אגרות חוב (סדרות ח' ו- יג') של החברה בסך כולל של כ- 199 מיליון ש"ח;</p> <p>(2) גיוס אגרות חוב (סדרה טו') של החברה בסך כולל של כ- 314 מיליון ש"ח;</p> <p>(3) מקבלת הלוואות המיוחסות לפרויקט דיור להשכרה בציכיה בסך של כ- 84 מיליון אירו (כ- 335 מיליון ש"ח);</p> <p>(4) קבלת הלוואות המיוחסות לפרויקט משרדים אפי פארק 1-5 ברומניה בסך של כ- 100 מיליון אירו (כ- 412 מיליון ש"ח) אשר שימשו לפרעון אג"ח ט' כאמור;</p> <p>(5) ממשיתת הלוואות בסך של כ- 54 מיליון אירו המיוחסות להקמת בניין משרדים סקילין בבלגרד סרביה;</p> <p>(6) מקבלת הלוואות המיוחסות לפרויקט דיור להשכרה בפולין בסך של כ- 36.5 מיליון אירו (כ- 157 מיליון ש"ח) מתוך מסגרת של 50 מיליון אי;</p> <p>(7) ממשיתת הלוואות ממסגרות אשראי (המיוחסות להקמת פרויקט לנדמרק בסך כולל של כ- 121 מיליון ש"ח);</p> <p>(8) מהשפעת התחזקותו של מטבע האירו לעומת השקל בתקופת הדוח אשר השפיעה על מדידת המזומנים והשקעות לזמן קצר באירופה בסך של כ- 27 מיליון ש"ח; וכן</p> <p>(9) מתזרים מפעילות שוטפת.</p>			
<p>למקורות ושימושים בתזרים המזומנים ראו גם סעיף 4.2 להלן.</p>			
<p>היתרה ליום 31.12.2023 פרויקטים בהקמה למגורים באירופה ובולגריה ובלטביה וכן את עלות יתרת הדירות שבנייתן הושלמה אך טרם נמכרו או נמסרו. הגידול לעומת יום 31.12.2022 נובע בעיקר מהשקעות שביצעה החברה בפרויקטים בבולגריה ובלטביה בסך כולל של כ- 42 מיליון ש"ח, ממיון מלאי בבולגריה בסך של כ- 7 מיליון ש"ח לז"ק עקב תחילת הקמת שלב נוסף ומהשפעת התחזקות מטבע האירו לעומת השקל בתקופת הדוח אשר השפיעה על יתרות המלאי באירופה בסך של כ- 5 מיליון ש"ח.</p>	61.6	82.5	מלאי בניינים למכירה
<p>הגידול קוץ בחלקו מהכרה בעלויות מכר בסך של כ- 33 מיליון ש"ח בעיקר בגין דירות שנמכרו בבולגריה והקמתן הושלמה וצפוייה להימסר במהלך שנת 2024.</p>			
<p>הגידול ליום 31.12.2023 לעומת יום 31.12.2022 נובע בעיקר מהגורמים הבאים:</p> <p>(1) מיון חלויות שוטפות בגין אגרות חוב (סדרות ח', י', יא' ו- יב') של החברה בסך כולל של כ- 590 מיליון ש"ח;</p> <p>(2) מיון חלויות שוטפות בגין הלוואות מוסדיים לאפי אירופה בסך של כ- 58 מיליון ש"ח;</p> <p>(3) מיון לזמן קצר של יתרת ההלוואה שמיוחסת לפרויקט אפי קרקוב בפולין בסך של כ- 105 מיליון ש"ח שמועד פרעונה צפוי לחול בשנה הקרובה;</p> <p>(4) מיון לזמן קצר של יתרת ההלוואה שמיוחסת לפרויקט הוד השרון בסך של כ- 205 מיליון ש"ח שמועד פרעונה צפוי לחול ביולי 2024;</p> <p>(5) מיון לזמן קצר של הלוואות קרקע המיוחסת לשלב ב' בפרויקט לנדמארק בסך של כ- 87 מיליון ש"ח שמועד פרעונה צפוי לחול בשנה הקרובה;</p> <p>(6) גידול בהלוואות המיוחסות לפרויקט מגורים באירופה בסך של כ- 32 מיליון ש"ח;</p> <p>(7) גידול בריבית לשלם בסך של 30 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה ממיון מחדש של הקניינים ברומניה; וכן</p> <p>(8) מהשפעת התחזקותו של מטבע האירו לעומת השקל על מדידת ההתייבויות השוטפות באירופה בסך של כ- 36 מיליון ש"ח.</p>	2,272	2,547.5	התחייבויות שוטפות
<p>הגידול קוץ בחלקו בעיקר בעקבות:</p> <p>(1) פרוץ סופי בגין אגרות חוב (סדרות ז' ו- ט) של החברה בסך כולל של כ- 660 מיליון ש"ח;</p> <p>(2) פירעון תשלומי קרן חלקיים בגין אגרות חוב (סדרות ט' ו- יב') של החברה בסך כולל של כ- 33 מיליון ש"ח. וכן</p> <p>(3) מיון לזמן ארוך בעקבות מימון מחדש בדצמבר 2023 של מסגרת הלוואה בקשר לפארק וייצמן לתקופה של שנתיים.</p>			
<p>הגידול ליום 31.12.2023 לעומת יום 31.12.2022 נובע בעיקר מהסיבות שלהלן:</p> <p>(1) גיוס אגרות חוב (סדרה טו') של החברה בסך כולל של כ- 314 מיליון ש"ח, נטו (בניכוי הוצאות הנפקה);</p> <p>(2) הרחבת אגרות חוב (סדרות ח' ו- יג') של החברה בסך כולל של כ- 199 מיליון ש"ח;</p> <p>(3) קבלת הלוואות המיוחסות לפרויקט דיור להשכרה בציכיה בסך של כ- 84 מיליון אירו (כ- 335 מיליון ש"ח);</p> <p>(4) קבלת הלוואות המיוחסות לפרויקט משרדים אפי פארק 1-5 ברומניה בסך של כ- 100 מיליון אירו (כ- 412 מיליון ש"ח);</p> <p>(5) קבלת הלוואות המיוחסות לפרויקט דיור להשכרה בפולין בסך של כ- 36.5 מיליון אירו (כ- 145 מיליון ש"ח);</p>	9,241.1	10,419.4	התחייבויות לא שוטפות

הערות	31.12.2022	31.12.2023	הסעיף
<p>(6) משיכת הלוואות בסך של כ- 54 מיליון אירו המיוחסות להקמת בניין משרדים סקייילין בבלגרד סרביה; (7) עליית המדד במהלך שנת 2023 בשיעור של כ- 3.4% אשר השפיע על מדידת אגרות החוב של החברה הצמודות למדד בסך של כ- 96 מיליון ש"ח; (8) המשך משיכת הלוואות בסך של כ- 121 מיליון ש"ח בגין מימון המימון לפרויקט לנדמרק; (9) מיון לזמן ארוך של מסגרת הלוואה בקשר לפארק וייצמן בסך של כ- 200 מיליון ש"ח; וכן (9) מהשפעת מטבע האירו על מדידת ההתחייבויות הלא שוטפות באירופה בסך של כ- 300 מיליון ש"ח. הגידול קוֹזו בחלקו בעקבות: (1) פרעונות שוטפים של הלוואות לנכסים מניבים בסך כולל של כ- 130 מיליון ש"ח; (2) מיון לחלויות שוטפות בגין אגרות חוב (סדרות ח', י', יא' ו- יב') של החברה בסך כולל של כ- 590 מיליון ש"ח; (3) מיון לזמן קצר של הלוואות קרקע המיוחסת לשלב ב' בפרויקט לנדמארק בסך של 87 מיליון ש"ח; (4) מיון לזמן קצר של יתרת ההלוואה שמיוחסת לפרויקט הוד השרון בסך של כ- 205 מיליון ש"ח; וכן (5) מיון לזמן קצר של יתרת ההלוואה שמיוחסת לפרויקט אפי קרקוב בפולין בסך של 107 מיליון ש"ח.</p>			
<p>הגידול ליום 31.12.2023 לעומת יום 31.12.2022 נובע בעיקר מרווח המימון לבעלי המניות של החברה במהלך התקופה בסך של כ- 203 מיליון ש"ח, וכן מהשפעת התחזקותו של מטבע האירו לעומת השקל, בשיעור של כ- 7%, בתקופת הדוח, על קרן מהפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, בסך של כ- 434 מיליון ש"ח (השפעת התחזקותם של הקורונה הצכי והזלוטי הפולני בשיעור של כ- 4% ו- 15% בהתאמה תרמו כ- 92 מיליון ש"ח מעבר לתרגום האירו). הגידול קוֹזו בחלקו כתוצאה מקיטון בקרן הון מגידור ריבית בסך של כ- 54 מיליון ש"ח כתוצאה מירידה בעקום ריבית האירו.</p>	5,914.6	6,591	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 31.12.2023, ראו **בנספח א'** לדוח הדירקטוריון.

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

הסעיף	לשנת 2023	לשנת 2022	לשנת 2021	הערות																																						
הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו	772.9	587.5	518.3	הגידול בשנת 2023 לעומת שנת 2022 נובע בעיקר מגידול בתוצאות בנכסים קיימים בסך של כ- 92 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה מתוכם כ- 34 מיליון ש"ח מגידול בתוצאות הקניונים ברומניה וכן בגין גידול בתוצאות בסך של כ- 31 מיליון ש"ח בגין פרויקטים חדשים (אשר נרכשו ו/או הושלמה הקמתם לאחר יום 1.1.2022). כמו כן הגידול נובע כתוצאה מהתחזקותו של מטבע האירו לעומת השקל בשנת 2023 בשיעור של כ- 13% לעומת שער החליפין הממוצע של מטבע האירו לעומת השקל בשנת 2022, אשר משפיעה על מדידת סך הכנסות מהשכרת נכסים באירופה בסך של כ- 62 מיליון ש"ח.																																						
רווחים מעסקאות בניה ומקרקעין	14.2	11.7	77.1	הרווחים מעסקאות בניה ומקרקעין בשנת 2023 נובעים בעיקר מפרויקט בהקמה בבולגריה אשר ההכנסה בגינו מוכרת לאורך זמן ההקמה (נמכרו עד כה 101 דירות מתוך 113) ובנייתו הושלמה במהלך חודש ספטמבר 2023 וכן ממסירת 3 וילות בפרויקט בצ'כיה שהסתיים בשנת 2022. בשנת 2022 הרווחים מעסקאות בניה ומקרקעין נבעו בעיקר ממסירת 83 דירות בפרויקטים בסרביה, בלטביה ובפולין (לא כולל מסירת 83 דירות בשלב קודם שהושלם בשנת 2022 בפרויקט בבולגריה אשר ההכנסה בגינן הוכרה לאורך זמן ההקמה) וכן ממכירת יחידות המסחר בפרויקט שהושלמה מסירתו בצ'כיה. הירידה לעומת שנת 2021 נובעת מצמצום פעילות החברה בקשר עם בניית דירות למכירה.																																						
עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	(68.6)	247.7	157.7	<p>שערוכים עיקריים – שנת 2023</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>שם הפרויקט</th> <th>רווח (הפסד) משערוך</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>פארק ויצמן, נס ציונה</td><td>כ-53 מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>פארק נווה נאמן, הוד השרון</td><td>כ-4 מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>פרויקט קונקורד, בני ברק</td><td>כ-9 מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>דיור להשכרה גליל ים</td><td>כ-24 מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>קומות במגדל היובל</td><td>כ-20 מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>קניון קוטרוצ'ין ברומניה</td><td>כ-38 מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>קניון פלויישט ברומניה</td><td>כ-4 מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>קניון ובניין משרדים בבראשוב ברומניה</td><td>כ-5 מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>פורטפוליו משרדים ברומניה</td><td>כ-85 מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>בנייני המשרדים הצמודים לקניון קוטרוצ'ין ברומניה</td><td>כ-26 מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>אירפורט סיטי בלגרד</td><td>כ-5 מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>בנייני משרדים אחרים בבלגרד</td><td>כ-6 מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>בנייני משרדים בפראג</td><td>כ-46 מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>דיור להשכרה בפראג</td><td>כ-49 מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>בניין משרדים טי מובייל בוורשה, פולין</td><td>כ-35 מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>דיור להשכרה בפולין</td><td>כ-13 מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>חניון הברזל, רמת החייל</td><td>כ-22 מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>בנייני משרדים בפרויקט BPV בווארנה, בולגריה</td><td>כ-7 מיליון ש"ח</td></tr> </tbody> </table>	שם הפרויקט	רווח (הפסד) משערוך	פארק ויצמן, נס ציונה	כ-53 מיליון ש"ח	פארק נווה נאמן, הוד השרון	כ-4 מיליון ש"ח	פרויקט קונקורד, בני ברק	כ-9 מיליון ש"ח	דיור להשכרה גליל ים	כ-24 מיליון ש"ח	קומות במגדל היובל	כ-20 מיליון ש"ח	קניון קוטרוצ'ין ברומניה	כ-38 מיליון ש"ח	קניון פלויישט ברומניה	כ-4 מיליון ש"ח	קניון ובניין משרדים בבראשוב ברומניה	כ-5 מיליון ש"ח	פורטפוליו משרדים ברומניה	כ-85 מיליון ש"ח	בנייני המשרדים הצמודים לקניון קוטרוצ'ין ברומניה	כ-26 מיליון ש"ח	אירפורט סיטי בלגרד	כ-5 מיליון ש"ח	בנייני משרדים אחרים בבלגרד	כ-6 מיליון ש"ח	בנייני משרדים בפראג	כ-46 מיליון ש"ח	דיור להשכרה בפראג	כ-49 מיליון ש"ח	בניין משרדים טי מובייל בוורשה, פולין	כ-35 מיליון ש"ח	דיור להשכרה בפולין	כ-13 מיליון ש"ח	חניון הברזל, רמת החייל	כ-22 מיליון ש"ח	בנייני משרדים בפרויקט BPV בווארנה, בולגריה	כ-7 מיליון ש"ח
				שם הפרויקט	רווח (הפסד) משערוך																																					
פארק ויצמן, נס ציונה	כ-53 מיליון ש"ח																																									
פארק נווה נאמן, הוד השרון	כ-4 מיליון ש"ח																																									
פרויקט קונקורד, בני ברק	כ-9 מיליון ש"ח																																									
דיור להשכרה גליל ים	כ-24 מיליון ש"ח																																									
קומות במגדל היובל	כ-20 מיליון ש"ח																																									
קניון קוטרוצ'ין ברומניה	כ-38 מיליון ש"ח																																									
קניון פלויישט ברומניה	כ-4 מיליון ש"ח																																									
קניון ובניין משרדים בבראשוב ברומניה	כ-5 מיליון ש"ח																																									
פורטפוליו משרדים ברומניה	כ-85 מיליון ש"ח																																									
בנייני המשרדים הצמודים לקניון קוטרוצ'ין ברומניה	כ-26 מיליון ש"ח																																									
אירפורט סיטי בלגרד	כ-5 מיליון ש"ח																																									
בנייני משרדים אחרים בבלגרד	כ-6 מיליון ש"ח																																									
בנייני משרדים בפראג	כ-46 מיליון ש"ח																																									
דיור להשכרה בפראג	כ-49 מיליון ש"ח																																									
בניין משרדים טי מובייל בוורשה, פולין	כ-35 מיליון ש"ח																																									
דיור להשכרה בפולין	כ-13 מיליון ש"ח																																									
חניון הברזל, רמת החייל	כ-22 מיליון ש"ח																																									
בנייני משרדים בפרויקט BPV בווארנה, בולגריה	כ-7 מיליון ש"ח																																									
<p>שערוכים עיקריים – שנת 2022</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>שם הפרויקט</th> <th>רווח (הפסד) משערוך</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>פארק ויצמן</td><td>כ-68 מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>פארק נווה נאמן, הוד השרון</td><td>כ-29 מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>סיטי סנטר בחיפה</td><td>כ-25 מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>דיור להשכרה גליל ים</td><td>כ-53 מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>פרויקט קונקורד בבני ברק</td><td>כ-6 מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>חניון הברזל, רמת החייל</td><td>כ-18 מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>קניון קוטרוצ'ין ברומניה</td><td>כ-44 מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>קניון פלויישט ברומניה</td><td>כ-7 מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>קניון ובניין משרדים בבראשוב ברומניה</td><td>כ-2 מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>פורטפוליו משרדים ברומניה</td><td>כ-8 מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>אירפורט סיטי בלגרד</td><td>כ-23 מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>בנייני משרדים אחרים בבלגרד</td><td>כ-4 מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>בנייני משרדים בפראג</td><td>כ-17 מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>אפי הום טרביצין בפראג</td><td>כ-8 מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>אפי הום בגרי בפולין</td><td>כ-11 מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>בניין משרדים טי מובייל בוורשה, פולין</td><td>כ-14 מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>בנייני משרדים בפרויקט BPV בווארנה, בולגריה</td><td>כ-6 מיליון ש"ח</td></tr> </tbody> </table>	שם הפרויקט	רווח (הפסד) משערוך	פארק ויצמן	כ-68 מיליון ש"ח	פארק נווה נאמן, הוד השרון	כ-29 מיליון ש"ח	סיטי סנטר בחיפה	כ-25 מיליון ש"ח	דיור להשכרה גליל ים	כ-53 מיליון ש"ח	פרויקט קונקורד בבני ברק	כ-6 מיליון ש"ח	חניון הברזל, רמת החייל	כ-18 מיליון ש"ח	קניון קוטרוצ'ין ברומניה	כ-44 מיליון ש"ח	קניון פלויישט ברומניה	כ-7 מיליון ש"ח	קניון ובניין משרדים בבראשוב ברומניה	כ-2 מיליון ש"ח	פורטפוליו משרדים ברומניה	כ-8 מיליון ש"ח	אירפורט סיטי בלגרד	כ-23 מיליון ש"ח	בנייני משרדים אחרים בבלגרד	כ-4 מיליון ש"ח	בנייני משרדים בפראג	כ-17 מיליון ש"ח	אפי הום טרביצין בפראג	כ-8 מיליון ש"ח	אפי הום בגרי בפולין	כ-11 מיליון ש"ח	בניין משרדים טי מובייל בוורשה, פולין	כ-14 מיליון ש"ח	בנייני משרדים בפרויקט BPV בווארנה, בולגריה	כ-6 מיליון ש"ח						
שם הפרויקט	רווח (הפסד) משערוך																																									
פארק ויצמן	כ-68 מיליון ש"ח																																									
פארק נווה נאמן, הוד השרון	כ-29 מיליון ש"ח																																									
סיטי סנטר בחיפה	כ-25 מיליון ש"ח																																									
דיור להשכרה גליל ים	כ-53 מיליון ש"ח																																									
פרויקט קונקורד בבני ברק	כ-6 מיליון ש"ח																																									
חניון הברזל, רמת החייל	כ-18 מיליון ש"ח																																									
קניון קוטרוצ'ין ברומניה	כ-44 מיליון ש"ח																																									
קניון פלויישט ברומניה	כ-7 מיליון ש"ח																																									
קניון ובניין משרדים בבראשוב ברומניה	כ-2 מיליון ש"ח																																									
פורטפוליו משרדים ברומניה	כ-8 מיליון ש"ח																																									
אירפורט סיטי בלגרד	כ-23 מיליון ש"ח																																									
בנייני משרדים אחרים בבלגרד	כ-4 מיליון ש"ח																																									
בנייני משרדים בפראג	כ-17 מיליון ש"ח																																									
אפי הום טרביצין בפראג	כ-8 מיליון ש"ח																																									
אפי הום בגרי בפולין	כ-11 מיליון ש"ח																																									
בניין משרדים טי מובייל בוורשה, פולין	כ-14 מיליון ש"ח																																									
בנייני משרדים בפרויקט BPV בווארנה, בולגריה	כ-6 מיליון ש"ח																																									

הסעיף	לשנת 2023	לשנת 2022	לשנת 2021	הערות																						
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	126.6	225	384.8	<p align="center">שערוכים עיקריים – שנת 2023</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>שם הפרויקט</th> <th>רווח (הפסד) משערך</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>פרויקט לנדמארק, תל אביב</td><td>כ- 102 מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>פרויקט זמאי בלגרד</td><td>כ- 12 מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>פרויקט אפי אראד, רומניה</td><td>כ- (9) מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>בניין משרדים בהקמה אפי טק 3, רומניה</td><td>כ- 2 מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>בניין משרדים בהקמה אפי לופט, רומניה</td><td>כ- (7) מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>דיור להשכרה ברומניה</td><td>כ- (8) מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>דיור להשכרה בצ'כיה</td><td>כ- 11 מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>דיור להשכרה בפולין</td><td>כ- 3 מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>פרויקט סקייילין B, סרביה</td><td>כ- 6 מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>פרויקט ווסט פורט, סרביה</td><td>כ- 15 מיליון ש"ח</td></tr> </tbody> </table>	שם הפרויקט	רווח (הפסד) משערך	פרויקט לנדמארק, תל אביב	כ- 102 מיליון ש"ח	פרויקט זמאי בלגרד	כ- 12 מיליון ש"ח	פרויקט אפי אראד, רומניה	כ- (9) מיליון ש"ח	בניין משרדים בהקמה אפי טק 3, רומניה	כ- 2 מיליון ש"ח	בניין משרדים בהקמה אפי לופט, רומניה	כ- (7) מיליון ש"ח	דיור להשכרה ברומניה	כ- (8) מיליון ש"ח	דיור להשכרה בצ'כיה	כ- 11 מיליון ש"ח	דיור להשכרה בפולין	כ- 3 מיליון ש"ח	פרויקט סקייילין B, סרביה	כ- 6 מיליון ש"ח	פרויקט ווסט פורט, סרביה	כ- 15 מיליון ש"ח
				שם הפרויקט	רווח (הפסד) משערך																					
פרויקט לנדמארק, תל אביב	כ- 102 מיליון ש"ח																									
פרויקט זמאי בלגרד	כ- 12 מיליון ש"ח																									
פרויקט אפי אראד, רומניה	כ- (9) מיליון ש"ח																									
בניין משרדים בהקמה אפי טק 3, רומניה	כ- 2 מיליון ש"ח																									
בניין משרדים בהקמה אפי לופט, רומניה	כ- (7) מיליון ש"ח																									
דיור להשכרה ברומניה	כ- (8) מיליון ש"ח																									
דיור להשכרה בצ'כיה	כ- 11 מיליון ש"ח																									
דיור להשכרה בפולין	כ- 3 מיליון ש"ח																									
פרויקט סקייילין B, סרביה	כ- 6 מיליון ש"ח																									
פרויקט ווסט פורט, סרביה	כ- 15 מיליון ש"ח																									
<p align="center">שערוכים עיקריים – שנת 2022</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>שם הפרויקט</th> <th>רווח (הפסד) משערך</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>פרויקט לנדמארק, תל אביב</td><td>כ- 233 מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>פרויקט אפי סיטי בפראג - מגורים להשכרה</td><td>כ- 17 מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>פרויקט אפי קרלין בפראג - מגורים להשכרה</td><td>כ- 12 מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>פרויקט אפי זלוטה בוורשה - מגורים להשכרה</td><td>כ- 8 מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>פרויקט סקייילין בלגרד</td><td>כ- 8 מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>פרויקט זמאי בלגרד</td><td>כ- 5 מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>בניין נוסף בהקמה בפראק וייצמן</td><td>כ- 2 מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>פרויקט אפי אראד, רומניה</td><td>כ- (13) מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>בניין משרדים בהקמה בפרויקט אפי טק, רומניה</td><td>כ- (18) מיליון ש"ח</td></tr> <tr><td>קרקע וזכויות בפראק נווה נאמן, הוד השרון</td><td>כ- (33) מיליון ש"ח</td></tr> </tbody> </table>	שם הפרויקט	רווח (הפסד) משערך	פרויקט לנדמארק, תל אביב	כ- 233 מיליון ש"ח	פרויקט אפי סיטי בפראג - מגורים להשכרה	כ- 17 מיליון ש"ח	פרויקט אפי קרלין בפראג - מגורים להשכרה	כ- 12 מיליון ש"ח	פרויקט אפי זלוטה בוורשה - מגורים להשכרה	כ- 8 מיליון ש"ח	פרויקט סקייילין בלגרד	כ- 8 מיליון ש"ח	פרויקט זמאי בלגרד	כ- 5 מיליון ש"ח	בניין נוסף בהקמה בפראק וייצמן	כ- 2 מיליון ש"ח	פרויקט אפי אראד, רומניה	כ- (13) מיליון ש"ח	בניין משרדים בהקמה בפרויקט אפי טק, רומניה	כ- (18) מיליון ש"ח	קרקע וזכויות בפראק נווה נאמן, הוד השרון	כ- (33) מיליון ש"ח				
שם הפרויקט	רווח (הפסד) משערך																									
פרויקט לנדמארק, תל אביב	כ- 233 מיליון ש"ח																									
פרויקט אפי סיטי בפראג - מגורים להשכרה	כ- 17 מיליון ש"ח																									
פרויקט אפי קרלין בפראג - מגורים להשכרה	כ- 12 מיליון ש"ח																									
פרויקט אפי זלוטה בוורשה - מגורים להשכרה	כ- 8 מיליון ש"ח																									
פרויקט סקייילין בלגרד	כ- 8 מיליון ש"ח																									
פרויקט זמאי בלגרד	כ- 5 מיליון ש"ח																									
בניין נוסף בהקמה בפראק וייצמן	כ- 2 מיליון ש"ח																									
פרויקט אפי אראד, רומניה	כ- (13) מיליון ש"ח																									
בניין משרדים בהקמה בפרויקט אפי טק, רומניה	כ- (18) מיליון ש"ח																									
קרקע וזכויות בפראק נווה נאמן, הוד השרון	כ- (33) מיליון ש"ח																									
ירידת ערך מלאי בשנת 2023 בסך של כ- 28 מיליון ש"ח מיוחסת לקרקע בפרויקט מגורים אפי סיטי בבוקרשט ברומניה. ירידת ערך מלאי בשנת 2022 בסך של כ- 31 מיליון ש"ח מיוחסת לקרקע בפרויקט מגורים אפי סיטי בבוקרשט ברומניה (סך של כ- 22 מיליון ש"ח) וכן לקרקע בלטביה (סך של כ- 9 מיליון ש"ח).	(28)	(31.4)	(16.6)																							
בעיקר שיווק בגין השכרת שטחים בפועל וכן עלויות פרסום. כמו כן עמלות שיווק המשולמות על בסיס מכירת יח"ד. הגידול בשנת 2023 לעומת שנת 2022 נובע בעיקר משיווק להשכרת פרויקטים אשר הושלמה בנייתם במהלך תקופת הדוח.	(20.5)	(13.1)	(16.1)																							
הקיטון בהוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מרישום עלויות נוספות בשנת 2022 בסך של כ- 42 מיליון ש"ח לאור האצת תקופת ההבשלה של כתבי האופציה במהלך התקופה המקבילה אשתקד. בנטרול עלויות אלו יש גידול בעלויות שנובע בעיקר מגידול בפעילות החברה באירופה וכן מעליית שער החליפין הממוצע של מטבע האירו לעומת השקל בשנת 2023 בשיעור של כ- 13% לעומת הממוצע בתקופה המקבילה אשתקד.	(89.9)	(122.9)	(67.6)																							
הכנסות (הוצאות) אחרות בשנת 2023 כוללות בעיקר הכנסה חד פעמית מביטול חוזה שכירות בישראל וכן מהכנסות חד פעמיות בפרויקטים באירופה בגין קנסות על איחורים בתשלום ו/או יציאה מוקדמת מחוזה שכירות בניכוי הוצאה בקשר לגידול בהתחייבות למוכר נכס בגין תמורה מותנית בסך של כ- 3 מיליון ש"ח. ההכנסות האחרות בשנת 2022 כוללות בעיקר רווח ממכירת אחזקותיה של החברה בחברת קרית התקשוב בסך של כ- 86 מיליון ש"ח (בניכוי עלויות עסקה), וכן הכנסות חד פעמיות מהחזרי מס רכוש בגין נכס ברומניה בסך של כ- 4 מיליון ש"ח. בניכוי הוצאות הקשורות לפיתוח עסקי של החברה/השתתפות במכרזים בסך של כ- 8 מיליון ש"ח, מרביתו בקשר להשלמת רכישת פרויקט בוורשה, פולין.	4.9	83.7	2.6																							
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בשנת 2023 כולל בעיקר את הישויות בשליטה משותפת המחזיקות בפרויקטי מגדל היובל ודיור להשכרה שוהם בישראל וכן ביטוי בשליטה משותפת שנרכשה במהלך שנת 2022 בוורשה, פולין. הקיטון בחלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בשנת 2023 לעומת שנת 2022 נובע בעיקר משערך החיובי עם השלמת הקמת פרויקט דיור להשכרה בשוהם בתקופה המקבילה אשתקד מה שהביא לעלייה מתונה יותר בשווי ההוגן של הנכסים בישראל לעומת 2022.	33.2	50.4	89.6																							
רווח תפעולי	735	1,039.2	1,131.2																							
הגידול בהוצאות המימון, נטו, בשנת 2023 לעומת שנת 2022 נובע בעיקר מהגורמים הבאים: (1) כתוצאה מירידה בשווי הוגן של עסקאות החלפת מטבע אירו/ש"ח כתוצאה מהתחזקות האירו ליום 31.12.2023 לעומת עליית שווי בתקופה המקבילה אשתקד; (2) כתוצאה מגידול בהוצאות המימון בקשר למימון מחדש של ההלוואות המיוחסות לקניונים ברומניה בסוף שנת 2022; (3) כתוצאה מהתחזקותו של מטבע האירו לעומת השקל בשנת 2023 בשיעור של כ- 13% לעומת שער החליפין הממוצע של מטבע האירו לעומת השקל בשנת 2022 אשר השפיע על מדידת הוצאות המימון המיוחסים להתחייבויות החברה באירו; וכן (4) מעליית שיעור הריבית של בנק ישראל אשר השפיעה על הוצאות המימון של מסגרות האשראי, ההלוואות והנע"מים בישראל שכוללות שיעור ריבית משתנה בסך של כ- 39 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הגידול קו"ז בחלקו מעלית מדד המחירים בשיעור של 3.4% שהייתה מתונה יותר מהתקופה	(478.9)	(298.9)	(199.3)																							

הסעיף	לשנת 2021	לשנת 2022	לשנת 2023	הערות
				המקבילה אשתקד (עלייה בשיעור של 5.3%) אשר השפיעה על יתרת ההלוואות ואגרות החוב צמודות המדד של החברה.
מיסים על ההכנסה	(143.3)	(152.6)	(53.3)	בשנת 2023 שיעור המס האפקטיבי ביחס לרווח לפני מס עומד על כ- 23% לעומת שנת 2022 בה עמד על כ- 21%. בצביה שיעור המס משתנה בשנת 2024 מ- 19% ל- 21% ובהתאם החברה עדכנה את העתודה למסים נדחים בגין הפרויקטים בצביה בסך של כ- 10 מיליוני ש"ח.
רווח נקי לשנה	788.7	587.7	213.3	

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

הסעיף	לשנת 2021	לשנת 2022	לשנת 2023	הערות
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	533.7	524.9	513.8	השינוי בתזרים המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בתקופה לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול ברווח הגולמי מהשכרת והפעלת נכסים בסך של כ- 185 מיליון ש"ח בשל שיפור בתוצאות הפעילות של הנכסים הקיימים וכן תוספת נכסים שהושלמו או נרכשו, התחזקות האירו וכן עליית המדד, בקיזוז קיטון בהון החוזר בתקופה בסך של כ- 126 מיליון ש"ח (לעומת גידול של כ- 45 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד) שנובע בעיקר מכ- 80 מיליון ש"ח השקעה במלאי וגידול של כ- 12 מיליון ש"ח בתשלומי מס, נטו.
מזומנים נטו השימשו לפעילות השקעה	(1,573.7)	(1,318.2)	(1,501.3)	עיקר התזרים בשנת 2023 שימש להשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 1,305 מיליון ש"ח. כמו כן החברה השקיעה בנכסי BOT, נטו מתקבולים סך של כ- 155 מיליון ש"ח בשנת 2023. בתקופה המקבילה אשתקד עיקר התזרים שימש להשקעה בסך של כ- 1,168 מיליון ש"ח, תשלום ראשון לרכישת חברה פולנית המקימה פרויקט מניב בוורשה, פולין בסך של כ- 205 מיליון ש"ח וכן החברה השקיעה בנכסי BOT, נטו מתקבולים סך של כ- 122 מיליון ש"ח. מנגד לחברה נבעו תזרימים בסך של כ- 278 מיליון ש"ח ממכירת נכסים (בעיקר קרית התקשוב).
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	1,150.3	1,124.5	586.4	בשנת 2023 המזומנים שנבעו מפעילות מימון כוללים בעיקר גיוסי אגרות חוב בסך של כ- 512 מיליון ש"ח וכן נטלה החברה הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 1,283 מיליון ש"ח. מנגד פרעה החברה אגרות חוב בסך של כ- 692 מיליון ש"ח (כולל פרעון סופי של אג"ח סדרות ז' ו- ט') וכן הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של כ- 228 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד המזומנים שנבעו מפעילות מימון כוללים בעיקר גיוסי אגרות חוב בסך של כ- 346 מיליון ש"ח, גיוס הון בסך של כ- 316 מיליון ש"ח וכן נטלה החברה הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 2,694 מיליון ש"ח. מנגד פרעה החברה אגרות חוב בסך של כ- 310 מיליון ש"ח וכן הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של כ- 1,815 מיליון ש"ח.

4. מקורות מימון ונזילות

נתונים ליום 31.12.2021		נתונים ליום 31.12.2022		נתונים ליום 31.12.2023		סעיף
מיליוני ש"ח	אחוז מסך המאזן	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	אחוז מסך המאזן	
4,485	32%	5,936	34%	6,616	34%	הון
7,857	56%	9,241	53%	10,419	53%	התחייבויות לזמן ארוך
1,676	12%	2,272	13%	2,547	13%	התחייבויות שוטפות
14,018	100%	17,449	100%	19,582	100%	סה"כ

4.1 להלן מבנה החוב הפיננסי של החברה ליום 31.12.2023 (במיליוני ש"ח):

שיעור אחוז מהחוב	סכום החוב	
37.3%	4,133.1	אגרות חוב (סדרות ח', ו- י' עד טו')
0.5%	50	הלוואות מבנק בישראל
2.9%	325	נע"מ (ניירות ערך מסחריים)
14.6%	1,620.2	הלוואות ממוסדות פיננסים בישראל (מגובה בנכסים)
3.3%	371.2	הלוואות מוסדיים לאפי אירופה בש"ח
41.4%	4,583	הלוואות מבנקים באירופה (מגובה בנכסים) (Non-Recourse)
100%	11,082.5	סה"כ חוב

4.2 תזרים מזומנים

להלן תמצית תזרים המזומנים של הקבוצה לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023 (במיליוני ש"ח):

מקורות		
רווח לתקופה	213.3	
גידול במלאי מקרקעין	(72.5)	
התאמות לרווח	373	
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	513.8	
קבלת הלוואות לזמן ארוך	1,283.1	
הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה	512.3	
קבלת אשראי לזמן קצר, נטו	32.2	
ריבית שנתקבלה	8.5	
שימוש במזומנים ושווי מזומנים	401.1	
סה"כ	2,751	
שימושים		
פרעון התחייבויות לזמן ארוך	227.5	
פרעון קרן אגרות חוב	692	
ריבית ששולמה	321.8	
תנועה בפקדונות, נטו	25.6	
רכישת רכוש קבוע	9	
השקעה בנדל"ן להשקעה	238	
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה	1,067.3	
השקעה בנכס בגין הסכמי זיכיון בניכוי תקבולים	155.1	
השקעות והלוואות לחברות כלולות והשקעות, נטו	14.7	
סה"כ	2,751	

דיון במצב הנזילות

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 חוזי ובו פירוט ההתחייבויות הקיימות והצפויות של התאגיד במהלך השנתיים שלאחר מועד פרסום הדוח הכספי (להלן: "דוח תזרים חוזי"). 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 ובשנת 2022 היה חיובי. עם זאת, לחברה גרעון בהון חוזר (מאוחד) ליום 31.12.2023 בסך של כ- 1,411 מיליון ש"ח וכן גרעון בהון חוזר (סולו) ליום 31.12.2023 בסך של כ- 1,358 מיליון ש"ח.

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

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

עיקר הגירעון בהון חוזר של החברה ליום 31.12.2023 נובע מסיווג חלויות שוטפות בסך של כ- 256 מיליון ש"ח בגין קרן אגרות חוב (סדרה יא') אשר צפויה להיפרע בחודש יוני 2024, סך של כ- 253 מיליון ש"ח בגין קרן אגרות חוב (סדרה ח') אשר צפויה להיפרע בחודש אוקטובר 2024, וכן ממסגרות אשראי לזמן קצר מנוצלות ונע"מים בסך של כ- 555 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- 860 מיליון ש"ח, אשר מתוכן, נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, מנוצלות מסגרות בסך של כ- 430 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 להחזיק מסגרות אשראי לא מנוצלות חלף העמדת הלוואות לזמן ארוך כנגד שמירת מזומנים ופקדונות.

לתאריך הדוח, החברה האריכה את תוקפה של מסגרת אשראי אשר מובטחת כנגד נכסים מניבים בישראל בסך של כ- 580 מיליון ש"ח שהועמדה לה על ידי תאגידים פיננסיים עד לחודש דצמבר 2025 וכן האריכה את תוקפה של מסגרת אשראי בסך של 100 מיליון ש"ח שהועמדה לה על ידי תאגיד פיננסי בישראל עד לחודש נובמבר 2024.

בכוונת החברה להתקשר בהסכמי מימון חדשים ביחס לשתי הלוואות שהועמדו לה בגין נכסים מניבים באירופה ובישראל בסך כולל של כ- 309 מיליון ש"ח אשר צפויות להיפרע בשנים עשר החודשים הקרובים. החברה החלה במגעים עם הגורמים המממנים וצופה כי היא תתקשר בהסכמי המימון החדשים לפני מועד הפירעונות הסופיים. כמו כן החברה התקשרה בהסכם מימון חדש עם תאגיד בנקאי במהלך חודש ינואר 2024 לקבלת הלוואה בסך של 173 מיליון ש"ח עם מועד פירעון בסוף שנת 2024 אשר שימשה בין היתר לפירעון של הלוואה לזמן קצר בסך של כ- 87 מיליון ש"ח שנלקחה למימון הלוואת הקרקע בפרויקט לנדמרק.

כמו כן, בחודש אוקטובר 2023 החברה התקשרה עם תאגיד פיננסי בחו"ל בהסכם מימון על פיו הועמדה לה מסגרת אשראי בסך כולל של 50 מיליון אירו כנגד פרויקטי דיור להשכרה בפולין, אשר מתוכה החברה קיבלה הלוואות במהלך חודש אוקטובר 2023 בסך של כ- 36.5 מיליון אירו ואת יתרת הסכום משכה במהלך חודש פברואר 2024.

במהלך דצמבר 2023 החברה התקשרה עם מספר תאגידים פיננסיים בישראל בהסכם לפיו הועמדו לה מסגרות אשראי למימון בסך של כ- 545 מיליון ש"ח בקשר לפרויקט BOT קרית הממשלה המחוזית בירושלים. במהלך חודש פברואר 2024 החברה קיבלה הלוואה של כ- 250 מיליון ש"ח כהחזר הון עצמי עודף שהושקע בפרויקט.

בנוסף, במהלך חודש ינואר 2024 השלימה החברה ביצוע הנפקה של 220 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יב') של החברה בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יב') הקיימת.

בקשר להלוואות העומדות כנגד נכסים מניבים בישראל ובאירופה כאמור לעיל, להערכת הנהלת החברה, בשים לב לעובדה שלאחרונה קיבלה קבוצת החברה מספר הלוואות מתאגידים 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 ההתחייבויות, כפי שסוכמו עם הגופים המממנים כאמור.

בהתבסס על האמור לעיל ובשים לב לתזרים המזומנים החזוי שהוצג לחברי הדירקטוריון, לדעת דירקטוריון החברה, אין בהון החוזר השליילי (סולו) ובהון החוזר השליילי (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, מבוססים על הנתונים שבידי החברה לתאריך דוח תקופתי זה, ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל. אין כל וודאות כי הנחות, הערכות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והינם תלויים בגורמים חיצוניים ומקרו כלכליים שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת. במידה וההנחות, הערכות והאומדנים של החברה כאמור לא יתממשו במלואם או בחלקם, עלול לחול שינוי מהותי לרעה בנזילות החברה.

פרטים בקשר עם אגרות החוב של החברה

4.3. אגרות חוב (סדרה ח')

במהלך חודש נובמבר 2017 הנפיקה החברה ורשמה למסחר כ- 764.5 מיליון ש"ח ע.נ של אגרות חוב (סדרה ח') (להלן: "אגרות החוב (סדרה ח)'), ובהמשך ביצעה מספר הרחבות לסדרת אגרות החוב (סדרה ח') של החברה.

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

ליום 31.12.2023 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה ח'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

ליום 31.12.2023	
6,176,817	החוב (סולו) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה ח'))
10,699,791	החוב (מאוחד) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה ח'))
13,024,496	סך ההון והחוב (סולו) (CAP) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה ח'))
18,227,897	סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה ח'))
47%	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%
51%	יחס ההון העצמי (סולו) של החברה למאזן (סולו) של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת משיעור של 40%
34%	יחס ההון העצמי (מאוחד) של החברה למאזן (מאוחד) של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת משיעור של 20%
לא התקיים	העמדה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה או הלוואה אחרת של החברה בסכום העולה על 150 מיליון ש"ח או אם הלוואות מצטברות של החברה, שהינן בסכום העולה על 200 מיליון ש"ח, ודרישה כאמור לא בוטלה תוך 15 ימים ממועד העמדה לפירעון מיידי
לא התקיים	הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים

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

4.4. אגרות חוב (סדרה י')

במהלך חודש אוקטובר 2019 הנפיקה החברה ורשמה למסחר כ- 247 מיליון ש"ח ע.ג של אגרות חוב (סדרה י') (להלן: "אגרות החוב (סדרה י')"). במהלך חודש ספטמבר 2020, הנפיקה החברה כ- 96 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י') נוספות בדרך של הרחבת סדרה.

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

ליום 31.12.2023 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה י'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

ליים 31.12.2023	
10,522,446	החוב (מאוחד) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה י'))
18,050,551	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%
51%	יחס ההון העצמי של החברה למאזן (סולו) של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת משיעור של 40%
34%	יחס ההון העצמי של החברה למאזן (מאוחד) של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת משיעור של 22%
לא התקיים	העמדה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה או הלוואה אחרת של החברה בסכום העולה על 150 מיליון ש"ח או על סכום השווה ל- 10% מסך המאזן המאוחד של החברה, לפי הנמוך מביניהם או אם הלוואות מצטברות של החברה, שהינן בסכום העולה על 200 מיליון ש"ח, ודרישה כאמור לא בוטלה תוך 10 ימים ממועד העמדה לפירעון מיידי
לא התקיים	הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים

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

4.5. אגרות חוב (סדרה יא')

במהלך חודש ינואר 2021 הנפיקה החברה ורשמה למסחר כ- 350 מיליון ש"ח ע.ג של אגרות חוב (סדרה יא') (להלן: "אגרות החוב (סדרה יא')"). במהלך חודש אפריל 2021, הנפיקה החברה כ- 110 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא') נוספות בדרך של הרחבת סדרה.

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

ליום 31.12.2023 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה יא'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

ליים 31.12.2023	
10,522,446	החוב (מאוחד) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה יא'))
18,050,551	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%
51%	יחס ההון העצמי של החברה למאזן (סולו) של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת משיעור של 40%
34%	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	לא התקיים

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

אגרות חוב (סדרה יב')

4.6

במהלך חודש מרץ 2021 הנפיקה החברה ורשמה למסחר כ- 611 מיליון ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה יב') (להלן: "אגרות החוב (סדרה יב')"). במהלך חודש ינואר 2024, הנפיקה החברה כ- 220 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב') נוספות בדרך של הרחבת סדרה.

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

ליום 31.12.2023 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה יב'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

ליים 31.12.2023	
10,522,446	החוב (מאוחד) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה יב'))
18,050,551	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%
51%	יחס ההון העצמי (סולו) של החברה למאזן (סולו) של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת משיעור של 40%
34%	יחס ההון העצמי (מאוחד) של החברה למאזן (מאוחד) של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת משיעור של 22%
47%	יחס החוב נטו לבטוחות לא יעלה על 75%
568,791	החוב נטו (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות (סדרה יב'))
1,211,814	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 הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים
לא התקיים	לא התקיים

לפרטים בדבר התחייבות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') של החברה בקשר עם ביצוע חלוקה לבעלי מניותיה ראו סעיף 4.5 לעיל.

4.7. אגרות חוב (סדרה יג')

במהלך חודש יולי 2021 הנפיקה החברה ורשמה למסחר כ- 350 מיליון ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה יג') (להלן: "אגרות החוב (סדרה יג')"). במהלך חודש נובמבר 2021, הנפיקה החברה כ- 100 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יג') נוספות בדרך של הרחבת סדרה ובחודש מאי 2023 הנפיקה החברה כ- 109 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יג') נוספות בדרך של הרחבת סדרה.

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

ליום 31.12.2023 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה יג'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

לימים 31.12.2023	
10,522,446	החוב (מאוחד) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה יג'))
18,050,551	סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה יג'))
58%	יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) לא יעלה על 75%
51%	יחס ההון העצמי של החברה למאזן (סולו) של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת משיעור של 40%
34%	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

לפרטים בדבר התחייבות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') של החברה בקשר עם ביצוע חלוקה לבעלי מניותיה ראו סעיף 4.5 לעיל.

4.8. אגרות חוב (סדרה יד')

במהלך חודש פברואר 2022 הנפיקה החברה ורשמה למסחר כ- 350 מיליון ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה יד') (להלן: "אגרות החוב (סדרה יד')").

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

ליום 31.12.2023 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה יד'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

ליום 31.12.2023	
10,522,446	החוב (מאוחד) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה יד'))
18,050,551	סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה יד'))
58%	יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) לא יעלה על 75%
34%	יחס ההון העצמי של החברה למאזן (מאוחד) של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת משיעור של 22%
לא התקיים	העמדה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה או הלוואה אחרת של החברה בסכום העולה על 150 מיליון ש"ח או על סכום השווה ל- 10% מסך המאזן המאוחד של החברה, לפי הנמוך מביניהם או אם הלוואות מצטברות של החברה, שהינן בסכום העולה על 200 מיליון ש"ח, ודרישה כאמור לא בוטלה תוך 10 ימים ממועד העמדה לפירעון מיידי
לא התקיים	הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים

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

אגרות חוב (סדרה טו')

.4.9

במהלך חודש ספטמבר 2023 הנפיקה החברה ורשמה למסחר כ- 316.5 מיליון ש"ח ע.ג של אגרות חוב (סדרה טו') (להלן: "אגרות החוב (סדרה טו)').

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

ליום 31.12.2023 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה יד'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

ליום 31.12.2023	
10,522,446	החוב (מאוחד) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה טו'))
18,050,551	סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה טו'))
58%	יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) לא יעלה על 75%
34%	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

לפרטים בדבר התחייבות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') של החברה בקשר עם ביצוע חלוקה לבעלי מניותיה ראו סעיף 4.9 לעיל.

פרק ב' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

1. אחראי לניהול סיכוני שוק פיננסיים

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

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

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

א. סיכוני מטבע

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

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

ב. שינויים במדד המחירים לצרכן

החברה חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן עקב השפעתם על התחייבויותיה צמודות המדד, ובכלל זה אגרות חוב צמודות למדד המחירים לצרכן שהנפיקה החברה. לחברה אין מדיניות להיקף ההגנה על התחייבויות צמודות המדד והוא נקבע בהתאם לשיקול הדעת של האחראית על הסיכונים בחברה בהתאם להנחיית הדירקטוריון.

לפרטים בדבר השפעת השינוי במדד בשנת 2023 על הוצאות המימון של החברה בשנת 2023, ראו סעיף 1.7 לפרק תיאור עסקי החברה, הנכלל בדוח תקופתי זה.

ג. שינויים בשערי ריביות

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

לפרטים בדבר השפעת השינוי בריביות בישראל ובאירופה בשנת 2023 על הוצאות המימון של החברה בשנת 2023, ראו סעיף 1.7 לפרק תיאור עסקי החברה, הנכלל בדוח תקופתי זה.

ד. שינויים בשוקי ההון בעולם ובארץ

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

ה. מלחמת חרבות ברזל

לפרטים בדבר השלכות מלחמת חרבות ברזל על פעילויות החברה ראו בסעיף 1.7.2 לפרק תיאור עסקי החברה, הנכלל בדוח תקופתי זה.

3. המדיניות בניהול סיכוני שוק

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

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

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

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

4. פיקוח על מדיניות ניהול סיכוני השוק

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

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

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

6. מאזן ליום 31 בדצמבר 2022, לפי בסיסי הצמדה (במיליוני ש"ח)

סה"כ	פריטים לא כספיים	אחר	צמוד ל- קרונה צ'כית	צמוד לאירו	צמוד מדד	לא צמוד	נכסים
10,431	10,431	-	-	-	-	-	נדליין להשקעה
3,241	3,241	-	-	-	-	-	נדליין להשקעה בהקמה
12	12	-	-	-	-	-	רכוש קבוע
784	755	27	-	-	-	2	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
946	262	25	-	269	375	15	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
12	12	-	-	-	-	-	נכסי מיסים נדחים
583	583	-	-	-	-	-	מלאי מקרקעין
62	62	-	-	-	-	-	מלאי בניינים למכירה
68	-	64	2	-	-	2	לקוחות
316	-	122	11	62	26	95	חייבים ויתרות חובה
-	-	-	-	-	-	-	נכסים מיועדים למימוש
3	-	2	-	-	1	-	חייבים מס הכנסה
85	-	11	1	43	-	30	השקעות לזמן קצר
906	-	135	8	564	-	199	מזומנים ושוי מזומנים
17,449	15,358	386	22	938	402	343	סה"כ נכסים
							הון והתחייבויות
5,612	-	-	-	3,342	169	2,101	הלוואות מתאגידים בנקאיים
4,208	-	-	-	-	2,900	1,308	אגרות חוב
151	-	22	55	48	4	22	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
9	-	-	5	3	1	-	התחייבויות אחרות לזמן קצר
879	879	-	-	-	-	-	התחייבות מיסים נדחים
614	-	180	29	272	10	123	ספקים זכאים ויתרות זכות
26	-	-	2	-	-	24	הפרשות
14	-	7	3	4	-	-	התחייבות מיסים שוטפים
-	-	-	-	-	-	-	מקדמות מלקוחות
11,513	879	209	94	3,669	3,084	3,578	סה"כ הון והתחייבויות
5,936	14,479	177	(72)	(2,731)	(2,682)	(3,235)	יתרה מאזנית נטו

7. שינויים מהותיים בניהול סיכוני שוק בחברה בשנת 2023

בשנת 2023 לא חלו שינויים מהותיים במדיניות ניהולי סיכוני שוק בחברה לעומת שנת 2022.

פרק ג' - היבטי ממשל תאגידי

1. מדיניות תרומות

החברה תורמת, באופן קבוע, לקהילה, הן בדרך של ארגון פעילויות משותפות עם גופים שונים והן בדרך של תרומה ישירה לאוכלוסיות מוחלשות. סך התרומות לקהילה, בארץ ובחול"ל, בשנת 2023 הסתכם בכ- 3.5 מיליון ש"ח (מתוכם כ- 1 מיליון ש"ח בישראל).

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

2. ממשל תאגידי

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

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

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

3. איכות הסביבה

החברה מפעילה יועצי איכות סביבה בפרויקטים חדשים שהיא מקימה במדינות הפעילות שלה, ומקפידה על שמירת תקנות איכות הסביבה, מניעת רעש, קרינה, זיהום אויר, וכד'. בנוסף, מקפידה החברה ליישם את התקן הישראלי והמקומי (ביתר מדינות הפעילות) לבניה ירוקה.

4. הדירקטוריון והנהלת החברה

ביום 28.5.2023 סיים מר אריאל גולדשטיין את כהונתו כמשנה למנכ"ל וכמנהל הכספים הראשי של החברה, וביום 1.8.2023 החלה גב' ענת דפנה לכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה. ביום 17.3.2024 אישר דירקטוריון החברה את מינויה של גב' שירה באום לתפקיד סמנכ"ל מערכות מידע, דיגיטל וחדשנות. באותו המועד אישר דירקטוריון החברה את מינויו של עו"ד ערן פודם לתפקיד סמנכ"ל, יועץ משפטי ומזכיר החברה.

ביום 28.9.2023 הודיע מר נחמיאס על התפטרותו מדירקטוריון החברה.

בשנת 2023 התקיימו 25 ישיבות של הדירקטוריון וועדותיו והתקבלו 3 החלטות בכתב.

5. דירקטורים בלתי תלויים

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

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

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

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

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

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

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

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

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

מר עזרי גונן – מכהן כדירקטור חיצוני החברה. בעל תואר בוגר בכלכלה וסטטיסטיקה מהאוניברסיטה העברית בירושלים, כיהן כיועץ, כדירקטור וכדירקטור חיצוני בחברות שונות, פרטיות וציבוריות.

כל הדירקטורים המצוינים לעיל חתמו בעברם על דוחות כספיים והם בעלי היכרות עם תפקידי רואה החשבון המבקר, בתהליכי הכנת דוחות כספיים ובמערכות בקרה פנימית בתאגידים.

לפרטים נוספים בדבר הדירקטורים הנ"ל ראו תקנה 26א לפרק ה- "פרטים נוספים" הנכלל בדוח תקופתי זה.

7.1 פרטי המבקר הפנימי

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

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

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

7.2 דרך המינוי

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

7.3 זהות הממונה על המבקר הפנימי

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר הדירקטוריון.

7.4 תוכנית העבודה

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

תוכנית העבודה השנתית, המהווה את המסגרת הפורמאלית המפורטת לעבודת הביקורת, נגזרה מתוכנית העבודה הרב שנתית.

קביעת נושאי הביקורת השנתיים נעשתה, בין השאר, בהתחשב בגורמים הבאים: (1) החשיפה לסיכון של פעילויות, נושאים ופעולות; (2) קיום בקרות רלוונטיות בנושא האמור והמידע המצוי בדבר יעילות או חולשותיהן של בקרות אלו; (3) ההסתברות לגבי קיומם של ליקויים תפעוליים, ניהוליים ומנהלתיים; (4) ממצאים של ביקורת קודמת ומשך הזמן שחלף מהביקורת הקודמת באותו נושא או בנושא רלוונטי אחר; (5) משמעות ניהולית, תפעולית או כלכלית של הנושא, מבחינת הבקרה הפנימית.

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

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

7.5 ביקורת בחו"ל או של תאגידים מוחזקים

תכנית הביקורת הפנימית כוללת, בין היתר, נושאי ביקורת בתאגידים המהווים החזקות

מהותיות של החברה בישראל ומחוצה לישראל.

7.6 היקף העסקה

בשנת 2023 היקף שעות הביקורת הפנימית הכולל לחברה הסתכם בכ- 1,450 שעות, אשר התפלגו כדלהלן:

תאגידים מוחזקים	החברה	
180	400	ישראל
870	---	חו"ל

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

7.7 עריכת הביקורת

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

7.8 גישה למידע

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

7.9 דין וחשבון המבקר

דוחות הביקורת מוגשים בכתב למנכ"ל החברה וליו"ר הדירקטוריון ונדונים בוועדת הביקורת. להלן מועדי ההגשה של ממצאי המבקר ומועדי הדיון בוועדת הביקורת בשנת 2023:

תאריך דיון	תאריך הגשה	
07/23	04/23	דו"ח 1
07/23	06/23	דו"ח 2
11/23	10/23	דו"ח 3
11/23	10/23	דו"ח 4
12/23	09/23	דו"ח 5
12/23	12/23	דו"ח 6

7.10 הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי

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

7.11 תגמול

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

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

8. פרטים בדבר רואי החשבון המבקרים

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

8.1 בקביעת שכר טרחת רואי החשבון לשנת 2023 נלקחה בחשבון השפעת הנחיות רשות ניירות ערך לעניין אי תלות.

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

8.3 בשנים 2022 ו-2023 הסתכם שכר הטרחה של משרד רואי החשבון קוסט פורר גבאי את קסירר (EY) המכהן כרואה החשבון המבקר של החברה, בגין שירותי ביקורת, תשקיף מדף, שירותים הקשורים לביקורת ובגין שירותי מס, שניתנו לחברה ולחברות הבנות, כמפורט להלן:

שנת 2022	שנת 2023	
2,166	2,584	שכ"ט (אלפי ש"ח)
148	166	שירותים אחרים (באלפי ש"ח)

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 ההגנקה המקורי (מיליוני ש"ח)	שווי נקוב (במיליוני ש"ח) ליום 31.12.2023	שיעור ריבית (%)	סוג הצמדה (קרן וריבית)	מס' תשלומים לפירעון הקרן	מועד פירעון אחרון	מועדי תשלום הריבית	יתרת אג"ח לשלם ליום 31.12.2023, לרבות הצמדה	ערך האג"ח בספרים ליום 31.12.2023	ערך בספרים של ריבית לשלם ליום 31.12.2023	דירוג מידרוג/מעלות
ח'	נובמבר 2017, אפריל 2018, ספטמבר 2020 ואוקטובר 2023 ומאי 2023	764.6	1,282.4	2.57	צמוד מדד	4 תשלומים שנתיים	15.10.26	תשלום חצי שנתי החל מאפריל 2018	1,441.6	1,431.4	7.8	A+/A2
י'	אוקטובר 2019 וספטמבר 2020	247.1	343.3	3.25	שקלי, לא צמוד	5 תשלומים שנתיים לא שווים	30.3.29	תשלום חצי שנתי החל ממרץ 2020	343.3	340.6	2.8	A+/A2
יא'	ינואר 2021, אפריל 2021	350	460	1.22	צמוד מדד	2 תשלומים שנתיים שווים	30.6.25	תשלום חצי שנתי החל מיוני 2021	512.5	512.3	--	A+/A2
יב'	מרץ 2021	610.8	565	2.3	שקלי, לא צמוד	13 תשלומים חצי שנתיים לא שווים	15.9.27	תשלום חצי שנתי החל מספטמבר 2021	565	561.8	3.8	A+/A2
יג'	יולי 2021, נובמבר 2021 ו- מאי 2023	350	558.7	1.09	צמוד מדד	2 תשלומים שנתיים שווים	30.6.29	תשלום חצי שנתי החל מדצמבר 2021	613.9	595.8	--	A+/A2
יד'	פברואר 2022	350	350	1.54	צמוד מדד	4 תשלומים שנתיים לא שווים	30.3.31	תשלום חצי שנתי החל מספטמבר 2022	378.9	375.6	1.5	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	318.3	315.8	3.8	A+/A2

יצוין כי ביום 30.4.2023 ביצעה החברה פרעון סופי (קרן וריבית) של אגרות החוב (סדרה ז') של החברה וביום 15.11.2023 ביצעה החברה פרעון סופי (קרן וריבית) של אגרות החוב (סדרה טי') של החברה.

מידע נוסף בקשר עם אגרות החוב המפורטות בטבלה דלעיל:

1.1. דירוג אגרות החוב

אגרות החוב (סדרה ח') של החברה

ביום 29.10.2017 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, בין היתר, מדרוג אישרה דירוג A3 (אופק יציב) להנפקת סדרה חדשה בסכום של עד 500 מיליון ש"ח. לתאריך הדוח, אגרות החוב (סדרה ח') מדורגות על ידי מידרוג בדירוג A2 (אופק יציב). לפרטים ראו את דוח הדירוג של מידרוג שפרסמה החברה ביום 23.1.2024 (אסמכתא: 2024-01-009504) (להלן: "דוח דירוג מדרוג"). המידע הנכלל בדוח דירוג מדרוג מובא בזאת על דרך ההפניה. כמו כן, אגרות החוב (סדרה ח') מדורגות על ידי מעלות בדירוג A+ באופק יציב. לפרטים ראו את דוח הדירוג של מעלות שפרסמה החברה ביום 6.2.2024 (אסמכתא: 2024-01-013770) (להלן: "דוח דירוג מעלות"). המידע הנכלל בדוח דירוג מעלות מובא בזאת על דרך ההפניה. החברה התחייבה כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרות ח', י' – טו') של החברה, לפי העניין, קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם], החברה תפעל להמשך דירוג אגרות החוב (סדרה ח', י' – טו') של החברה, לפי העניין, על ידי חברה מדרגת. מבלי לגרוע מאמור לעיל, החברה התחייבה כי ככל שתוחלף החברה המדרגת בחברה מדרגת אחרת, תפרסם החברה דוח מיידי בו יפורטו הנימוקים להחלפה כאמור. כמו כן, בכל מקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרות ח', י' – טו') של החברה, לפי העניין, תפרסם החברה דוח מיידי בדבר שינוי הדירוג האמור. במסגרת שטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות ח', י' – טו') של החברה, לפי העניין, נכללו מנגנוני התאמה לשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרות ח', י' – טו') של החברה, לפי העניין, כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב (סדרות ח', י' – טו') של החברה, לפי העניין.

אגרות החוב (סדרה י') של החברה

ביום 18.9.2019 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, בין היתר, מידרוג אישרה דירוג A3 (אופק חיובי) להנפקת סדרה חדשה בסכום של עד 250 מיליון ש"ח. לתאריך הדוח, אגרות החוב (סדרה י') מדורגות על ידי מידרוג בדירוג A2 (אופק יציב) ועל ידי מעלות בדירוג A+ באופק יציב. לפרטים ראו את דוח דירוג מידרוג ואת דוח דירוג מעלות. לפרטים בדבר החלפת חברת הדירוג ומנגנון ההתאמה לשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה י') ראו כמפורט לעיל.

אגרות החוב (סדרה יא') של החברה

ביום 7.1.2021 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, בין היתר, מידרוג אישרה דירוג A2 (אופק חיובי) להנפקת סדרה חדשה בסכום של עד 350 מיליון ש"ח. לתאריך הדוח, אגרות החוב (סדרה יב') מדורגות על ידי מידרוג בדירוג A2 (אופק יציב) ועל ידי מעלות בדירוג A+ באופק יציב. לפרטים ראו את דוח דירוג מידרוג ואת דוח דירוג מעלות. לפרטים בדבר החלפת חברת הדירוג ומנגנון ההתאמה לשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה יא') ראו כמפורט לעיל.

אגרות החוב (סדרה יב') של החברה

ביום 7.3.2021 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, בין היתר, מידרוג אישרה דירוג A2 (אופק חיובי) להנפקת סדרה חדשה (סדרה יב') בסכום של עד 611 מיליון ש"ח וביום 7.3.2021

פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, בין היתר, מעלות אישרה דירוג A2 (אופק חיובי) להנפקת סדרה חדשה בסכום של עד 611 מיליון ש"ח.
לתאריך הדוח, אגרות החוב (סדרה יב') מדורגות על ידי מידרוג בדירוג A2 (אופק יציב) ועל ידי מעלות בדירוג A+ באופק יציב. לפרטים ראו את דוח דירוג מידרוג ואת דוח דירוג מעלות.
לפרטים בדבר החלפת חברת הדירוג ומנגנון ההתאמה לשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה יב') ראו כמפורט לעיל.

אגרות החוב (סדרה יג') של החברה

ביום 14.6.2021 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, בין היתר, מעלות אישרה דירוג A+ (אופק חיובי) להנפקת סדרה חדשה בסכום של עד 350 מיליון ש"ח וביום 15.6.2021 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, בין היתר, מידרוג אישרה דירוג A2 (אופק חיובי) להנפקת סדרה חדשה בסכום של עד 350 מיליון ש"ח.
לתאריך הדוח, אגרות החוב (סדרה יג') מדורגות על ידי מידרוג בדירוג A2 (אופק יציב) ועל ידי מעלות בדירוג A+ באופק יציב. לפרטים ראו את דוח דירוג מידרוג ואת דוח דירוג מעלות.
לפרטים בדבר החלפת חברת הדירוג ומנגנון ההתאמה לשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה יג') ראו כמפורט לעיל.

אגרות החוב (סדרה יד') של החברה

ביום 2.2.2022 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, בין היתר, מעלות אישרה דירוג A+ (אופק חיובי) להנפקת סדרה חדשה בסכום של עד 350 מיליון ש"ח וביום 7.2.2022 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, בין היתר, מידרוג אישרה דירוג A2 (אופק חיובי) להנפקת סדרה חדשה בסכום של עד 350 מיליון ש"ח.
לתאריך הדוח, אגרות החוב (סדרה יד') מדורגות על ידי מידרוג בדירוג A2 (אופק יציב) ועל ידי מעלות בדירוג A+ באופק יציב. לפרטים ראו את דוח דירוג מידרוג ואת דוח דירוג מעלות.
לפרטים בדבר החלפת חברת הדירוג ומנגנון ההתאמה לשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה יד') ראו כמפורט לעיל.

אגרות החוב (סדרה טו') של החברה

ביום 10.9.2023 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, בין היתר, מעלות אישרה דירוג A+ (אופק חיובי) להנפקת סדרה חדשה בסכום של עד 350 מיליון ש"ח וביום 10.9.2023 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, בין היתר, מידרוג אישרה דירוג A2 (אופק חיובי) להנפקת סדרה חדשה בסכום של עד 350 מיליון ש"ח.
לתאריך הדוח, אגרות החוב (סדרה יד') מדורגות על ידי מידרוג בדירוג A2 (אופק יציב) ועל ידי מעלות בדירוג A+ באופק יציב. לפרטים ראו את דוח דירוג מידרוג ואת דוח דירוג מעלות.
לפרטים בדבר החלפת חברת הדירוג ומנגנון ההתאמה לשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה טו') ראו כמפורט לעיל.

להלן יובאו השינויים שחלו בדירוג אגרות החוב של החברה :

הסדרה	שם החברה המדרגת	הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה	הדירוג הקובע לתאריך הדוח	דירוגים נוספים בין מועד הנפקת הסדרה לבין תאריך הדוח
ח'	מידרוג/ מעלות	A3 אופק הדירוג יציב	A2 אופק הדירוג יציב / A+	ינואר 2024 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב ספטמבר 2023 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב מאי 2023 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב מרץ 2023 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב לפרטים בדבר הדירוגים הנוספים ממועד הדירוג המקורי ועד למועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2022, ראו הדוח התקופתי לשנת 2022 (01-022003-2023), להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2022". המידע הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2022 מובא בזאת על דרך ההפניה.
י'	מידרוג/ מעלות	A3 אופק הדירוג חיובי	A2 אופק הדירוג יציב / A+	ינואר 2024 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב ספטמבר 2023 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב מאי 2023 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב מרץ 2023 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב לפרטים בדבר הדירוגים הנוספים ממועד הדירוג המקורי ועד למועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2022, ראו הדוח התקופתי לשנת 2022. המידע הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2022 מובא בזאת על דרך ההפניה.
יא'	מידרוג/ מעלות	A2 אופק הדירוג יציב	A2 אופק הדירוג יציב / A+	ינואר 2024 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב ספטמבר 2023 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב מאי 2023 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב מרץ 2023 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב לפרטים בדבר הדירוגים הנוספים ממועד הדירוג המקורי ועד למועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2022, ראו הדוח התקופתי לשנת 2022. המידע הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2022 מובא בזאת על דרך ההפניה.
יב'	מידרוג/ מעלות	A2 אופק הדירוג יציב / A+	A2 אופק הדירוג יציב / A+	ינואר 2024 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב ספטמבר 2023 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב מאי 2023 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב מרץ 2023 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב לפרטים בדבר הדירוגים הנוספים ממועד הדירוג המקורי ועד למועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2022, ראו הדוח התקופתי לשנת 2022. המידע הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2022 מובא בזאת על דרך ההפניה.

הסדרה	שם החברה המדרגת	הדירוג שנקבע למועד הנפקת הדוח	הדירוג הקובע לתאריך הדוח	דירוגים נוספים בין מועד הנפקת הדוח לבין תאריך הדוח
יג'	מידרוג/ מעלות	A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק יציב	A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק יציב	ינואר 2024 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב ספטמבר 2023 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב מאי 2023 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב מרץ 2023 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב לפרטים בדבר הדירוגים הנוספים ממועד הדירוג המקורי ועד למועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2022, ראו הדוח התקופתי לשנת 2022. המידע הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2022 מובא בזאת על דרך ההפניה
יד'	מידרוג/ מעלות	A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק יציב	A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק יציב	ינואר 2024 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב ספטמבר 2023 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב מאי 2023 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב מרץ 2023 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב לפרטים בדבר הדירוגים הנוספים ממועד הדירוג המקורי ועד למועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2022, ראו הדוח התקופתי לשנת 2022. המידע הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2022 מובא בזאת על דרך ההפניה.
טו'	מידרוג/ מעלות	A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק יציב	A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק יציב	ינואר 2024 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב ספטמבר 2023 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב

1.2. לתאריך הדוח התקופתי, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות מכוח שטרי הנאמנות.

1.3. להלן יובאו פרטי הנאמנים של סדרות אגרות החוב של החברה:

סדרה	שם חברת הנאמנות	שם האחראי מטעם חברת הנאמנות	פרטי התקשרות
ח'	הרמטיק (1975) נאמנות בע"מ	מר דן אבנון /או מרב עופר - אורן	03-5274867
י', יב', יד', טו'	שטראוס לזר חברה לנאמנות בע"מ (1992)	מר אורי לזר	03-6237777
יא', יג'	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	מר יוסי רזניק	03-6389200

1.4. לפרטים בדבר הבטוחות שהעמידה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') ראו סעיף 1.13.10 לפרק תיאור עסקי החברה.

1.5. לפרטים בדבר אמות המידה הפיננסיות וההתחייבויות נוספות שבהן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות ח' ו- י' עד טו') ראו פרק א' סעיפים 4.3 עד 4.9 לעיל.

1.6. פדיון מוקדם ביוזמת החברה

אגרות החוב (סדרות ח' ו- י' עד טו') של החברה

יצוין, כי בהתאם לשטרי הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרות ח' ו- י' עד טו') של החברה תהא רשאית לבצע על פי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרות ח' ו- י' עד טו', לפי העניין) לפדיון מוקדם, בכל עת, ובלבד שחלפו 60 יום ממועד רישום אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית למסחר.

1.7. שעבוד שלילי

אגרות החוב (סדרה ח') של החברה

במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח') של החברה, החברה התחייבה כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ח') קיימות במחזור, החברה לא תיצור שעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם, וזאת להבדיל משעבוד קבוע או שעבוד שוטף על נכס מסוים או על מספר מסוים של נכסים שאותם החברה רשאית ליצור. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף כאמור על כלל נכסיה, בכפוף לכך שתיצור במעמד זה גם שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), בדרגת ביטחון שווה פארי פסו בין כלל בעלי השעבודים השוטפים, ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית לא נפרעו במלואן.

אגרות החוב (סדרות י' עד יד') של החברה

בכל אחד מבין שטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות י' עד יד') של החברה, החברה התחייבה כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרות י' עד יד', לפי העניין) קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם], החברה לא תיצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וכלל זכויותיה הקיימים או העתידיים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, וזאת להבדיל משעבוד קבוע או שעבוד שוטף על נכס מסוים שאותו החברה רשאית ליצור, אלא אם תיישם את אחת החלופות שלהלן: (1) התקבלה מראש החלטה ברוב מיוחד של מחזיקי אגרות החוב (סדרות י' עד יד', לפי העניין) ליצור את השעבוד השוטף לטובת צד שלישי; (2) בכפוף לכך שתיצור לטובת מחזיקי אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית להבטחת היתרה הבלתי מסולקת של החוב כלפי מחזיקי אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית, במועד יצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי גם שעבוד שוטף באותה הדרגה פרי פאסו על יחסי החובות, ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית לא נפרעו במלואן.

אגרות חוב (סדרה טו')

במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה טו') של החברה, התחייבה החברה כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה טו') קיימות במחזור (דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה לא תיצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וכלל זכויותיה הקיימים או העתידיים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי (להלן: "ההתחייבות לאי יצירת שעבודים שוטפים"), וזאת להבדיל משעבוד קבוע או שעבוד שוטף על נכס מסוים שאותו החברה רשאית ליצור, אלא אם תיישם את אחת החלופות שלהלן: (1) התקבלה מראש החלטה מיוחדת באסיפה מיוחדת ליצור את השעבוד השוטף לטובת צד שלישי; (2) בכפוף לכך שתיצור לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') להבטחת היתרה הבלתי מסולקת של החוב כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו'),

במועד יצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי גם שעבוד שוטף באותה הדרגה פרי פאסו על יחסי החובות, ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן.

עובדי החברה

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

כמו כן, חברי הדירקטוריון מביעים את הערכתם להנהלת החברה, להנהלות חברות הבת של החברה ולצוות העובדים כולו על עבודתם המסורה ותרומתם לקידום החברה.

אבי ברזילי
מנכ"ל החברה

איתן בר זאב
יו"ר הדירקטוריון

תאריך : 19.3.2024

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 31.12.2023 :

הערכות שווי שבוצעו לנכסים בישראל

הנכס המוערך	שווי הוגן (באלפי ש"ח)		זיהוי המערך	מודל הערכה לפיו פעל מעריך השווי	ההנחות המרכזיות לפיהן בוצעה הערכת השווי
	שווי הנכסים ליום 31.12.2023	שווי הנכסים ליום 31.12.2022			
מבנים בפארק ויצמן בנס ציונה (*)	1,009,150	899,861	דברת אולפניר, שותפה במשרד שמאי מקרקעין גרינברג אולפניר ושות'. שמאית מקרקעין משנת 1992. לשמאית ניתן כתב שיפוי. למיטב ידיעת החברה השמאית הינה בעלת ידע וניסיון מתאים לביצוע הערכות שווי לנכס זה.	הכנסות היוון	שיעור היוון לשטחים מושכרים 6%-7.5% שיעור היוון לשטחים פנויים 7.25%-8.25% תזרים מייצג לצורך הערכת השווי (לפי חלק החברה 60%) - 74,083 אלפי ש"ח.
TLV Landmark בתל אביב (חלק החברה – 50%) (**)	1,709,000	1,391,383	רענן דוד, שותף במשרד שמאי מקרקעין ברק פרידמן קפלנר שימקיץ ושות'. שמאי מקרקעין משנת 2005. לשמאי ניתן כתב שיפוי. למיטב ידיעת החברה השמאי הינו בעל ידע וניסיון מתאים לביצוע הערכות שווי לנכס זה.	שיטת החילוץ	שיעור היוון למשרדים משוקלל כ- 6.4% תזרים מייצג לצורך הערכת השווי כ- 313 מיליון ש"ח. יתרת עלויות ההקמה כ- 609 מיליון ש"ח מקדם דחייה סיכון ואי וודאות כ- 0.88

(*) השינוי ביתרה נובע בין השאר מהשלמת בניין נוסף בפרויקט במהלך שנת 2023.
(**) מוצג בנדל"ן להשקעה בהקמה- השינוי נובע בעיקר מהעלות השוטפת שהושקעה בשנת 2023.

הערכות שווי שבוצעו לנכסים באירופה

הנכס המוערך	שווי הוגן (באלפי ש"ח) (**)		זיהוי המערך	מודל הערכה לפיו פעל מעריך השווי	ההנחות המרכזיות לפיהן בוצעה הערכת השווי
	שווי הנכסים ליום 31.12.2023	שווי הנכסים ליום 31.12.2022			
אירפורט סיטי בלגרד, סרביה (*)	1,211,814	1,001,352	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.	הכנסות היוון	שיעור היוון - בעיקר 8%-8.5% תזרים מייצג לצורך הערכת השווי - 26,889 אלפי אירו.
קניון קוטרוצו, רומניה	2,183,253	2,002,503	Ion Ovidiu, MRICS, שמאי מוסמך במשרד CBRE Romania ² . לשמאי לא ניתן כתב שיפוי. למיטב ידיעת החברה השמאי הינו בעל ידע וניסיון מתאים לביצוע הערכות שווי לנכס זה.	הכנסות היוון	שיעור היוון - 7.7% תזרים מייצג לצורך הערכת השווי - 43,914 אלפי אירו;

(*) השינוי ביתרה נובע בין השאר מהשלמת בניין נוסף בפרויקט במהלך תקופת הדוח.
(**) השינוי ביתרות הנכסים מושפע, בין היתר, מהתחזקות מטבע האירו לעומת השקל בשיעור של כ- 7% בשנת 2023.

ליום 31.12.2023 משרד CBRE ברומניה (להלן: "מעריך השווי") ביצע הערכות שווי לכלל נכסי החברה ברומניה נכון ליום 30.9.2023, בשווי כולל של כ- 5.8 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 שצורפה לדוח הרבעוני ליום 30.9.2023. המידע הנכלל בדוח הרבעוני ליום 30.9.2023 מובא בזאת על דרך ההפניה, וכן בטבלאות דלעיל.

לפרטים נוספים בקשר עם הערכות השווי המפורטות לעיל ראו ביאורים 5 ו-6 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2023, הנכללים בדוח תקופתי זה. הערכת השווי בקשר עם פרויקט Landmark תל אביב, העולה כדי הגדרת "הערכת שווי מהותית מאוד" מצורפת לדוח תקופתי זה.

למעט הערכת השווי בקשר עם פרויקט Landmark תל אביב, כאמור לעיל, כל שאר הערכות השווי המפורטות לעיל נערכו בקשר עם הדוחות הכספיים לתקופה שהסתיימה ביום 30.9.2023. עם זאת, על אף שחלפו למעלה מ-90 ימים ממועד עריכת הערכות השווי הנ"ל, החברה בדעה כי לא חלו שינויים אשר יש בהם בכדי לשנות את מסקנות הערכות השווי. לעניין הערכת השווי בקשר עם אפי קוטרוצן (להלן: "הנכס"), אשר הינה הערכת שווי מהותית מאוד, יצוין כי במועד הסמוך לאישור הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023, הנהלת החברה בחנה יחד עם מעריך השווי החיצוני את השינויים שחלו בהנחות המפורטות בהערכת השווי נשוא הנכס. בהתאם לנתונים אשר בידי החברה, לא חל שינוי מהותי בתפוסה בנכס ביחס למועד הערכת השווי נשוא הנכס. כמו כן, לא חל שינוי מהותי בהכנסות מהנכס או בעלויות תפעול הנכס (NOI) בתקופה שמאז הערכת הנכס. בנוסף, בהתאם לבחינה שבוצעה מול מעריך השווי, למיטב ידיעת החברה, לא נעשתה כל עסקה בתקופה שחלפה ממועד ביצוע הערכת השווי, אשר יש בה כדי לגרור שינוי בריבית ההיוון של הנכס. בשים לב לאמור לעיל, נחה דעתה של הנהלת החברה כי ניתן להסתמך עליה לצורכי הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023.

הערכת השווי של אפי קוטרוצן, רומניה שהינה הערכת שווי מהותית מאד צורפה לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.9.2023 שפורסמו ביום 22.11.2023 (אסמכתא: 2023-01-127113) (להלן: "הדוח הרבעוני ליום 30.9.2023").

יצוין, כי במסגרת שטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') החברה התחייבה להזמין הערכת שווי בקשר עם פרויקט אירפורט סיטי בלגרד, סרביה ממעריך שווי חיצוני, בלתי תלוי ובעל מוניטין בינלאומי שייבחר על-ידי החברה, לכל הפחות, אחת לשנה ומדי שנה, אשר תצורף לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה. הערכת שווי בקשר עם פרויקט אירפורט סיטי בלגרד צורפה לדוח הרבעוני ליום 30.9.2023. המידע הנכלל בדוח הרבעוני ליום 30.9.2023 מובא בזאת על דרך ההפניה.



אפי נכסים בע"מ

חלק ג'

דוחות כספיים

אפי נכסים בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר - בקרה פנימית על דיווח כספי
3-5	דוח רואה החשבון המבקר - דוחות כספיים שנתיים
6-7	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
8	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
9-11	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
12-13	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-106	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
107-109	נספח לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואי החשבון המבוקרים לבעלי המניות של

אפי נכסים בע"מ

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לסעיף 99 ב (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אפי נכסים בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - "החברה") ליום 31 בדצמבר, 2023. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה ובוקרו בהתבסס על תיאור קצר וברור של הקריטריונים אשר בהתבסס עליהם בוצעה הביקורת. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", (להלן - "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקורות ברמת הארגון; (2) בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי; (3) בקורות כלליות של מערכות מידע; (4) בקורות על תהליך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בתאגיד בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקורות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר, 2023.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023, והדוח שלנו, מיום 19 במרץ, 2024, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

אפי נכסים בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של אפי נכסים בע"מ וחברות בנות (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר, 2023 ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה המוצגת על בסיס השווי המאזני, אשר חלקה של החברה בהפסדי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ-4,136 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021. הדוחות הכספיים של אותה חברה בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה ליום 31 בדצמבר, 2023 ו-2022 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביהם היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותנו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

מדדת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

בהתאם למתואר בבאורים 2, יא', 5 ו-6 לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מודדת את הנדל"ן להשקעה לראשונה לפי עלות ובתקופות עוקבות נמדד הנדל"ן להשקעה לפי שווי הוגן. נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד אף הוא לפי שווי הוגן החל מהמועד בו שוויו ההוגן ניתן למדידה באופן מהימן. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד.

יתרת הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2023, הינה בסך של 15,715 מיליוני ש"ח המהווים כ-80% מנכסי הקבוצה.

נכסי הנדל"ן בקבוצה נמדדים בשווי הוגן ברמה 3 בהיררכיית השווי ההוגן וזאת מכיוון שלא היה בגינם מידע השוואתי מהימן ומשום שנתונים משמעותיים ששימשו במדידת השווי ההוגן אינם נצפים בשוק.

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה נקבע על בסיס הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים לגבי מיקום וסוג הנדל"ן להשקעה המוערך.

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, במידה שקיימות עסקאות כאלו, וכן בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים הצפויים לנבוע מהנכסים.

בביצוע הערכת השווי החברה משתמשת בהנחות מפתח אשר כוללות הערכות למחירי שכירות משוערים, ושיעורי היוון אשר מותאמים לאופי הנדל"ן ולתנאי השוק.

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה נקבע בעיקר לפי שיטת החילוץ, ובמקרים מסוימים בשיטת ההשוואה.

בקביעת השווי ההוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, משך הקמת הפרויקט, אומדן הזכויות של הנכס, גובה דמי השכירות שהוא יניב, העלות הנוספת שדרושה להקמתו עד לתפעולו השוטף וכן שיעור הריבית, פרמיית הסיכון של הפרויקט ושיעור ההיוון הנדרש. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

הערכת שווי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (להלן – "נדל"ן להשקעה") כוללת שיקול דעת של המופקדים על הממשל התאגידי וההנהלה בביצוע אומדנים והערכות.

זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה כעניין מפתח בביקורת.

ביקורת נאותות מדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה דורשת שיקול דעת סובייקטיבי מצד רואה החשבון המבקר וכן נדרשים ידע וניסיון על מנת לבחון את סבירות ההנחות ששימשו את ההנהלה בקביעת חישוב השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים:

- הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה וביקורת אפקטיביות הבקורות הפנימיות הרלוונטיות לקביעת שווים ההוגן.
- בחינת הנחות המפתח ונושאים הכוללים שיקול דעת רחב, והבנת הגישות ששימשו את מעריכי השווי של החברה בקביעת השווי ההוגן.
- סקירת המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן ובדיקה כי היא תואמת למאפייני הנכס.
- הערכה של סבירות הנחות הבסיס שישמשו בהערכות השווי, אשר נבחרו על בסיס מדגמי תוך עירוב שיקולים כמותיים ואיכותיים, וכללו בין היתר, שווי למטר רבוע, שיעורי היוון וכו'.
- בדיקה של שלמות, דיוק המידע והנתונים ויישום נאות של הנחות המשמשים במודל לקביעת השווי ההוגן.
- בחינת סבירות האומדנים שנבחרו בהתאם לפרקטיקה ולנתוני השוק, תוך התחשבות בעסקאות השוטפות בשוק.
- סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאי מומחה מטעמנו.
- קיום תקשורת ישירה מול השמאים מטעם החברה ככל שנדרש.

בנוסף, הערכנו את נאותות הגילויים הקשורים לשיטות ההערכה וההנחות ששימשו את מעריכי השווי.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023 והדוח שלנו מיום 19 במרץ, 2024 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

ליום 31 בדצמבר		באור	נכסים שאינם שוטפים
2022	2023		
אלפי ש"ח			
10,430,798	12,715,325	5	נדל"ן להשקעה
3,241,202	2,999,997	6	נדל"ן להשקעה בהקמה
12,469	35,037		רכוש קבוע, נטו
784,335	898,856	7	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
946,411	1,192,741	8	נכסי חוזה וחייבים לזמן ארוך
11,859	26,442	26	נכסי מסים נדחים
582,741	577,166	9	מלאי מקרקעין
<u>16,009,815</u>	<u>18,445,564</u>		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
			<u>נכסים שוטפים</u>
61,605	82,539	9	מלאי בניינים למכירה
68,013	90,051	11	לקוחות
2,980	6,270		נכסי מסים שוטפים
316,211	329,584	12	חייבים, נכסי חוזה ויתרות חובה
84,961	100,395	13	השקעות לזמן קצר
905,657	528,013	14	מזומנים ושווי מזומנים
<u>1,439,427</u>	<u>1,136,852</u>		סה"כ נכסים שוטפים
<u><u>17,449,242</u></u>	<u><u>19,582,416</u></u>		סה"כ נכסים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
		15	<u>הון</u>
65,909	65,942		הון מניות
3,048,166	3,091,234		פרמיה על מניות
(1,108,832)	(645,062)		קרנות הון
3,909,400	4,078,785		יתרת עודפים
5,914,643	6,590,899		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
21,486	24,603		זכויות שאינן מקנות שליטה
5,936,129	6,615,502		סה"כ הון
			<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
4,689,596	5,760,556	16	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים
3,522,292	3,542,882	17	אגרות חוב
144,451	170,348	18	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
5,710	6,593		התחייבויות בגין הטבות לעובדים
879,022	939,046	26	התחייבויות מסים נדחים
9,241,071	10,419,425		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
			אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים וחלויות שוטפות של
931,024	1,196,092	19	הלוואות לזמן ארוך
686,144	590,214	17	חלויות שוטפות של אגרות חוב
614,347	716,256	20	ספקים, זכאים ויתרות זכות הפרשות
26,199	29,327		התחייבויות בגין מסים שוטפים
14,328	15,600	26	
2,272,042	2,547,489		סה"כ התחייבויות שוטפות
17,449,242	19,582,416		סה"כ הון והתחייבויות

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

19 במרץ, 2024			
ענת דפנה	אבי ברזילי	איתן בר זאב	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"לית כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2021	2022	2023		
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)				
555,499	617,056	798,273	31	הכנסות מהשכרת נכסים, נטו
189,335	268,491	270,290		הכנסות מאחזקת וניהול נכסים
(226,561)	(298,025)	(295,615)	21	הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים
518,273	587,522	772,948		רווח גולמי מהשכרת והפעלת נכסים
289,300	71,811	47,480		הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
(212,224)	(60,105)	(33,265)	22	הוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
(16,550)	(31,431)	(28,015)	22	ירידת ערך מלאי
60,526	(19,725)	(13,800)		רווח (הפסד) גולמי מעסקאות בניה ומקרקעין
113,534	203,929	256,288		הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
(112,169)	(203,295)	(255,690)		הוצאות בגין עבודות הקמה של פרויקטי BOT
1,365	634	598		רווח גולמי מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
580,164	568,431	759,746		רווח גולמי
157,744	247,720	(68,552)	5	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
384,843	224,988	126,632	6	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(16,057)	(13,120)	(20,521)		הוצאות מכירה ושיווק
(67,638)	(122,891)	(89,890)	23	הוצאות הנהלה וכלליות
23,586	99,313	20,470		הכנסות אחרות
(20,972)	(15,642)	(15,572)		הוצאות אחרות
89,572	50,399	33,161	7	חלק ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
1,131,242	1,039,198	745,474		רווח תפעולי
(397,370)	(418,075)	(623,169)	24	הוצאות מימון
198,088	119,211	144,257	25	הכנסות מימון
(199,282)	(298,864)	(478,912)		הוצאות מימון, נטו
931,960	740,334	266,562		רווח לפני מסים על ההכנסה
(143,307)	(152,647)	(53,272)	26	מסים על ההכנסה
788,653	587,687	213,290		רווח נקי לשנה
787,335	585,488	211,403		מיוחס ל:
1,318	2,199	1,887		בעלים של החברה
				זכויות שאינן מקנות שליטה
788,653	587,687	213,290		
			27	רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ע.ג. המיוחס לבעלים של החברה:
21.83	15.52	5.56		רווח בסיסי למניה (בש"ח)
21.73	15.46	5.56		רווח מדולל למניה (בש"ח)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
788,653	587,687	213,290	רווח נקי לשנה
			רווח (הפסד) כולל אחר:
			<u>סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:</u>
17,227	108,238	(54,637)	רווח (הפסד) בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
458	2,661	-	מימוש קרן הון מהפרשי תרגום בגין חברות מוחזקות שפורקו או נמכרו
(566,270)	390,965	519,637	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
(548,585)	501,864	465,000	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
240,068	1,089,551	678,290	סה"כ רווח כולל לשנה
			<u>סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה מיוחס ל:</u>
240,949	1,086,006	675,173	בעלים של החברה
(881)	3,545	3,117	זכויות שאינן מקנות שליטה
240,068	1,089,551	678,290	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023										
מיוחס לבעלי מניות של החברה										
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	עודפים	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח										
5,936,129	21,486	5,914,643	3,909,400	(29,653)	(1,196,083)	6,600	110,304	3,048,166	65,909	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
213,290	1,887	211,403	211,403	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
(54,637)	(259)	(54,378)	-	-	-	-	(54,378)	-	-	הפסד מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
519,637	1,489	518,148	-	-	518,148	-	-	-	-	
678,290	3,117	675,173	211,403	-	518,148	-	(54,378)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה
1,083	-	1,083	1,083	-	-	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	-	(37,647)	-	-	-	-	37,647	-	אופציות שפקעו במהלך השנה
-	-	-	(5,454)	-	-	-	-	5,421	33	מימוש כתבי אופציות למניות
6,615,502	24,603	6,590,899	4,078,785	(29,653)	(677,935)	6,600	55,926	3,091,234	65,942	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022										
מיוחס לבעלי מניות של החברה										
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	עודפים	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח										
4,485,286	18,603	4,466,683	3,295,399	(27,353)	(1,588,363)	6,600	2,066	2,714,330	64,004	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2022</u>
587,687	2,199	585,488	585,488	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
108,238	-	108,238	-	-	-	-	108,238	-	-	רווח מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס מימוש קרן הון מהפרשי תרגום בגין חברות מוחזקות שפורקו או נמכרו הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
2,661	-	2,661	-	-	2,661	-	-	-	-	
390,965	1,346	389,619	-	-	389,619	-	-	-	-	
1,089,551	3,545	1,086,006	585,488	-	392,280	-	108,238	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
48,276	-	48,276	48,276	-	-	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(2,300)	-	(2,300)	-	(2,300)	-	-	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות שאוחדו
(662)	(662)	-	-	-	-	-	-	-	-	הנפקת מניות
315,978	-	315,978	(19,763)	-	-	-	-	314,311	1,667	מימוש כתבי אופציות למניות
-	-	-	-	-	-	-	-	19,525	238	
<u>5,936,129</u>	<u>21,486</u>	<u>5,914,643</u>	<u>3,909,400</u>	<u>(29,653)</u>	<u>1,196,083</u>	<u>6,600</u>	<u>110,304</u>	<u>3,048,166</u>	<u>65,909</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021										
מיוחס לבעלי מניות של החברה										
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	עודפים	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח										
4,286,327	19,815	4,266,512	2,556,601	(27,353)	(1,024,750)	6,600	(15,161)	2,706,649	63,926	יתרה ליום 1 בינואר, 2021
788,653	1,318	787,335	787,335	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
17,227	-	17,227	-	-	-	-	17,227	-	-	רווח מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס מימוש קרן הון מהפרשי תרגום בגין חברות מוחזקות שפורקו
458	-	458	-	-	458	-	-	-	-	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
(566,270)	(2,199)	(564,071)	-	-	(564,071)	-	-	-	-	
240,068	(881)	240,949	787,335	-	(563,613)	-	17,227	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה
9,222	-	9,222	9,222	-	-	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(50,000)	-	(50,000)	(50,000)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
(331)	(331)	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות שאוחדו
-	-	-	(7,759)	-	-	-	-	7,681	78	מימוש כתבי אופציות למניות
4,485,286	18,603	4,466,683	3,295,399	(27,353)	(1,588,363)	6,600	2,066	2,714,330	64,004	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
788,653	587,687	213,290	<u>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת</u>
			רווח נקי לשנה
			התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
(89,572)	(50,399)	(33,161)	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
4,206	4,140	4,581	פחת והפחתות
16,550	31,431	28,015	ירידת ערך מלאי
-	(87,377)	-	רווח הון ממימוש נכסים
(12,672)	-	-	רווח בגין חברה כלולה
199,282	298,864	478,912	הוצאות מימון שהוכרו ברווח או הפסד, נטו
143,307	152,647	53,272	הוצאות מסים שהוכרו ברווח או הפסד
(157,744)	(247,720)	68,552	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(384,843)	(224,988)	(126,632)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
9,222	48,276	1,083	עלות תשלום מבוסס מניות
(98)	4,343	584	שינוי בהטבות לעובדים לזמן ארוך
(272,362)	(70,783)	475,206	
			שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(48,857)	(90,784)	(72,540)	שינוי במלאי מקרקעין
(21,412)	6,403	(41,042)	שינוי בחייבים ויתרות חובה
(11,010)	(7,425)	(17,378)	שינוי בלקוחות
163,572	17,175	(8,466)	שינוי במלאי בניינים למכירה
(32,711)	120,085	13,728	שינוי בספקים, זכאים ויתרות זכות ובהפרשות
49,582	45,454	(125,698)	
(32,142)	(37,496)	(49,028)	מסים על ההכנסה ששולמו, נטו
533,731	524,862	513,770	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
			<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u>
4,656	(24,959)	(14,666)	השקעות והלוואות לחברות כלולות, נטו
(304,773)	(492)	-	מסים ששולמו המיוחסים לפעילות השקעה
8,404	201,979	-	תקבולים, נטו ממימוש/על חשבון מכירת חברות מוחזקות
(77,872)	(25,900)	(250)	מתן הלוואות לאחרים
77,872	-	-	פרעון הלוואות לאחרים
4,492	1,746	8,507	ריבית שנתקבלה
(371,798)	(274,425)	(237,825)	השקעה בנדל"ן להשקעה ומקדמות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
(754,953)	(893,701)	(1,067,283)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
100,425	84,128	35,093	תקבול בגין הסכם זיכיון לזמן ארוך
(1,810)	(3,512)	(9,044)	רכישת רכוש קבוע
(186,473)	(205,008)	-	רכישות חברות שאוחדו לראשונה, נטו ממזומן שנרכש (ראו נספח א')
(104,165)	(206,591)	(190,154)	השקעה בנכס חוזה לזמן ארוך בגין הסכם זיכיון
1,636	76,000	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
30,661	(47,427)	(25,642)	פרעון (השקעות ב) פקדונות, נטו
(1,573,698)	(1,318,162)	(1,501,264)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
-	315,978	-	הנפקת הון מניות (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
224,373	122,489	32,172	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(497,173)	(1,815,338)	(227,504)	פרעון התחייבויות לזמן ארוך
(370,428)	(310,563)	(691,977)	פרעון אגרות חוב
(211,898)	(225,493)	(321,706)	ריבית ששולמה
(50,000)	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות
-	(2,300)	-	רכישת מניות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
538,921	2,693,659	1,283,112	קבלת הלוואות לזמן ארוך
1,516,508	346,059	512,306	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
<u>1,150,303</u>	<u>1,124,491</u>	<u>586,403</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(24,980)	18,735	23,447	<u>השפעת השינויים בשערי החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>
110,336	331,191	(401,091)	גידול (קטון) במזומנים ושווי מזומנים
470,375	555,731	905,657	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>555,731</u>	<u>905,657</u>	<u>528,013</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>
			<u>(א) רכישת חברות שאוחדו לראשונה, נטו ממזומנים שנרכשו</u>
			נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום הרכישה:
11,233	20	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
377,293	-	-	נדל"ן להשקעה
(25,433)	398,063	-	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
31	-	-	מסים שוטפים
(170,647)	-	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים
(6,004)	-	-	התחייבויות לא שוטפות
-	(193,075)	-	התחייבויות החברה למוכר בגין רכישת החברה המאוחדת
<u>186,473</u>	<u>205,008</u>	<u>-</u>	
			<u>(ב) פעילויות מהותיות שלא במזומן</u>
-	193,075	-	רכישת חברה שאוחדה לראשונה כנגד התחייבות למוכר
-	45,000	-	השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה שטרם שולמו

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1:-

כללי

א. הגדרות

<p>- אפי נכסים בע"מ.</p> <p>- ביג מרכזי קניות בע"מ</p> <p>- החברה והחברות המוחזקות שלה המצוינות בנספח המצורף</p> <p>- כהגדרתם ב-24 IAS בדבר גילויים בהקשר לצד קשור.</p> <p>- כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, על תקנותיו.</p> <p>- כהגדרתו בחוק החברות, התשנ"ט – 1999.</p> <p>- מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל.</p> <p>- חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.</p> <p>- חברות אשר לחברה שליטה (כהגדרתה ב-10 IFRS) בהן, במישרין או בעקיפין, שדוחותיהן הכספיים מאוחדים באופן מלא עם דוחות החברה.</p> <p>- חברות מאוחדות, עסקאות משותפות וחברות כלולות.</p> <p>- חברות המוחזקות על ידי הקבוצה ואשר אין לה בהן שליטה, שליטה משותפת או השפעה מהותית.</p>	<p>החברה</p> <p>בעלת השליטה</p> <p>הקבוצה</p> <p>צדדים קשורים</p> <p>בעלי עניין</p> <p>בעל שליטה</p> <p>מדד</p> <p>עסקאות משותפות וחברות כלולות</p> <p>חברות מאוחדות</p> <p>חברות מוחזקות</p> <p>חברות אחרות</p>
--	--

ב. פעילות

1. אפי נכסים בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה בחודש ינואר 1971. החברה הינה חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.
- החברה הינה חברה מאוחדת של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן - "ביג") המחזיקה בכ- 89% מההון המונפק והנפרע של החברה.
2. פעילותה של הקבוצה הינה ייזום, הקמה, השכרה ותפעול של נכסים מניבים בארץ ובחו"ל.

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 והן במוקדים נוספים (להלן: "המלחמה").

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 כי בשים לב לשיעורי ההשלמה הגבוהים של הפרויקטים בבניה (בפרויקט משרד המשפטים התקבלה תעודת השלמה זמנית, שלב א' בפרויקט לנדמרק הושלם בשיעור של כ-97% ופרויקט הקריה המחוזית הושלם בשיעור של כ-72%) לדעת החברה אין באמור לעיל בכדי להשפיע באופן מהותי על מועדי השלמת הקמתם של הפרויקטים שבבניה, אך נכון למועד זה, אין ביכולתה של החברה לאמוד באופן סופי את היקף ההשפעה על לוחות הזמנים.

ההשפעה של המלחמה ניכרת במשק הישראלי בכלל ובשוק ההון בפרט. אלו באו לידי ביטוי, בין היתר, בירידות שערים בבורסה, בתנודתיות של שערי החליפין של השקל אל מול מטבעות זרים ובעליה בתשואות של אגרות החוב הקונצרניות, בשל עליה ברמות הסיכון ואי הוודאות. כאשר לאחרונה אף הכריזה חברת הדירוג הבינלאומית Moody's על הורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל לדירוג A2 עם תחזית שלילית. זאת, בין היתר, בעקבות המשך המלחמה ואי הוודאות אשר מעלים באופן מהותי את הסיכונים הגאופוליטיים במדינת ישראל.

המשך מצב הלחימה עשוי להגביר את חוסר הוודאות במשק הישראלי ועשוי לגרום לתגובות שליליות משמעותיות בקרב גופים כלכליים ישראלים ובינלאומיים. מה שעשוי להוביל לפגיעה בדירוג האשראי של המדינה, ובעקבותיה עליית ריבית, מיתון, ופגיעה כלכלית בפעילות העסקית במשק.

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

עם זאת, יודגש כי בתקופת המלחמה קבוצת החברה פועלת באופן סדיר ושוטף מול התאגידיים הבנקאיים והגופים המוסדיים אשר העמידו מימון לחברות קבוצת החברה וזאת בהתאם להסכמי המימון השונים (לרבות בכל הנוגע להלוואות למימון בניה). 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 בהתחייבותיה.

ד. לתאריך הדוח הכספי, לחברה גרעון בהון החוזר במאוחד בסך של כ- 1,411 מיליון ש"ח וגירעון בהון חוזר סולו בסך של כ- 1,358 מיליון ש"ח. עיקר הגרעון בהון החוזר נובע מסיווג חלויות שוטפות בסך של כ- 256 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה יא') אשר צפויה להיפרע בחודש יוני 2024, סך של כ- 253 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה ח') אשר צפויה להיפרע בחודש אוקטובר 2024, וכן ממסגרות אשראי לזמן קצר מנוצלות ונע"מים בסך של כ- 555 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 אשר חלקן מובטחות כנגד נכסים מניבים בישראל בסך של כ- 860 מיליון ש"ח, אשר מתוכן, נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, מנוצלות מסגרות בסך של כ- 430 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. לפרטים בנוגע להארכת תוקפן של מסגרות אשראי של החברה, ראו באורים 16 ו', 19 ג' ו- 19 ד'.

(2) התקשרות בהסכמי מימון חדשים של שתי הלוואות שניתנו בגין נכסים מניבים באירופה ובישראל בסך של כ- 309 מיליון ש"ח אשר צפויים להיפרע בשנים עשר החודשים הקרובים, וכן הארכת מועדי פירעון של הלוואות לזמן קצר בסך של כ- 87 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. לפרטים נוספים בקשר להארכת אחת מהלוואות לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראו באור 33 א'.

(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. לפרטים נוספים בקשר להסכמי מימון המיוחסים לפרויקטים באירופה שהושלמה הקמתם ואשר החברה ביצעה משיכת הלוואות בגינן ראו באורים 16 ז'-ט' וכן מימון שנחתם בקשר לפרויקט בהקמה בישראל ובוצעה משיכה לראשונה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו באור 16 י'.

(4) גיוס הון, גיוס אגרות חוב ו/או הרחבת סדרה קיימת. לפרטים נוספים בקשר להרחבת אגרות חוב (סדרה יב') לאחר תאריך המאזן ראו באור 33 ב'.

בהתאם לכך, להערכת הנהלת החברה פעולות אלו בתוספת התזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה השוטפות במועדן.

ה. לדוחות הכספיים המאוחדים צורפו הדוחות הכספיים של החברה הבת המאוחדת אפי אירופה.

באור 2-- עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS).

כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט: נדלן להשקעה; נדלן להשקעה בהקמה; השקעות בחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני; נכסים והתחייבויות פיננסיות (כולל מכשירים נגזרים) המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד והפרשות.

ב. תקופת המחזור התפעולי:

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס להקמת בניינים למכירה, המחזור התפעולי הינו יותר משנה ועשוי להימשך עד שלוש שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות, המחזור התפעולי הינו שנה. לפיכך, ביחס להקמת בניינים למכירה, הנכסים וההתחייבויות הקשורים באופן ישיר לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות).

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

ד. צירופי עסקים

צירופי עסקים מטופלים בשיטת הרכישה. עלות הרכישה נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שהועברה במועד הרכישה בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת. עלויות רכישה ישירות נזקפות בעת התהוותן לדוח רווח או הפסד.

בצירוף עסקים המושג בשלבים, זכויות הוניות בנרכשת שהוחזקו על ידי הרוכשת קודם להשגת השליטה נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה תוך הכרה בדוח רווח או הפסד משערוך ההשקעה הקודמת במועד העלייה לשליטה.

תמורה מותנית מוכרת בשוויה ההוגן במועד הרכישה. תמורה מותנית מסווגת כנכס או כהתחייבות פיננסית בהתאם ל-IFRS 9. שינויים עוקבים בשווי ההוגן של התמורה המותנית מוכרים ברווח או הפסד.

באור 2-- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. רכישת חברת נכס

בעת רכישת חברת נכס, הקבוצה בוחנת האם מדובר ברכישת עסק או נכס, לצורך קביעת הטיפול החשבונאי בעסקה. בבחינה האם חברת נכס מהווה עסק, הקבוצה בוחנת, בין היתר, את מהות התהליכים הקיימים בחברת הנכס, לרבות היקף ומהות שירותי ניהול, אבטחה, ניקיון ותחזוקה הניתנים לשוכרים. על מנת להיחשב "עסק" מערכת של פעילויות ונכסים אשר נרכשו יכללו לכל הפחות תשומה ותהליך מהותי אשר יחדיו תורמים באופן משמעותי ביכולת לייצר תפוקות. בעסקאות בהן החברה הנרכשת הינה עסק, העסקה מטופלת כצירוף עסקים כמפורט לעיל. לעומת זאת, עסקאות בהן החברה הנרכשת אינה עסק מטופלות כרכישת קבוצה של נכסים והתחייבויות. ברכישת נכסים והתחייבויות עלות הרכישה כוללת עלויות עסקה והינה מוקצית באופן יחסי לנכסים ולהתחייבויות המזוהים שנרכשו, בהתבסס על שוויים ההוגן למועד הרכישה. במקרה זה, לא מוכר מוניטין ולא מוכרים מסים נדחים בגין הפרשים זמניים הקיימים במועד הרכישה.

ו. פעילויות משותפות (JOINT OPERATIONS)

בפעילויות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על ההסדר, זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות של ההסדר. החברה מכירה בגין הפעילות המשותפת בחלקה היחסי בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של הפעילות המשותפת. רכישת זכויות בפעילות משותפת המהווה עסק כהגדרתו ב-IFRS 3, מטופלת בשיטת הרכישה לרבות מדידת הנכסים וההתחייבויות המזוהים על פי שוויים ההוגן, הכרה במסים נדחים הנובעים ממדידה זו, טיפול בעלויות עסקה והכרה במוניטין או ברווח מרכישה במחיר הזדמנותי. האמור חל על הרכישה של הזכות הראשונית וזכויות נוספות בפעילות משותפת המהווה עסק.

ז. השקעות בחברות כלולות

חברות כלולות הינן חברות שלקבוצה יש השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית שלהן, אך לא שליטה. ההשקעה בחברה כלולה מוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני.

ח. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה או העסקה המשותפת.

הדוחות הכספיים של החברה והחברה הכלולה או העסקה המשותפת ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

בחברה כלולה בה נגרמו הפסדים בסכומים העולים על ההון שלה, מכירה החברה בחלקה בהפסדי החברה הכלולה עד גובה השקעתה בחברה הכלולה בתוספת הפסד העלול להיגרם לה כתוצאה מערבות או תמיכה פיננסית אחרת שניתנו בעבור חברה כלולה זו, עד לגובה הערבות או התמורה הפיננסית האחרת. לצורך כך, ההשקעה כוללת פריטים כספיים לקבל לזמן ארוך (כגון הלוואות שניתנו) אשר אין כוונה לסלקם והם אינם צפויים להיפרע בעתיד הנראה לעין.

באור 2-- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ:

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע הפעילות וההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח. מטבע הפעילות הינו המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית שבה פועלת החברה.

הקבוצה קובעת עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני, מהו מטבע הפעילות של כל חברה.

נכסים והתחייבויות של חברה מוחזקת המהווה פעילות חוץ לרבות עודפי עלות שנוצרו מתורגמים לפי שער סגירה בכל תאריך דיווח. פריטי דוח רווח או הפסד מתורגמים לפי שערי חליפין ממוצעים בכל התקופות המוצגות. הפרשי התרגום שנוצרו נזקפים לרווח (הפסד) כולל אחר. התרגום מתבצע לפי שיטת האיחוד בשלבים בה הדוחות הכספיים של פעילות החוץ מתורגמים תחילה למטבע הפעילות של חברת האם הישירה ולאחר מכן מתורגמים למטבע הפעילות של הקבוצה.

הלוואות בין-חברתיות בקבוצה, אשר אין כוונה לסלקן והן אינן צפויות להיפרע בעתיד הנראה לעין מהוות במהותן חלק מההשקעה בפעילות חוץ, ולפיכך הפרשי שער מהלוואות אלו (בניכוי השפעת המס) נזקפים, לרווח (הפסד) כולל אחר בסעיף "הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ".

בעת מימוש פעילות חוץ, או בעת מימוש חלקי של פעילות חוץ, תוך איבוד שליטה, הרווח (הפסד) המצטבר המתייחס לאותה פעילות, שהוכר ברווח כולל אחר נזקף לרווח או הפסד. בעת מימוש חלקי של פעילות חוץ תוך שימור השליטה בחברה המאוחדת, חלק יחסי של הסכום שהוכר ברווח הכולל האחר מיוחס מחדש לזכויות שאינן מקנות שליטה.

לעניין שערי החליפין והשינויים בהם במהלך התקופות המוצגות ראו באור 2.כה.

2. עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה.

3. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

י. מזומנים ושווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס.

יא. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה כולל גם נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח.

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה כולל מבנים וקרקעות המצויים בבעלות או בחכירה מימונית וכן זכויות בנדל"ן המוחזקות על ידי הקבוצה בחכירה תפעולית אשר היו מקיימות אחרת את ההגדרה של נדל"ן להשקעה. נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם בסעיף "שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו", או בסעיף "שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו".

נדל"ן להשקעה בפיתוח המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. כשהשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, בשל אופי והיקף סיכוני הפרויקט, אזי הוא נמדד על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך אם קיימים, עד למועד שבו השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה או השלמת הבנייה, כמוקדם מביניהם. בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בפיתוח כולל את עלות המקרקעין בתוספת עלויות אשראי המשמשות למימון ההקמה, עלויות תכנון ופיתוח ישירות תוספתיות ודמי תיווך בשל התקשרויות בהסכמים להשכרתו.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים ועל ידי הנהלת הקבוצה שהינה בעלת ידע מקצועי נרחב. לפרטים נוספים בקשר לאומדנים בקשר לקביעת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה ראו באור 4 ב' (1-2).

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס בסעיף "שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו".

החברה מעבירה נכס לנדל"ן להשקעה ומנדל"ן להשקעה כאשר קיימות ראיות חיצוניות לשינוי בשימוש בנכס. שינוי בכוונת ההנהלה בנוגע לשימוש בנכס כשלעצמו, לא מהווה ראיה לשינוי בשימוש. שינוי בשימוש מתרחש כאשר הנכס עונה או מפסיק לענות על הגדרת נדל"ן להשקעה. דוגמאות לראיות לשינוי בשימוש בנכס: חתימה על הסכמי שכירות מהותיים עם שוכרים, קבלת הלוואה לנכס מניב, התקדמות בבניית הנכס בפועל לצורך הנבנה דמי שכירות. בעת העברת נדל"ן, אשר סווג כפריט מלאי לנדל"ן להשקעה, הפרש כלשהו בין השווי ההוגן של הנדל"ן באותו מועד לבין ערכו הפנקסני מוכר ברווח או הפסד. בעת העברת נדל"ן, אשר סווג כנדל"ן להשקעה לנדל"ן בשימוש בעלים או למלאי, העלות הנחשבת של הנדל"ן הינה השווי ההוגן שלו במועד השינוי בשימוש.

באור 2:-- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ב. עלויות אשראי

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים כשירים. נכסים כשירים, כגון מלאי ונדל"ן להשקעה בהקמה, הם נכסים אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם, לשימוש המיועד או מכירתם.

עלויות אשראי כוללות הוצאות ריבית והוצאות אחרות המתהוות לישות בקשר לקבלת כספים באשראי. החברה מתחילה להוון עלויות אשראי לעלותו של נכס כשיר במועד שבו מתקיימים כל התנאים להלן: מתהוות לה יציאות בגין הנכס הכשיר, מתהוות לה עלויות אשראי, והקבוצה מבצעת את הפעולות להכנת הנכס לשימוש המיועד או מכירתו.

הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ספציפיות ועלויות אשראי שאינן ספציפיות על פי שיעור היוון משוקלל. כל יתר עלויות האשראי מוכרות עם התהוותן בדוח רווח או הפסד בסעיף הוצאות מימון.

החברה משהה את היוון עלויות האשראי במהלך תקופות ממושכות שבהן היא משהה את הפיתוח הפעיל של הנכס הכשיר. החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי כאשר הושלמו באופן מהותי כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו.

י.ג. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה ברת-השבה.

במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

הפסד מירידת ערך של נכס מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

הקריטריונים הייחודיים להלן מיושמים בבחינת ירידת ערך של הנכסים הספציפיים הבאים:

השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת

לאחר יישום שיטת השווי המאזני, החברה בוחנת אם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות או בעסקאות משותפות. בכל תאריך דיווח מתבצעת בחינה אם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה.

באור 2-- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ד. מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה

עלות מלאי בניינים ודירות למכירה כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בנייה.

מקרקעין בבנייה נמדדים על בסיס העלות. עלות המקרקעין כוללת עלויות אשראי המתייחסות למימון הקמת הנכס עד למועד ההשלמה שיש להוונן כאמור בבאור 2. יב', עלויות תכנון ועיצוב, עלויות בנייה עקיפות שהוקצו ועלויות קשורות אחרות.

מלאי מקרקעין ומלאי בניינים ודירות למכירה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה בניכוי הוצאות מימון חזויות ועלויות הדרושות לביצוע המכירה. ראו עוד בבאור 4 ב' (3) בדבר בחינת ירידת ערך מלאי.

טו. הסדרי זיכיון למתן שירותים (B.O.T)

הסדרי זיכיון למתן שירותים הינם הסדרים בהם המדינה מתקשרת בחוזה עם גוף מהסקטור הפרטי (להלן - המפעיל) שבו אותו מפעיל מתחייב לתכנן, לבנות ולממן רכוש או תשתית כלשהם לשירות הציבור, ובתמורה להקמת הרכוש מקבל המפעיל זיכיון מהמדינה להפעיל את הרכוש לתקופה מוגדרת, וכן לספק שירותים נלווים הקשורים לרכוש. בתום תקופת הזיכיון מחזיר המפעיל את הרכוש למדינה או מאריך את תקופת הזיכיון.

הקבוצה כמפעיל התקשרה בהסדר זיכיון למתן שירותים מסוג BOT (Build, Operate, Transfer) עם המדינה להקמה, בנייה ותפעול של תשתית מסוג מבני משרדים.

בהתאם ל-IFRIC 12 התשתית המוקמת אינה מוכרת כרכוש קבוע בדוחות הכספיים של המפעיל (הקבוצה). לקבוצה הסדרים להקמת מבני משרדים (כמפורט להלן בבאור 8) המהווים נכסי חוזה עד לתום תקופת ההקמה. כאשר בתום תקופת ההקמה, הזכות לקבלת תמורה בגין שירותי ההקמה איננה מותנית (אלא בחלוף הזמן), נכסי החוזה מסווגים לנכס פיננסי בהתאם לערכו בספרים של נכס החוזה. הנכס מוכר בתקופת ההקמה לפי השווי ההוגן של שירותי ההקמה. לאחר ההכרה הראשונית, מוכרת הכנסת ריבית במשך תקופת ההסדר לפי שיטת הריבית האפקטיבית. הנכס הפיננסי מופחת באמצעות התקבולים המיוחסים למרכיב זה.

טז. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה. לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

באור 2-- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד:

- (א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;
- (ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי חזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

החברה מיישמת את ההקלה שנקבעה ב- IFRS 9 לפיה היא מניחה שסיכון האשראי של מכשיר חוב לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הינו בעל סיכון אשראי נמוך, למשל כאשר המכשיר הינו בעל דירוג חיצוני של "דרגת השקעה".

לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא רשאית ליישם את ההקלה שנקבעה ב- IFRS 9, קרי החברה תמדוד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר. החברה בחרה ליישם את ההקלה לגבי נכסים פיננסיים אלה.

3. גריעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי.

4. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות, כגון אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים, בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית, וזאת למעט במקרה של התחייבות פיננסית אשר נמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביה עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

לאחר הכרה הראשונית, החברה מודדת את כל ההתחייבויות הפיננסיות שלה לפי שיטת העלות המופחתת.

באור 2-- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

5. גריעת התחייבויות פיננסיות

החברה גורעת התחייבויות פיננסיות כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת. התחייבויות פיננסיות מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

6. מכשירים פיננסיים נגזרים לצורכי גידור (הגנה)

הקבוצה מבצעת לעתים התקשרויות במכשירים פיננסיים נגזרים כגון חוזי אקדמה (Forward) בגין מטבע חוץ ועסקאות החלפה של שיעורי ריבית (IRS) כדי להגן על עצמה מפני הסיכונים הכרוכים בתנודות בשערי החליפין של מטבע חוץ ובשיעורי הריבית.

רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נגזרים שאינם משמשים למטרות גידור נזקפים מידית לרווח או הפסד.

עסקאות גידור כשירות לחשבונאות גידור בין היתר כאשר במועד יצירת הגידור קיים ייעוד ותיעוד פורמלי של יחסי הגידור ושל מטרות ניהול הסיכונים והאסטרטגיה של הקבוצה לבצע גידור. הגידור נבחן על בסיס מתמשך ונקבע בפועל שהוא בעל אפקטיביות גבוהה במהלך תקופת הדיווח הכספי שאליו יועד הגידור.

החלק האפקטיבי של השינויים בשווי ההוגן של המכשיר המגדר מוכר ברווח (הפסד) כולל אחר בעוד שהחלק הלא אפקטיבי מוכר מידית לרווח או הפסד.

רווח (הפסד) כולל אחר מועבר לרווח או הפסד כאשר תוצאות עסקת הגידור נזקפות לרווח או הפסד, לדוגמה, בתקופות שהכנסת ריבית או הוצאת ריבית מוכרות או כאשר מכירה חזויה מתרחשת. כאשר הפריט המגודר הוא נכס או התחייבות לא פיננסיים, עלותם כוללת גם את סכום הרווח (הפסד) מהמכשיר המגדר.

החברה מפסיקה ליישם חשבונאות גידור מכאן ולהבא רק כאשר יחסי הגידור או חלקם, מפסיקים לקיים את הקריטריונים המזכים (לאחר הבאה בחשבון של איזון מחדש כלשהו של יחסי הגידור, אם רלוונטי) כולל מקרים בהם המכשיר המגדר פוקע, נמכר, מבוטל או ממומש. כאשר החברה מפסיקה ליישם חשבונאות גידור, הסכום שהצטבר בקרן הגידור יישאר בקרן הגידור עד שתזרים המזומנים יתרחש או יסווג לרווח או הפסד אם תזרימי המזומנים העתידיים המגודרים אינם חזויים עוד להתרחש.

חשבונאות גידור אינה מיושמת לגבי נגזרים פיננסיים המשמשים לגידור כלכלי של נכסים והתחייבויות פיננסיים. השינויים בשווי ההוגן של נגזרים אלה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם לסעיף הכנסות והוצאות מימון.

יז. הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים).

בקביעת סכום ההכנסה מחוזים עם לקוחות, החברה בוחנת האם היא פועלת כספק עיקרי או כסוכן בחוזה. החברה היא ספק עיקרי כאשר היא שולטת בסחורה או בשירות שהובטח טרם העברתו ללקוח. במקרים אלה, החברה מכירה בהכנסות בסכום ברוטו של התמורה. במקרים בהם החברה פועלת כסוכן, מכירה החברה בהכנסה בסכום נטו, לאחר ניכוי הסכומים המגיעים לספק העיקרי.

באור 2:-- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הכנסות מאחזקה וניהול נכסים

הכנסות ממתן שירותים מוכרות לאורך זמן, על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את ההטבות המופקות על ידי ביצועי החברה. החברה גובה תשלום מלקוחותיה בהתאם לתנאי התשלום שסוכמו בהסכמים ספציפיים, כאשר התשלומים יכולים להיות טרום תקופת מתן השירות או לאחר תקופת מתן השירות, ובהתאם מכירה החברה בנכס או בהתחייבות בגין החוזה עם הלקוח.

בחלק מהחוזים למתן שירותי ניהול ואחזקה פועלת החברה כסוכן ועל כן מכירה בהכנסות בגין חוזים אלה בגובה תמורה נטו המתקבלת מביצוע החוזה, לאחר ניכוי הסכומים המגיעים לספק העיקרי.

הכנסות מפיתוח והקמה של נדל"ן ביזום

הקבוצה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים במספר מדינות באירופה. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את יחידות הדיור כמחויבויות ביצוע.

בקשר עם פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי בחו"ל (במדינות: פולין, צ'כיה, רומניה, לטביה וסרביה), החברה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי במדינות אלו, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שכאשר החברה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים במדינות אלו, לא קיימת לה זכות הניתנת לאכיפה משפטית לקבלת תמורה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד וכן שהנכס לא נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו.

בהתאם לבחינה זו, מסקנתה של החברה הינה כי ההכרה בהכנסה תמשיך להיות בנקודת זמן אחת, בעת מסירת הדירות למעט בולגריה.

בקשר עם פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי בבולגריה, החברה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בבולגריה, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שכאשר החברה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים בבולגריה כן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן.

בקשר עם פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל הבחינה תיעשה כאשר יבוצעו חוזי מכירה ראשוניים עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל.

הכנסות מהסדרי זיכיון למתן שירותים

ההכנסות וההוצאות המיוחסות לשרותי הקמה במסגרת הסדרי זיכיון מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העבודה, נכון לתום תקופת הדיווח, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את תוצאותיו מאחר והלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הקבוצה כאשר הקבוצה מספקת שירותים אלה. שיעור ההשלמה נמדד בהתאם ליחס שבין העלויות שנוצרו לתום תקופת הדיווח בגין העבודה שבוצעה לבין סך כל העלויות החזויות לצורך השלמת החוזה. הכנסות מחוזה הקמה כוללות את הסכום המקורי שנכלל בחוזה בתוספת סכומים בגין שינויים בעבודה, תביעות ותמריצים, במידה וצפויה ברמה גבוהה הכנסה ושניתן למדוד אותה בצורה מהימנה. כאשר אין אפשרות להעריך באופן מהימן את תוצאות חוזה הבנייה, מוכרת ההכנסה מהחוזה רק בגובה העלויות שסביר כי ניתן יהיה להשיבן.

בתקופת התפעול של הנכסים תחת הסדרי זיכיון כאמור, החברה מכירה בהכנסות מתפעול הנכסים על פני תקופת מתן השרות מאחר והלקוחות מקבלים וצורכים בו זמנית את ההטבות המופקות על ידי ביצועי החברה ככל שהחברה מבצעת. התשלומים מהלקוחות בגין מתן השרות כאמור מתקבלים באופן שוטף, בקצב מתן השירותים.

עבור חוזים הכוללים יותר ממחויבות ביצוע אחת, מקצה החברה את מחיר העסקה הכולל בחוזה לפי בסיס יחסי של מחיר המכירה הנפרד במועד ההתקשרות בחוזה עבור כל מחויבות ביצוע שזוהתה. מחיר המכירה הנפרד הינו המחיר שבו הייתה מוכרת החברה בנפרד את הסחורה או השירות שהובטחו בחוזה. כאשר לא ניתן לזהות את מחיר המכירה הנפרד לפי נתונים הניתנים להשגה במישרין מעסקאות בנסיבות דומות ללקוחות דומים, מיישמת החברה שיטות מתאימות לאמידת מחיר המכירה הנפרד וכוללות: גישת הערכת שוק מתואמת, גישת עלות חזויה בתוספת מרווח וגישת השארית. לעיתים משתמשת החברה בשילוב של שיטות לצורך הקצאת מחיר העסקה בחוזה.

יתרות חוזיות- נכס חוזה והתחייבות חוזה

החברה מחייבת לקוחות בעת קיום מחויבות ביצוע בהתאם לתנאי החוזים עם הלקוחות. חיובים אלו מוצגים במסגרת סעיף לקוחות בדוח על המצב הכספי. במקרים בהם הכנסות מוכרות ברווח או הפסד בגין קיום מחויבות ביצוע ובטרם חיוב הלקוחות, הסכומים שהוכרו שאינם מותנים מוצגים במסגרת סעיף חייבים- נכסי חוזה/הכנסות לקבל.

התחייבות חוזה מוכרת כאשר הקבוצה מחויבת להעביר סחורות או שירותים ללקוח שבגינם היא קיבלה תמורה (או שחל מועד פירעונו של הסכום) מהלקוח.

קיצוז נכס חוזה והתחייבות חוזה

נכס והתחייבות בגין אותו חוזה מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי. אולם, נכס והתחייבות חוזה הנובעים מחוזים שונים מוצגים בברוטו בדוח על המצב הכספי.

יח. חכירות

1. הקבוצה כחוכר

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

במועד התחילה התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה (תשלומים אלו לא כוללים תשלומי חכירה משתנים) שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספת של החברה. לאחר מועד התחילה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

נכס זכות השימוש במועד התחילה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו.

נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם, פרט לאלו שסווגו כנדל"ן להשקעה. נכסי נדל"ן בחכירה אשר סווגו על ידי הקבוצה כנדל"ן להשקעה, מוכרים בדוח על המצב הכספי של הקבוצה לפי שווים ההוגן, והחכירה מטופלת כחכירה מימונית.

באור 2-- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. הקבוצה כמחכיר

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכם והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים שנקבעו ב- IFRS 16:

חכירה מימונית

עסקת חכירה בה מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס לחוכר, מסווגת כחכירה מימונית.

חכירה תפעולית

עסקת חכירה בה לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס, מסווגת כחכירה תפעולית. תקבולי החכירה מוכרים כהכנסה ברווח או הפסד בקו ישר או על בסיס שיטתי אחר (ככל שהוא מייצג בצורה טובה יותר את התבנית שבה מתמעטת ההטבה מהשימוש בנכס הבסיס) על פני תקופת החכירה. עלויות ראשוניות ישירות שהתהוו בגין הסכם החכירה, מתווספות לעלות הנכס המוכר ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותו בסיס.

יט. עסקאות תשלום מבוסס מניות

עובדים ונותני שירות אחרים המספקים שירותים דומים של הקבוצה זכאים להטבות בדרך של תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים.

עסקאות המסולקות במכשירים הוניים

עלות העסקאות עם עובדים ולאחרים המספקים שירותים דומים, המסולקות במכשירים הוניים של הקבוצה, נמדדת לפי השווי ההוגן של המכשירים הוניים במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל, המודל הבינומי.

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים מוכרת ברווח או הפסד יחד עם גידול מקביל בהון, תחת סעיף עודפים, על פני התקופה שבה תנאי הביצוע ו/או השירות מתקיימים ומסתיימת במועד שבו העובדים הרלוונטיים זכאים לגמול (להלן - תקופת ההבשלה). ההוצאה המצטברת המוכרת בגין עסקאות המסולקות במכשירים הוניים בתום כל מועד דיווח עד למועד ההבשלה משקפת את מידת חלוף תקופת ההבשלה ואת האומדן הטוב ביותר של הקבוצה לגבי מספר המכשירים הוניים שיבשילו בסופו של דבר.

הוצאה בגין הענקות שאינן מבשילות בסופו של דבר אינה מוכרת, למעט הענקות שההבשלה שלהן תלויה בתנאי שוק אשר מטופלות כהענקות שהבשילו ללא קשר לקיום תנאי השוק, בהנחה שכל שאר תנאי ההבשלה (שירות ו/או ביצוע) התקיימו. כאשר החברה מבצעת שינויים בתנאים של הענקה המסולקת במכשירים הוניים, מוכרת הוצאה נוספת מעבר להוצאה המקורית שחושבה בגין כל שינוי המגדיל את השווי ההוגן הכולל של התגמול המוענק או שמיטיב עם העובד/נותן השירות האחר לפי השווי ההוגן במועד השינוי.

באור 2:-- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. מסים על הכנסה

מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדוח על המצב הכספי, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

מסים נדחים

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו.

המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.

במקרים בהם החברה מחזיקה בחברת נכס, והאופן שבו החברה צופה לממש את ההשקעה הוא על ידי מכירת מניות חברת הנכס ולא על ידי מימוש הנכס עצמו, החברה נדרשת להכיר במסים נדחים הן בהתייחס להפרשים הזמניים הפנימיים (inside differences) הנובעים מהפער בין בסיס המס של הנכס לבין ערכו בספרים והן ביחס להפרשים הזמניים החיצוניים (outside differences) הנובעים מהפער בין בסיס המס של המניות לבין חלק החברה המחזיקה בנכסים נטו של החברה הבת בדוחות המאוחדים.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת.

מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

כא. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

באור 2--: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשותפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשותפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו. לפרטים נוספים בנוגע למדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ראו לעיל באור 2 יא'.

החברה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

כב. הפרשות

כללי

הפרשה בהתאם ל- IAS 37 מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה. הסכום המוכר כהפרשה יהיה האומדן הטוב ביותר של היציאה הנדרשת לסילוק המחויבות בהווה בסוף תקופת הדיווח. האומדן הטוב ביותר של היציאה הנדרשת לסילוק מחויבות בהווה הוא הסכום שהחברה הייתה משלמת, באופן רציונלי, כדי לסלק את המחויבות בסוף תקופת הדיווח או כדי להעבירה לצד שלישי באותו תאריך. כאשר נמדדת מחויבות בודדת, התוצאה היחידה הסבירה ביותר יכולה להיות האומדן הטוב ביותר של ההפרשה.

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

באור 2-- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כד. סיווג בדוח על תזרימי המזומנים

הקבוצה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים אשר התקבלו בידיה כתזרימי מזומנים מפעילות השקעה, וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות המימון. תזרימי מזומנים בגין מסים על הכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון. דיבידנדים המשולמים על ידי הקבוצה מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.

תקבולים ותשלומים (השקעות) בגין שירותי הקמה במסגרת הסדרי זיכיון למתן שירותים מסווגים כתזרימי מזומנים בפעילות השקעה.

כה. שערי חליפין ובסיס ההצמדה

1. יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.
2. יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח.
3. להלן נתונים על שער החליפין של מטבעות חוץ ועל המדד (לפי בסיס 2002):

מדד בישראל		שער החליפין היציג של			תאריך הדוחות הכספיים
מדד	מדד	זלוטי	קורונה	האירו	
בגין	ידוע	פולני	צ'כית	אירו	
נקודות	נקודות	(ש"ח ל-1 זלוטי)	(ש"ח ל-1 קורונה)	(ש"ח ל-1 אירו)	
138.37	138.5	0.925	0.162	4.0116	ליום 31 בדצמבר, 2023
134.39	134.02	0.802	0.156	3.753	ליום 31 בדצמבר, 2022
<u>שיעורי השינוי בשנה שהסתיימה</u>					
%	%	%	%	%	
3.0	3.3	15.3	4.3	6.9	ליום 31 בדצמבר, 2023
5.3	5.3	4.7	9.6	6.6	ליום 31 בדצמבר, 2022

באור 2-- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. שינוי במדיניות חשבונאית – כולל יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים:

1. תיקון ל- IAS 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן – התיקון). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים". אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות.

התיקון יושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאית ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה.

2. תיקון ל- IAS 1, גילוי למדיניות החשבונאית

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1: הצגת דוחות כספיים (להלן – התיקון). בהתאם לתיקון, חברות ידרשו לספק גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה כיום לספק גילוי למדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. אחת מהסיבות העיקריות לתיקון זה נובעת מכך שלמונח "משמעותי" לא קיימת הגדרה ב- IFRS בעוד שלמונח "מהותי" קיימת הגדרה בתקנים שונים ובפרט ב- IAS 1.

התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023.

לתיקון לעיל הייתה השפעה על גילויי המדיניות החשבונאית של החברה, אך לא הייתה השפעה על המדידה, ההכרה או ההצגה של פריטים כלשהם בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

3. תיקון לתקן IAS 12, מיסים על הכנסה

בחודש מאי 2023 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12, מיסים על הכנסה (להלן: "התיקון"), בעקבות רפורמת המס הבינלאומית של ה- OECD – BEPS Pillar Two (להלן: "Pillar 2" או "רפורמת המס הבינלאומית").

התיקון כולל:

- (א) פטור זמני מנדטורי מיישום הוראות התקן עבור ההכרה והגילוי של נכסים והתחייבויות מיסים נדחים הנובעים מאימוץ כללי ה- Pillar 2 (להלן: "פטור זמני"); וכן
- (ב) דרישות גילוי ממוקדות עבור ישויות רב לאומיות המושפעות מרפורמת המס הבינלאומית.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה מאחר שהקבוצה אינה בתחולת רפורמת המס הבינלאומית שכן הכנסותיה נמוכות מ-750 מיליון אירו לשנה.

באור 3: גילוי לתקני IFRS חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות בתקופה שלפני יישומם

א. תיקון ל- IAS 1 הצגת דוחות כספיים

בחודש ינואר 2020, פרסם ה-IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן - "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (להלן - "התיקון העוקב").

התיקון העוקב קבע כי:

- רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת.
- עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות. קרי, התיקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה פיננסיות.

התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפיע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב ההמרה הינו הוני.

התיקון המקורי והתיקון העוקב ייושמו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר, 2024 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. התיקונים ייושמו בדרך של יישום למפרע.

לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

באור 4-- שיקולי דעת חשבונאיים קריטיים ומקורות מפתח לאומדני אי וודאות

א. כללי

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המתוארת בבאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם הפנסוני של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. בגיבוש האומדנים החשבונאיים הנהלת החברה מתבססת על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים והנחות סבירות, בהתאם לנסיבות. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי ההנהלה באופן שוטף. שינויים באומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

ב. מקורות מפתח לאומדני אי וודאות

1. שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כאמור בבאור 2 'א' לעיל, הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שווי הוגן, כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לדוח רווח או הפסד בתקופה שבה הם נוצרו.

לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת הנהלת החברה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות לכל הפחות אחת לשנה על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי הוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, בעיקר היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ונכסי הקבוצה בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, קיימת השפעה משמעותית על שווי הוגן של הנכס.

במידת השווי הוגן נדרשים מעריכי השווי להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הצפויים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי הוגן.

הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי הוגן. לאור זאת, ולאור האמור בפסקה הקודמת, קביעת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי הוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה. הערך הפנסוני של נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכם לסך של כ- 12,715,325 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2022: 10,430,798 אלפי ש"ח).

לפרטים נוספים אודות ההנחות בהן עשתה הקבוצה שימוש באמידת השווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה, ראו באור 5.

באור 4-- שיקולי דעת חשבונאיים קריטיים ומקורות מפתח לאומדני אי וודאות (המשך)

2. שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה

כאמור בבאור 2 'יא' לעיל, הנדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה מוצג לפי שווי ההוגן לתום תקופת הדיווח, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח והפסד כהכנסות או כהוצאות.

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה מתבססת הנהלת החברה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות לכל הפחות אחת לשנה על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי ההוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, בעיקר בשיטת החילוף, ובמקרים מסוימים בשיטת ההשוואה.

בקביעת השווי ההוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, משך הקמת הפרויקט, אומדן הזכויות של הנכס, גובה דמי השכירות שהוא יניב, העלות הנוספת שדרושה להקמתו עד לתפעולו השוטף וכן שיעור הריבית, פרמיית הסיכון של הפרויקט ושיעור ההיוון הנדרש. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן. לאור זאת, ולאור האמור בפסקה הקודמת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה. הערך הפנקסני של נכסי הנדל"ן להשקעה בהקמה הנמדדים בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכם לסך של כ- 2,999,997 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2022 כ- 3,241,202 אלפי ש"ח).

לפרטים נוספים אודות ההנחות בהן עשתה הקבוצה שימוש באמידת השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה, ראו באור 6 ג'.

3. ירידת ערך של מלאי מקרקעין ובניינים למכירה

ירידת ערך של מלאי בניינים למכירה ומלאי מקרקעין, נבחנת בהתבסס על מחירי המכירה הצפויים במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן עלויות ההשלמה הנדרשות, עלויות אשראי ועלויות המכירה הנדרשות למכירת המלאי.

כמו כן חלק ממלאי בניינים למכירה ומלאי מקרקעין נבחנו בהתאם לגישת ההשוואה לנכסים דומים. ההשלכה של אומדן זה הינה הכרה בהפסד מירידת ערך של מלאי מקרקעין או ביטול הפסד זה כאמור. לפרטים נוספים בקשר למלאי מקרקעין ובניינים למכירה ראו באור 9.

הערך הפנקסני של מלאי בניינים למכירה ומלאי מקרקעין ליום 31 בדצמבר, 2023 הוא 82,539 אלפי ש"ח ו- 577,166 אלפי ש"ח, בהתאמה (ליום 31 בדצמבר, 2022 הוא 61,605 אלפי ש"ח ו- 582,741 אלפי ש"ח, בהתאמה).

באור 4--: שיקולי דעת חשבונאיים קריטיים ומקורות מפתח לאומדני אי וודאות (המשך)

4. תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבת המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.

5. מסים על הכנסה

הקבוצה כפופה לחוקי המס במספר מדינות. שיקול דעת נרחב נדרש לצורך קביעת ההתחייבות למס שוטף ורישום מסים נדחים, בעיקר רישום מסים נדחים בגין הפסדים להעברה, של כל אחת מחברות הקבוצה.

לקבוצה עסקאות רבות, אשר תוצאות המס לגביהן אינן וודאיות. הקבוצה מכירה בהתחייבויות בגין תוצאות המס של עסקאות אלה, בהתבסס על אומדני ההנהלה, אשר מסתמכת על יועצים מקצועיים, בנוגע לעיתוי וגובה חבות המס הנובעת מעסקאות אלה. כאשר תוצאת המס של עסקאות אלה שונה מאומדני ההנהלה, יוקטנו / יוגדלו הוצאות המסים וההתחייבויות למסים נדחים במועד קביעת השומה הסופית. כמו כן נכסי מסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, אם צפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של חברות הקבוצה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על אי הוודאות בנוגע לטיפול המס, העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה, מקורה ואסטרטגיית תכנון המס. דגש ניתן בחברות הפועלות במדינות בהם יש מגבלת שנים לניצול הפסדים מועברים או בהתקיים תנאים מסוימים. בהתאם לשינויים בהנחות אלו, החברה תיצור או תבטל הכרה בנכס מס נדחה.

באור 5-- נדל"ן להשקעה

א. להלן התנועה בנדל"ן להשקעה במהלך השנה

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
9,051,087	10,430,798	יתרה לתחילת השנה
		תוספות במהלך השנה:
51,653	198,336	תוספות בגין נכסים שנרכשו (ראו סעיף ה' (3) וה' (4))
194,407	195,839	השקעות
441,325	1,324,309	מעבר מנדל"ן להשקעה בהקמה (ראו סעיף ה' (2))
-	21,602	מעבר ממלאי (ראו סעיף ה' (2))
687,385	1,740,086	סה"כ תוספות
		גריעות במהלך השנה:
-	(10,109)	מעבר לנדל"ן להשקעה בהקמה מימושים
(76,000)	-	סה"כ גריעות
(76,000)	(10,109)	הפרשי תרגום נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ שינויים בשווי ההוגן, נטו
520,606	623,102	
247,720	(68,552)	
10,430,798	12,715,325	יתרה לסוף השנה

ב. שיטות הערכת השווי של נדל"ן להשקעה

נכסי הנדל"ן בקבוצה נמדדים בשווי הוגן ברמה 3 בהיררכיית השווי ההוגן וזאת מכיוון שלא היה בגינם מידע השוואתי מהימן ומשום שנתונים משמעותיים ששימשו במדידת השווי ההוגן אינם נצפים בשוק.

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע על בסיס הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהם בעלי כישורים מקצועיים מתאימים לגבי מיקום וסוג הנדל"ן להשקעה המוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, ראו עוד בבאור ב(1) בדבר האומדנים בהם נעשה שימוש לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.

להלן נתונים עיקריים בקשר עם הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר, 2023:

מדינה	שימוש הנכס	שווי הוגן באלפי ש"ח	שיעור היוון באחוזים	שיעורי תפוסה באחוזים	שכ"ד ממוצע למ"ר בפועל (אירו)
צ'כיה	משרדים	1,432,693	5.35-9.6 (בעיקר 5.35-6.35)	93	14.9
	מגורים להשכרה	537,510	4.75-4.85	74	18.7
רומניה	משרדים	2,446,655	7.1-8.7	87	15.0
	מסחר	3,052,414	7.7-8.5	98	27.8
סרביה	משרדים	1,891,938	8.25-10.25 (בעיקר 8.25-8.5)	87	15.2
	מסחר	54,958	8	100	5.8
פולין	משרדים	651,562	8-8.25	92	14.6
	מגורים להשכרה	414,087	5.3-6.1	63	18.5
בולגריה	משרדים	92,102	9.75-10	82	5
ישראל	מגורים להשכרה	378,000	5	100	63 (מפוקח) 85 (שוק חופשי) (בש"ח)
	משרדים	1,763,406	6-8.25	93	66 (בש"ח)
סה"כ		12,715,325			

להלן נתונים עיקריים בקשר עם הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר, 2022:

מדינה	שימוש הנכס	שווי הוגן באלפי ש"ח	שיעור היוון באחוזים	שיעורי תפוסה באחוזים	שכ"ד ממוצע למ"ר בפועל (אירו)
צ'כיה	משרדים	1,364,235	4.9-9.5 (בעיקר 4.9-6.1)	85	14.8
	מגורים להשכרה	54,033	4.85	93	18.4
רומניה	משרדים	2,179,251	6.6-8.2	83	14.3
	מסחר	2,805,180	7.17-7.9	98	28.2
סרביה	משרדים	1,162,664	7.75-10	96	14.9
	מסחר	50,664	8	100	5.8
פולין	משרדים	623,232	7.5-7.55	86	13.6
	מגורים להשכרה	163,355	5.5	99	12.3
בולגריה	משרדים	78,216	9.5-9.75	62	4.8
ישראל	מגורים להשכרה	353,500	5	100	60 (מפוקח) 80 (שוק חופשי) (בש"ח)
	משרדים	1,596,468	6-8.25	94	62 (בש"ח)
סה"כ		10,430,798			

ג. סכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
157,744	247,720	(68,552)
555,499	617,056	798,273
(37,226)	(29,534)	(25,325)

שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה
הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדל"ן
להשקעה שהפיק הכנסות שכירות, נטו

ד. ניתוח רגישות

להלן השפעת שינוי שיעור היוון תזרים המזומנים על שווי הוגן נדל"ן להשקעה של החברה:

נדל"ן להשקעה

2022	2023
אלפי ש"ח	

(661,329)	(823,976)	עלייה של 0.5% בשיעור ההיוון
768,096	949,066	ירידה של 0.5% בשיעור ההיוון
(326,461)	(426,884)	עלייה של 0.25% בשיעור ההיוון
354,784	456,430	ירידה של 0.25% בשיעור ההיוון

ניתוח רגישות לשינוי בשווי ההוגן של קניון קוטרוצ'ן (רומניה) - נכס מהותי מאוד

ניתוח רגישות לשינוי בשיעור ההיוון של קוטרוצ'ן לשנים 2022 ו-2023:

ירידה של 0.5%	7.7% (*)	עליה של 0.5%	שיעור היוון ב-2023
582,403	543,800	509,950	שווי הוגן (אלפי אירו)
2,336,368	2,181,508	2,045,715	שווי הוגן (אלפי ש"ח)

ירידה של 0.5%	7.1% (*)	עליה של 0.5%	שיעור היוון ב-2022
573,785	532,700	497,064	שווי הוגן (אלפי אירו)
2,153,415	1,999,223	1,865,481	שווי הוגן (אלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לשינוי בשכ"ד הראוי (ERV) של קוטרוצ'ן לשנים 2022 ו-2023:

עליה של 5%	43,914 (*)	ירידה של 5%	שכ"ד ראוי (ERV) באלפי אירו ב-2023
564,953	543,800	522,603	שווי הוגן (אלפי אירו)
2,266,365	2,181,508	2,096,474	שווי הוגן (אלפי ש"ח)

עליה של 5%	40,337 (*)	ירידה של 5%	שכ"ד ראוי (ERV) באלפי אירו ב-2022
554,633	532,700	510,757	שווי הוגן (אלפי אירו)
2,081,538	1,999,223	1,916,871	שווי הוגן (אלפי ש"ח)

(*) נתונים שעל פיהם חושב השווי ההוגן לתאריך הדוח.

באור 5-- נדל"ן להשקעה (המשך)

ה. מידע נוסף

1. פרטים על מקרקעין בחכירה

למידע בדבר יתרות המקרקעין בחכירה, ראו באור 10 א'.

(א) בישראל

בית אפריקה ישראל ביהוד (אשר חלקה של החברה בו הינו 40%) נמצא על קרקע המוחזקת בתנאי חכירה מהוונת לתקופה של 49 שנים (עד שנת 2042) עם אופציה להארכה ל-49 שנים נוספות.

פרוייקט דירות מגורים להשכרה בהרצליה (אשר חלקה של החברה בו הינו 50%) נמצא על קרקע המוחזקת בתנאי חכירה מהוונת לתקופה של 98 שנים (עד שנת 2112) עם אופציה להארכה ל-98 שנים נוספות.

(ב) בחו"ל

מקרקעין בפראג (צ'כיה)

לקבוצה זכויות בקרקע ובמבנים שנרכשו על ידי חברה מאוחדת והושכרו עם סיום שיפוצם. הקרקעות נחכרו מהרשויות בצ'כיה לתקופה של 50 שנה עד ליום 31 במרץ, 2048, בתמורה לדמי חכירה שנתיים.

מקרקעין בפולין

לקבוצה זכויות בקרקע בעיר קרקוב, אשר נרכשו על ידי חברה מאוחדת לצורך פיתוח פרויקט נדל"ן מסחרי. הקרקע נרכשה מהרשויות בפולין, חלקה לתקופה שתסתיים בשנת 2089 וחלקה לתקופה שתסתיים בשנת 2097.

לקבוצה זכויות בנכס בעיר ורשה, אשר נרכשו על ידי חברה מאוחדת לצורך פיתוח פרויקט נדל"ן מסחרי. הקרקע נרכשה מהרשויות בפולין לתקופה שתסתיים בשנת 2089.

לקבוצה זכויות בנכס נוסף בעיר ורשה, אשר מוחזקות ע"י חברה פולנית שנרכשה בשנת 2020 לתקופה שתסתיים בשנת 2095.

באור 5-- נדל"ן להשקעה (המשך)

2. סיום הקמה

בשנת החשבון השלימה הקבוצה את הבניה של הפרוייקטים הבאים:

- בניין נוסף במגרש 2 בפארק ויצמן, נס ציונה.
- מרכז מסחרי בפרויקט אפי אראד באראד, רומניה
- בניין מגורים להשכרה בפרויקט אפי הום קרלין בפראג, צ'כיה.
- בניין מגורים להשכרה בפרויקט אפי הום קולבנובה בפראג, צ'כיה.
- בניין מגורים להשכרה בפרויקט אפי הום יורופסקי בקרקוב, פולין.
- בניין מגורים להשכרה בפרויקט אפי הום דוור (Dajwor) בקרקוב, פולין.
- בניין משרדים נוסף בפרויקט אירפורט סיטי בבלגרד, סרביה.
- בניין משרדים בפרויקט סקייליין בבלגרד, סרביה.
- בניין משרדים בפרויקט זמאי ווסט בבלגרד, סרביה.

בשנת 2022 השלימה הקבוצה את הבניה של הפרוייקטים הבאים:

- בניין משרדים נוסף בפרויקט אפי טק בבוקרשט, רומניה.
- מרכז מסחרי בפרויקט אפי סיטי בבוקרשט, רומניה.
- בניין מגורים להשכרה בפרויקט אפי הום טרבשין בפראג, צ'כיה.
- בניין מגורים להשכרה בפרויקט אפי הום בגרי בקרקוב, פולין.
- בניין מגורים להשכרה בפרויקט אפי הום זלוטה בוורשה, פולין.
- בניין משרדים נוסף בפרויקט אירפורט סיטי בבלגרד, סרביה.

בהתאם לכך סווגו במהלך שנת 2023 ו- 2022 הפרוייקטים הנ"ל מנדל"ן להשקעה בהקמה (ופרויקט אפי הום דוור ממלאי) לנדל"ן להשקעה.

3. ביום 23 בדצמבר, 2021 התקשרה חברת בת פולנית של אפי אירופה עם צד ג' בהסכמי רכישה של 226 יחידות דיור (המיועדות להשכרה), בהיקף של כ- 6,700 מ"ר, שטחי מסחר בהיקף של כ- 500 מ"ר ו- 129 חניות תת קרקעיות בורשה, פולין (להלן - "הנכסים", ו-"העסקה", לפי העניין), המוכרת תקים את הנכסים ותעביר את הבעלות בהם לחברת הבת הפולנית עם השלמת בנייתם.

במהלך חודש נובמבר 2023 הקמת הפרוייקט הסתיימה והנכסים נמסרו לחברת הבת כנגד תשלום יתרת התמורה. סך התמורה כולל המקדמות ששולמו לאורך תקופת ההקמה עמדה על סך של כ- 26.2 מיליון אירו (כ- 105 מיליון ש"ח)

4. ביום 9 באוגוסט, 2022 החברה והשותפה של החברה בחברת מחצית היובל בע"מ (המחזיקה במלוא הזכויות במגדל היובל בת"א למעט שלוש קומות המוחזקות על ידי בנק מרכנתיל, להלן - "הקומות הנוספות" ו-"בנק מרכנתיל") התקשרו בהסכם עם בנק מרכנתיל לרכישת הקומות הנוספות בתמורה לסך של 170 מיליון ש"ח (בחלקים שווים, חלקה של החברה - 85 מיליון ש"ח) (להלן - "התמורה"). במועד החתימה שולם לבנק מרכנתיל סך של 30% מסכום התמורה ואילו יתרת התמורה (צמודה ליום העסקה) שולמה במועד מסירת החזקה בפועל בקומות הנוספות ביום 31 בדצמבר 2023. עם השלמת העסקה, מחזיקות יחד החברה והשותפה, בחלקים שווים ביניהן, במלוא הזכויות במגדל היובל, במישרין ובעקיפין. בנוגע לחברת מחצית היובל, ראו באור 7 ד' (3).

5. למידע בדבר שיעבודים - ראו באור 28 ג'.

באור 6-- נדל"ן להשקעה בהקמה

א. להלן התנועה בנדל"ן להשקעה בהקמה במהלך השנה

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
2,256,513	3,241,202	יתרה לתחילת השנה
93,919	9,267	תוספות במהלך השנה:
809,487	778,941	רכישות
-	10,109	השקעות בנדל"ן והוצאות מימון שהווננו (*)
175,052	50,815	העברה מנדל"ן להשקעה
		העברה ממלאי מקרקעין (ראו באור 6 ה')
1,078,458	849,132	סה"כ תוספות
-	(14,041)	גריעות במהלך השנה:
(441,325)	(1,324,309)	מעבר לרכוש קבוע
		מעבר לנדל"ן להשקעה (ראו באור 5 ה' (2))
(441,325)	(1,338,350)	
122,568	121,381	הפרשי תרגום הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות
224,988	126,632	חוץ
		התאמת שווי הוגן במהלך השנה
3,241,202	2,999,997	יתרה לסוף השנה

(*) בשנת 2023 כולל סך של כ- 83 מיליון ש"ח בגין עלויות מימון שהווננו (בשנת 2022 כ- 59 מיליון ש"ח).

ב. סכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
384,843	224,988	126,632

שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו

ג. מרבית הערכות השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה בוצעו בשיטת החילוק. נכסים מסויימים הוערכו בשיטת ההשוואה.

באור 6-- נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

בהערכות השווי שנערכו לפי שיטת החילוף, שיעורי ההיוון אשר שימשו את מעריכי השווי (רמה 3), היו כדלהלן:

שיעור ההיוון (ב %)		שימוש הנכס	מדינה
ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023		
6.47	6.4	משרדים	ישראל
7.45-8.25	8.25	משרדים	רומניה
5.75	5.75	דיור להשכרה	רומניה
8.15-9.25	8.5-9.25	משרדים	סרביה
4.55-4.6	4.8	דיור להשכרה	צ'כיה
4.9-5.55	5.65-6	דיור להשכרה	פולין

ראו עוד בבאור 4 ב' (2) בדבר האומדנים בהם נעשה שימוש לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה.

ד. בחודש אוקטובר 2015 נחתם בין החברה וחברת מליסרון בע"מ (עסקה משותפת בחלקים שווים חלק החברה - 50%) לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן - "רמ"י") הסכם לחכירת מגרש למשך תקופה של 49 שנים (עם אופציה להארכה לתקופה נוספת של 49 שנים) בשטח של כ- 13 אלפי מ"ר במתחם דרום הקריה בתל אביב להקמה של שטחי משרדים ומסחר בפרוייקט המכונה "LANDMARK" תל אביב (להלן - "הפרוייקט"). התמורה נקבעה על סך של כ- 536 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן - "התמורה"). בנוסף החברה נשאה בחלקה בהוצאות פיתוח בסך של כ- 42 מיליון ש"ח. בהתאם לתב"ע המקורית החלה על המגרש ניתן היה להקים על המגרש כ- 114 אלפי מ"ר שטחים המיועדים לשיווק. במהלך שנת 2017 החברות קיבלו היתר חפירה ודיפון והחלו בעבודות בפרוייקט. במהלך דצמבר 2019 החברות קיבלו היתר בניה להקמת שני בנייני משרדים בהתאם לתוכנית המקורית.

ביום 1 בינואר 2020 קיבלה החברה את החלטת הועדה המחוזית מיום 30 בדצמבר, 2019, לפיה הועדה המקומית אישרה להפקדה תוכנית מפורטת שעיקרה אישור תוספת זכויות בניה במקרקעין, וביום 6 באפריל 2021 קיבלה החברה את החלטת הועדה המחוזית לפיה לאחר דיון בהתנגדויות שהוגשו, הועדה המחוזית החליטה לתת תוקף לתוכנית להקמת שני מגדלים בני 50 קומות אשר סך זכויות הבנייה יעמוד על כ- 166 אלפי מ"ר (ברוטו) (כ- 132 אלפי מ"ר שטחים עיקריים) מתוכם 8 אלפי מ"ר עבור יח"ד למגורים (כ- 11.2 אלפי מ"ר ברוטו) וכן כ- 7.5 אלפי מ"ר ברוטו (כ- 6 אלפי מ"ר שטחים עיקריים) עבור מבני ציבור והיתרה לתעסוקה ומסחר.

במהלך חודש נובמבר 2023 החברות השלימו את תשלום היטל ההשבחה בסך של כ- 237 מיליון ש"ח (אשר חלקו מיוחס למלאי יחידות מגורים) בהתבסס על השומה המכרעת שהתקבלה בקשר לתוספת זכויות בניה בפרוייקט (בתוכנית המפורטת לפרוייקט שנכנסה לתוקף במהלך חודש יולי 2021), זאת לאחר שהחברות הגיעו להסכם פשרה זמני עם עיריית תל אביב וזאת ביחס לתשלום היטל ההשבחה במקביל להגשת עררים הדדיים על השומה המכרעת אשר ידונו בהמשך, וזאת, בין היתר, לצורך הוצאת היתר בנייה מעודכן לפרוייקט.

בהתאם, ביום 19 בנובמבר 2023 קיבלו החברות היתר בניה מעודכן בקשר עם המשך ביצוע הפרוייקט לפיו לאחר השינויים יוקמו במתחם שני מגדלים: מגדל A בן 41 קומות עבור מבנה ציבור, מסחר ומשרדים וכן מגדל B, בן 42 קומות עבור מסחר, משרדים ו- 116 יחידות מגורים. יצוין שלמועד הדוחות הושלמו שתי קומות המסחר בבניין B וסיום הקמת בניין A וקבלת טופס 4 בגינו צפויה במהלך מרץ-אפריל 2024.

לפרטים בקשר להסכם מסגרת שנחתם למימון חלקה של החברה בהקמת שלב א' בפרוייקט ראו באור 16 ג'.

באור 6-- נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ה. במהלך שנת 2023 החלה החברה בהקמת דירות המיועדות להשכרה בשלב נוסף בפרויקט דיור בקרקוב בפולין הכולל 219 יחידות דיור בשטח כולל של כ- 7,600 מ"ר. לאור השינוי בפועל בשימושים בנכס זה, החברה סיווגה את עלויות הפרויקט שנצברו עד מועד הסיווג בסך של כ- 10.2 מיליון אירו (כ- 41 מיליון ש"ח) ממלאי לנדל"ן להשקעה בהקמה.

1. פרטים על מקרקעין בחכירה

למידע בדבר יתרות המקרקעין בחכירה, ראו באור 10 א'.

1. בישראל

פרויקט בהקמה של שטחי משרדים ומסחר הידוע בשם שרונה- לנדמרק הנמצא על מגרש במתחם דרום הקריה בתל אביב (אשר חלקה של החברה בו הינו 50%) מוחזק בתנאי חכירה מהוונת לתקופה של 49 שנים (עד שנת 2064) עם אופציה להארכה לתקופה נוספת של 49 שנים.

2. בחו"ל

מקרקעין בקרקוב (פולין)

לקבוצה זכויות בקרקע בעיר קרקוב, אשר נרכשו על ידי חברה מאוחדת לצורך פיתוח פרויקט מגורים להשכרה. הקרקע נרכשה מהרשויות בפולין, לתקופה שתסתיים בשנת 2096 בתמורה לדמי חכירה שנתיים.

באור 7-- השקעות והלוואות בחברות מוחזקות

א. פרוט החברות המאוחדות והכלולות של הקבוצה

לפרוט החברות המאוחדות והכלולות ראו נספח מצורף לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. מידע נוסף על רכישת ומכירת חברות תחת אפי אירופה (AFI EUROPE N.V.) – כללי

1. בחודש מאי 2006 הועברו לאפי אירופה כל זכויות חברת הבת אפי נכסים החזקות בע"מ דאז, ביחס למספר נכסי מקרקעין בצ'כיה, סרביה, בולגריה ורומניה, וכן ביחס לפרויקטים שהיו באותה עת בשלבי פיתוח שונים באותן מדינות, וזאת באמצעות העברה לאפי אירופה של כל מניות החברה בחברות-בת שלה אשר, במישרין או בעקיפין, החזיקו בזכויות באותם נכסים ו/או ביצעו את אותם פרויקטים וכנגד הקצאת מניות של אפי אירופה לחברת אפי נכסים החזקות בע"מ. לצורך כך, קיבלה חברת אפי נכסים החזקות בע"מ מרשויות המס אישור מקדמי (פרה-רולינג) ביחס להיבטי המיסוי הרלוונטיים. לצד דחיית המס החל בהתאם להוראות סעיף 104א' לפקודת מס הכנסה.

2. פרויקט Towarowa, ורשה

ביום 8 ביוני 2022 אפי אירופה השלימה את העסקה שתנאיה נקבעו בהסכם עם צד ג' מיום 23 בפברואר 2022 (להלן - העסקה, המוכר ו-הסכם רכישת המניות), לפיו אפי אירופה רכשה 100% ממניותיה של חברה המאוגדת בפולין שבבעלותה 70% מן הזכויות בתאגיד המחזיק בזכויות חכירה במקרקעין בשטח כולל של כ- 65 אלפי מ"ר במרכז ורשה, פולין (להלן - חברת הנכס ו- המקרקעין), בו מתוכננת הקמתם של נכסים בייעודים שונים - מתחמי משרדים, שטחי מסחר ובנייני מגורים להשכרה (להלן - מתחמי הנכסים המניבים) ומתחמי דירות למכירה (להלן - מתחמי הדירות).

באור 7:- השקעות והלוואות בחברות מוחזקות (המשך)

ב. מידע נוסף על רכישת ומכירת חברות תחת אפי אירופה (AFI EUROPE N.V.) – כללי (המשך)

שווי המקרקעין (100%) לצורך חישוב התמורה על-פי הסכם רכישת המניות נקבע על סך של כ- 181 מיליון אירו. בהתאם לכך, לפי הסכם רכישת המניות תשלם אפי אירופה סך של כ- 127 מיליון אירו (בכפוף להתאמות תמורה מקובלות וכן התאמות מחיר בהתאם לזכויות הבניה במקרקעין, כפי שיהיו בפועל).

כמו כן חתמה חברת הנכס על הסכם מכר מקדמי ומחייב (להלן: הסכם המכר), עם חברה בת בבעלות מלאה של Echo Investment, חברה ציבורית המאוגדת בפולין המחזיקה בעקיפין בכ- 30% מן הזכויות הנותרות בחברת הנכס (להלן - השותפה), לפיו בכפוף להשלמת העסקה ולהסדרה של חלוקת המקרקעין למתחמים בייעודים שונים, חברת הנכס תמכור לשותפה את מתחמי הדירות בתמורה לסך של כ- 47 מיליון אירו בהינתן חלקה של אפי אירופה בתמורה זו, אשר שימש לצורך תשלום למוכר על-חשבון התמורה בעסקה, התמורה נטו שעל אפי אירופה לשלם למוכר במסגרת העסקה עמדה על כ- 94 מיליון אירו.

לפיכך, לאחר השלמת העסקה ומכירת מתחמי הדירות על-פי הסכם המכר, אפי אירופה והשותפה מחזיקות יחד (חלקה של אפי אירופה כ- 70% וחלקה של השותפה כ- 30%) (בשרשור, באמצעות חברת הנכס) במלוא הזכויות במתחמי הנכסים המניבים, והשותפה מחזיקה (לבדה) במלוא הזכויות במתחמי הדירות. בכוונת אפי אירופה והשותפה להקים במתחמי הנכסים המניבים פרויקט משולב של משרדים ודיור להשכרה (להלן, ביחד הפרויקט) ובו שטחים להשכרה בהיקף כולל של כ- 160 אלף מ"ר.

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

בהתאם להסכמי שיתוף הפעולה, ההחלטות בחברת הנכס מתקבלות במשותף כך שחברת הנכס נמצאת בשליטה משותפת של אפי אירופה והשותפה והחזקה בה מטופלת לפי שיטת השווי המאזני. ההשקעה וההלוואות לחברת הנכס מוצגים בדוח על המצב הכספי בסעיף השקעות והלוואות בחברות מוחזקות.

בהתאם להסכם רכישת המניות סכום של כ- 73 מיליון אירו שולם למוכר במועד השלמת העסקה ביום 8 ביוני 2022 (בהפחתת הסכום שהייתה אפי אירופה זכאית לקבל עם ביצוע התשלום על פי הסכם המכר, אפי אירופה שילמה בפועל עם השלמת העסקה כ- 57 מיליון אירו). נכון ליום 31 בדצמבר 2023 יתרת התמורה (להלן - התמורה הנדחית) עומדת על סך של כ- 50 מיליון אירו (כ- 203 מיליון ש"ח) ותשולם על פי אבני דרך שנקבעו בין הצדדים.

בהתאם להסכמי שיתוף הפעולה, בתום ההקמה של כל אחד ממתחמי הנכסים המניבים, לאפי אירופה תהיה אופציית Call ולשותפה תהיה אופציית Put (להלן - האופציות) אשר אם ימומשו, אפי אירופה תרכוש את זכויותיה של השותפה במתחמי הנכסים המניבים, במועדים ועל פי המנגנון לקביעת התמורה שנקבע בין הצדדים.

החברה העמידה ערבויות חברה להבטחת התחייבויותיה של אפי אירופה כלפי המוכר לתשלום התמורה הנדחית על פי הסכם רכישת המניות.

באור 7--: השקעות והלוואות בחברות מוחזקות (המשך)

ג. חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

1. התנועה בהשקעה ובהלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
404,959	784,335	יתרה ליום 1 בינואר
50,399	33,161	תנועה במשך השנה: חלק החברה ברווחים, נטו השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (ראו באור 7 ב')
409,722	1,075	גריעה בגין מכירת חברה (ראו באור 7 ד')
(108,868)	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים תנועה בהלוואות נטו
9,556	58,958	
18,567	21,327	
<u>784,335</u>	<u>898,856</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

2. הרכב

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
755,930	849,124	השקעות בחברות מוחזקות
28,405	49,732	הלוואות לחברות מוחזקות (ראו סעיף 3)
<u>784,335</u>	<u>898,856</u>	

3. הרכב ההלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

31 בדצמבר		שיעור הריבית השנתית	
2022	2023	31 בדצמבר 2023	
אלפי ש"ח		%	
1,556	1,601	2.9%	שקלי לא צמוד, ריבית משתנה
26,849	48,131	3m Wibor + 3.2%	בזלוטי
<u>28,405</u>	<u>49,732</u>		

באור 7:- השקעות והלוואות בחברות מוחזקות (המשך)

ד. מידע נוסף על השקעות בישראל

1. אפריקה ישראל- דיור להשכרה (שותפות רשומה)

במהלך חודש ינואר 2018 קיבלה החברה הודעה כי הצעתה המשותפת יחד עם אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן - "אפריקה מגורים") זכתה במכרז לחכירה של מקרקעין בשוהם להקמת דירות מגורים להשכרה (להלן - "הפרויקט"). בהתאם לתנאי ההצעה במהלך חודש אפריל 2018 שותפות רשומה המוחזקת על ידי החברה ואפריקה מגורים (בחלקים שווים ביניהן) השלימה את רכישת הקרקע.

במהלך שנת 2020 השותפות החלה בהקמתן של 271 יחידות דיור אשר יושכרו בהתאם לתנאי המכרז במהלך תקופה של 20 שנים לפחות. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2022 הושלמה הקמת הפרויקט, התקבלו טופסי 4 ומיד בסמוך לכך החלה השכרת יחידות הדיור. כמו כן, במהלך שנת 2021 השותפות חתמה עם תאגיד פיננסי על הסכם מסגרת למימון הקמת הפרויקט והועמדה לשותפות הלוואה בסך של כ- 336 מיליון ש"ח בהתאם למסגרת המימון. המימון שימש בחלקו להחזר השקעות הבעלים בפרויקט.

השותפות מוצגת בדוחותיה הכספיים של החברה על בסיס השווי המאזני.

2. קריית התקשוב

החברה החזיקה עד שנת 2022 יחד עם חברת שיכון ובינוי בע"מ (להלן- "שיכון ובינוי") בחלקים שווים (50%-50%) מההון המונפק של חברת קריית התקשוב הטכנולוגית בנגב בע"מ (להלן- "קריית התקשוב"). קריית התקשוב מקימה את קריית התקשוב הטכנולוגית בבאר שבע בהתאם למכרז שזכתה בו בשנת 2018.

ביום 6 במרץ, 2022 החברה התקשרה בהסכם מכר עם שיכון ובינוי בע"מ, לפיו שיכון ובינוי רכשה את מלוא אחזקותיה של החברה (AS IS) בחברת קריית התקשוב ובחברת התפעול של הפרויקט בתמורה לסך של כ- 195 מיליון ש"ח, צמוד למדד ובתוספת ריבית שנקבעה בהסכם המכר (להלן - התמורה ו-הסכם המכר). הסכום כולל את החזר מלוא הלוואות הבעלים שהעמידה החברה לחברת קריית התקשוב. במהלך חודש מאי 2022, העסקה הושלמה והתמורה בסך של כ- 197.6 מיליון ש"ח התקבלה. לאור השלמת העסקה, החברה רשמה בדוחותיה הכספיים לרבעון השני של שנת 2022 בסעיף הכנסות אחרות רווח, נטו בסכום של כ- 86.3 מיליון ש"ח.

3. מחצית היובל

החברה מחזיקה ב- 50% מההון המונפק של מחצית היובל בע"מ (להלן - "מחצית היובל"). מחצית היובל מחזיקה בזכויות בפרויקט קריית הממשלה בדרום הקריה בתל-אביב הכולל מבנה משרדים בשטח של כ- 67,000 מ"ר וחניון הכולל 1,327 מקומות חניה. הזכויות בפרויקט בהתאם להסכם חכירה עם רמ"י בתנאי חכירה מהוונת לתקופה של 49 שנה (המסתיימת בשנת 2047) עם אופציה להארכה ל- 49 שנים נוספות.

מתוך שטחי הבניין, מדינת ישראל באמצעות מינהל הדיור הממשלתי שוכרת כ- 45 אלפי מ"ר בבניין (להלן - "המושכר") וכן חלק מהחניון בפרויקט. למדינה ניתנה האופציה לרכוש ממחצית היובל את המושכר בשלמות או בחלקים על פי נוסחה שנקבעה מראש וזאת עם הודעת מימוש למחצית היובל עד ליום 1 בינואר, 2024 ומועד ביצוע הרכישה האופציונלית יהיה ביום 1 בינואר, 2025.

ביום 2 בנובמבר, 2022 נתקבלה במחצית היובל הודעה ממנהל הדיור הממשלתי מטעם מדינת ישראל בדבר מימוש האופציה לרכישה של המושכר בשלמותו.

באור 8-- נכסי חוזה וחייבים לזמן ארוך

א. ההרכב

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
170,395	37,611
374,910	644,601
61,400	61,400
210,376	298,042
110,389	142,823
18,941	8,264
<u>946,411</u>	<u>1,192,741</u>

מכשירים פיננסיים נגזרים (*)
 נכסי חוזה בגין הסדרי זיכיון (ראו באור 8 ב')
 נכס פיצוי בגין ירידת ערך (ראו באור 8 ג')
 תשלומים על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה (ראו באור 8 ד', ה')
 פקדונות משועבדים בתאגיד בנקאי לטובת הלוואות
 ופקדונות שוכרים
 הלוואות ויתרות חייבים אחרים

(*) למידע נוסף על מכשירים פיננסיים ראו באור 30.

ב. נכסי חוזה בגין הסדרי זיכיון

להלן התנועה בנכסים בגין הסדרי זיכיון במהלך השנה:

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
252,516	401,351
203,929	256,288
29,034	34,013
(84,128)	(35,093)
<u>401,351</u>	<u>656,559</u>
<u>26,441</u>	<u>11,958</u>
<u>374,910</u>	<u>644,601</u>

יתרה לתחילת השנה
 הכנסות שהוכרו במהלך השנה
 התאמה מצטברת
 בניכוי - תקבולים שהתקבלו
 יתרה לסוף השנה

מתוכם: מסווגים לנכסי חוזה לזמן קצר
 מתוכם: נכסי חוזה לזמן ארוך

1. בחודש יוני 2016 זכתה החברה במכרז לתכנון והקמת מבנה משרד המשפטים בירושלים. המכרז נשוא הפרויקט כלל את מבנה המשרדים בהיקף של כ- 35 אלף מ"ר בנוי, חניון תת קרקעי הכולל כ- 500 מקומות חניה וכן שטחי מסחר בהיקף של 1,500 מ"ר. ע"פ תנאי המכרז לאחר ההקמה החברה תתפעל את הבניין לתקופה של כ- 22 שנה וזאת בתמורה לתשלום שנתי קבוע מהמדינה וכן החזר מלא בגין שירותים שונים (בתנאים של +cost). כמו כן תקבל מענק הקמה בסך של 110 מיליון ש"ח (צמוד למדד מחירי תשומה בבניה למסחר ומשרדים). בתום תקופת התפעול המבנה יועבר למדינה.

באור 8-- נכסי חוזה וחייבים לזמן ארוך (המשך)

ב. נכסי חוזה בגין הסדרי זיכיון (המשך)

עבודות ההקמה החלו בחודש דצמבר 2016. לאור שינויים שבוצעו על ידי המזמינה, החברה והמזמינה התקשרו במספר תוספות להסכם ההקמה, לפיהן לתחולת העבודות תיווסף, בין היתר, הקמתם של 3 קומות נוספות, הקמת חניון נוסף בצמוד לפרויקט וכן הקמת גשר והגדלת החניון התת קרקעי. בתמורה להקמת השטחים הנוספים תתווספנה תמורה נוספת בסך כולל של כ- 230 מיליון ש"ח אשר חלקה תתקבל במענקים וחלקה ב- 87 תשלומים רבעוניים למשך כ- 22 שנה בהם החברה תתפעל את הבניין.

כמו כן, המזמינה הקדימה מספר תשלומים על ידי המרת תשלומים רבעוניים למענקים במהלך ההקמה. במהלך שנת 2023 החברה קיבלה מענקים על חשבון ההקמה בסך של כ- 35 מיליון ש"ח כך שסך המענקים על חשבון ההקמה שהתקבלו עד ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמו בסך של כ- 348 מיליון ש"ח.

במהלך חודש נובמבר 2023 התקבלה תעודת השלמה זמנית אשר אינה ניתנת לביטול הכוללת תנאים ומטלות להשלמה לפרויקט בתוקף מיום 15 בספטמבר 2023 ובהתאם החברה זכאית לקבל תשלומים רבעוניים מהמזמינה צמוד למדדים בהתאם להסכם ההקמה. טופס 4 צפוי להתקבל במהלך רבעון שני 2024.

2. בחודש אוגוסט 2016 החברה זכתה במכרז למימון חלקי, תכנון, הקמה תחזוקה ומסירה של מבנה משרדים ממשלתי ושטחי מסחר בקריה המחוזית בירושלים (להלן - "הקריה המחוזית"). הפרויקט נשוא המכרז הינו תכנון, הקמה והפעלה אשר יכלול מבנה משרדים בהיקף של כ- 53,000 מ"ר שטחים עיליים, מתוכם כ- 2,800 מ"ר שטחי מסחר וחניון תת קרקעי בעל 416 מקומות חניה ושטחים תת קרקעיים נוספים בהיקף של כ- 4,000 מ"ר. ע"פ תנאי המכרז תקופת החכירה הינה בת 21 שנים ו- 6 חודשים וזאת החל ממועד השלמת מבנה המשרדים ומסירתו. בתמורה, החברה תהא זכאית לתשלום שנתי קבוע לאורך תקופת ההפעלה צמוד למדד ובתוספת מע"מ כדון, אשר ישולם בתשלומים רבעוניים, החל מהרבעון העוקב להשלמת מבנה המשרדים ומסירתו. בתום תקופת התפעול הנכס יועבר למדינה.

בנוסף, החברה תהיה זכאית לקבל החזר מלא בגין שירותים שונים אשר תעמיד במסגרת המכרז (בתנאים של cost+), וכן תקבל מענק הקמה בסך של 25 מיליון ש"ח (צמוד למדד מחירי תשומה בבניה למסחר ומשרדים ובתוספת מע"מ כדון).

עבודות ההקמה החלו בחודש ספטמבר 2017. יצוין, כי החברה והמזמינה התקשרו בתוספת להסכם ההקמה, לפיה לתחולת העבודות תיווסף, בין היתר, הקמתם של 3 קומות נוספות לכל אחד ממבני המשרדים, והוספת 14 מקומות חניה, והכל בתמורה נוספת בסך כולל של כ- 64 מיליון ש"ח בגין הקמת השטחים הנוספים כאמור, וכנגד תשלום נוסף בגין תחזוקת השטחים הנוספים, בהתאם למנגנון הקיים בהסכם ההקמה. עד ליום 31 בדצמבר 2023 החברה קיבלה סך של כ- 28.3 מיליון ש"ח ע"ח מענק ההקמה. עוד יצוין, כי לתאריך הדוח החברה והמזמינה מנהלת דיונים בקשר עם שינויים בתחולת העבודות שהתבקשו על ידי המזמינה וכן בקשר עם התמורה בגין השינויים כאמור והארכת תקופת הביצוע.

לפרטים בקשר להסכם מימון בסכום כולל של כ- 545 מיליון ש"ח בקשר לפרויקט הקריה המחוזית שנחתם במהלך תקופת הדוח ראו באור 16 '.

ג. ביום 22 במרץ, 2018 פורסמה ברשומות וקיבלה תוקף תוכנית תשתית לאומית (תת"ל/45 א', "התוכנית") (מתחמי תחזוקה ותפעול לרכבת ישראל לוד ורג"מ), החלה על מרבית מקרקעין בהם החזיקה חברה בת בבעלות מלאה של החברה (החזיקה בזכויות בשטח כולל של כ- 164 דונם במתחם הרג"מ בייעודים לאחסנה, מלאכה ותעשייה) ("מקרקעי חברת הבת"). התוכנית ייעדה שטח כולל של כ- 140 דונם ממקרקעי חברת הבת לשימוש לטובת רכבת ישראל (מסילת רכבת) וכן מגבלות בניה ופיתוח על שטח כולל של כ- 11 דונם מיתרת מקרקעי חברת הבת (ביחד, "השטח המופקע"). במהלך שנת 2023 ביצעה רכבת ישראל הפקעה של השטח המופקע.

בהתאם, לדעת יועציה המשפטיים של החברה, עומדת לחברה הבת זכות וודאית למעשה לחברת הבת לקבלת פיצויים בגין ירידת ערך מקרקעיה (הן בגין השטח המופקע, והן בגין השטח הנוותר המצוי מחוץ לתחום התכנית אולם נפגע ממנה בעקיפין, בשל שינוי יתרת המגרשים, שינוי דרכי הגישה אליהם, צמצום שטח אזור התעסוקה ועוד) ואשר על בסיס חוות דעת שמאית התוכנית פוגעת בהם.

בהתבסס על חוות דעת שמאית של יועץ חיצוני למועד כניסתה לתוקף של התוכנית לעניין ירידת ערך מקרקעי חברת הבת הכלולים בתחום התוכנית והגובלים בה, החברה הכירה בסעיף יתרות חובה לזמן ארוך נכס פיצוי בגין ירידת ערך בסך של כ- 61,400 אלפי ש"ח המשקפים את שווי הפיצוי הצפוי בגין ירידת ערך לאחר שקלול הפחתה בגין סיכונים גלומים בהליכי קביעת הפיצויים. במהלך חודש פברואר 2021, הגישה החברה הבת של החברה תביעה בגין ירידת הערך כאמור לעיל. נכון למועד הדוח טרם נידונה התביעה בפיצויים בוועדות המקומיות.

ד. מקדמות על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה באירופה:

פרויקט Swedzka בוורשה בפולין

ביום 20 באוקטובר, 2021 התקשרה חברת בת פולנית של אפי אירופה עם צד ג' בהסכמי רכישה של 371 דירות (המיועדות להשכרה), שטחי מסחר בהיקף של כ- 5.6 אלפי מ"ר, שטחי משרדים בהיקף של כ- 3.3 אלפי מ"ר ו- 536 חניות תת קרקעיות בוורשה, פולין (להלן - "הנכסים", ו- "העסקה", לפי העניין), וזאת כנגד תשלום תמורה כוללת בסך של כ- 361 מיליון זלוטי (כ- 83 מיליון אירו) (כ- 332 מיליון ש"ח) (בתוספת מע"מ) (להלן - "התמורה"). המוכרת תקים את הנכסים ותעביר את הבעלות בהם לחברת הבת הפולנית עם השלמת בנייתם. לאחר החתימה על ההסכם חברת הבת הפולנית שילמה מקדמה ואילו היתרה תשולם על פי אבני דרך בהתאם להתקדמות העבודות להקמת הנכסים, בכפוף להתאמות בסכום התמורה שיבוצעו על פי מנגנוני ההתאמה שנקבעו בהסכם (מנגנון התאמה מבוסס מדד וכן מנגנון התאמה מבוסס מדידת השטחים שיוקמו).

נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 החברה שילמה כ- 238 מיליון זלוטי (כ- 220 מיליון ש"ח) מתוך התמורה. הפרויקט נמצא בשלבי בנייה והנהלת החברה מעריכה שהשלמת הנכסים ומסירתם לחברת הבת צפויה להיות במהלך רבעון רביעי של שנת 2024.

פרויקט Długa בוורוצלב בפולין

ביום 5 בינואר 2023, חברת בת פולנית של אפי אירופה חתמה על הסכם רכישה מקדמי, לפיו החברה תרכוש בניין מגורים בהקמה המיועד להשכרה בוורוצלב, פולין הכולל 230 יח"ד בשטח כולל של 10,202 מ"ר בתמורה לסך של כ- 134 מיליון זלוטי (כ- 107 מיליון ש"ח) בתוספת מע"מ וכפוף לשינוי מחיר בהתאם לשטח הבניין הסופי. נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 החברה שילמה כ- 42 מיליון זלוטי מתוך התמורה והיתרה תשולם במועד השלמת העסקה ומסירת הבעלות על הבניין לחברת הבת הפולנית. השלמת הבנייה ומסירת הנכס לחברת הבת צפויה במהלך רבעון רביעי של שנת 2024.

מלאי מקרקעין ובניינים למכירה באור 9--

מלאי מקרקעין כולל קרקעות שנרכשו על ידי חברות הקבוצה באירופה, ומיועדות להקמת בניינים למגורים למכירה.

מלאי בניינים למכירה כולל עלויות קרקע ועלויות נוספות שהושקעו לצורך הקמת בניינים למגורים.

א. התנועה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
734,236	644,346	יתרה לתחילת השנה
138,719	109,272	עלויות בניה
3,536	1,145	עלויות מימון שהווננו
(31,431)	(28,015)	ירידת ערך מלאי
(175,052)	(72,417)	מיון לנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (*)
34,443	38,639	הפרשי שער מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(60,105)	(33,265)	בניכוי - החלק שהוכר בדוח רווח והפסד (ראו באור 22)
<u>644,346</u>	<u>659,705</u>	יתרה לסוף השנה

(*) לפרטים נוספים לעניין סיווג פרויקטים ממלאי מקרקעין לנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה במהלך שנת 2023 ראו באורים 6 ה' ו- 5 ה' (2) לעיל.

ב. מוצג בדוח על המצב הכספי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
582,741	577,166	מלאי מקרקעין (נכסים שאינם שוטפים)
61,605	82,539	מלאי בניינים למכירה (*) (נכסים שוטפים)
<u>644,346</u>	<u>659,705</u>	

(*) ליום 31 בדצמבר, 2023 מלאי בניינים למכירה בסך של 22,665 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2022 - 9,787 אלפי ש"ח), המסווג במסגרת נכסים שוטפים, צפוי להתממש בתקופה העולה על 12 חודשים מתאריך הדוח על המצב הכספי.

באור 10:- זכויות במקרקעין

א. זכויות במקרקעין שבידי הקבוצה:

כל הזכויות במקרקעין נרשמו על שם חברות הקבוצה.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
11,740,714	13,286,517
1,871,754	2,279,055
703,878	809,455
<u>14,316,346</u>	<u>16,375,027</u>

מקרקעין בבעלות
מקרקעין בחכירה מהוונת
מקרקעין בחכירה בלתי מהוונת

ב. הצגה בדוח על המצב הכספי

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
10,430,798	12,715,325
3,241,202	2,999,997
582,741	577,166
61,605	82,539
<u>14,316,346</u>	<u>16,375,027</u>

בסעיף נדל"ן להשקעה
בסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה
בסעיף מלאי מקרקעין
בסעיף מלאי בניינים למכירה

באור 11:- לקוחות

ההרכב:

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
76,250	97,104
(8,237)	(7,053)
<u>68,013</u>	<u>90,051</u>

דיירים ושוכרי נכסים - חשבונות פתוחים
בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים

לפרטים בנוגע לסיכוני אשראי והפרשה לחובות מסופקים ראו באור 30 מכשירים פיננסיים.

באור 12:- חייבים, נכסי חוזה, ויתרות חובה

ההרכב:

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
50,264	56,527	מקדמות לספקים והוצאות מראש
70,869	121,455	מוסדות ממשלתיים
8,613	8,613	חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה
7,052	6,074	הכנסות לקבל
102,408	66,110	מכשירים פיננסיים נגזרים (ראו באור 30)
41,682	59,322	נכסי חוזה זמן קצר
26,053	-	הלוואות לשותפים
9,270	11,483	אחרים
<u>316,211</u>	<u>329,584</u>	

באור 13:- השקעות לזמן קצר

להלן הרכב של פקדונות בתאגידים בנקאיים המוגבלים לשימוש:

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
3,956	6,683	פקדונות בגין מקדמות ממכירת דירות
21,610	49,138	פקדונות הקשורים להלוואות בנקים לנדל"ן להשקעה
29,205	13,114	פקדונות אחרים באירופה
30,190	31,460	פקדונות מוגבלים בשימוש בבנקים בישראל
<u>84,961</u>	<u>100,395</u>	

באור 14:- מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב:

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
10,510	2,152	במטבע ישראלי
696,052	293,746	במטבע חוץ
199,095	232,115	פקדונות בבנק לזמן קצר במטבע ישראלי ובמטבע חוץ
<u>905,657</u>	<u>528,013</u>	

למידע נוסף על מכשירים פיננסיים - ראו באור 30.

באור 15:- הון

א. ההרכב

31 בדצמבר 2022		31 בדצמבר 2023		מניות רגילות בעלות 1 ש"ח ע.ג.
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום	
מספר המניות				
38,015,779	60,000,000	38,048,704	60,000,000	

ב. התנועה בהון המניות

ביום 21 באפריל, 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה להגדיל את ההון הרשום של החברה ב- 20 מיליון מניות רגילות בעלות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת כך שלאחר ההגדלה ההון הרשום של החברה עומד על 60 מיליון ש"ח, מחולק ל- 60 מיליון מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת.

ביום 8 בפברואר, 2022 השלימה החברה הנפקת מניות לציבור בדרך של הצעה אחידה, במסגרתה הקצתה החברה 1,666,700 מניות רגילות של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת בתמורה לסך כולל של כ- 316.7 מיליון ש"ח (ברוטו). הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 0.8 מיליון ש"ח.

במהלך שנת 2023 הקצתה החברה 32,925 מניות רגילות של החברה רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, כנגד מימוש כתבי אופציות לעובדי החברה.

ג. תשלום מבוסס מניות

ההוצאה שהוכרה בדוחות הכספיים בעבור שירותים שהתקבלו מעובדים מוצגת בטבלה להלן:

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
9,222	48,276	1,083

עלות תוכניות תשלום מבוסס מניות
המסולקות במכשירים הוניים

להלן מתוארות התוכניות בקשר לעסקאות תשלום מבוסס המניות שהוענקו על ידי החברה לעובדיה:

תוכנית תגמול הוני של החברה (למנכ"ל החברה ועובדים בכירים) לשנת 2019

ביום 1 ביולי, 2019 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישורם של דירקטוריון החברה ושל ועדת התגמול) תוכנית תגמול הוני למנכ"ל החברה, לפיה הוקצו למנכ"ל החברה ביום 3 ביולי 2019 175,394 כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, 28,925 יחידות RSU ו- 14,462 יחידות RSU שתהיינה מותנות ביצועים.

באותו המועד החליט דירקטוריון החברה, בין היתר, להקצות, בשלב הזה, על פי תנאי התוכנית, לנאמן עבור המשנה למנכ"ל ומנהל הכספים הראשי 122,156 כתבי אופציה הניתנים למימוש לעד ל- 122,156 מניות רגילות (כפוף להתאמות). בנוסף, החליט דירקטוריון החברה להקצות למשנה למנכ"ל 15,109 יחידות RSU.

ביום 15 באוגוסט 2019 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול של החברה) הקצאת 297,000 כתבי אופציה נוספים ניתנים למימוש ל- 297,000 מניות רגילות של החברה, מתוך מאגר כתבי האופציה ועל פי תנאי תוכנית התגמול ההוני וזאת ל- 9 ניצעים (לרבות 4 נושאי משרה בחברה והיתר נושאי משרה ועובדים בתאגידים בשליטתה).

1/3 מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש לאחר חלוף שנתיים ממועד ההקצאה שלהן ("מנת האופציות הראשונה"); 1/3 מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש לאחר חלוף שלוש שנים ממועד ההקצאה שלהן ("מנת האופציות השנייה"); 1/3 מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש לאחר חלוף ארבע שנים ממועד ההקצאה שלהן ("מנת האופציות השנייה");

כל כתבי האופציה המוצעים על פי התוכנית, הוקצו לנאמן.

עלות ההטבה הגלומה בכתבי האופציה וביחידות RSU שהוקצו בהתאם לתוכנית, הסתכמה לסך של כ- 24,386 אלפי ש"ח. סכום זה הוכר כהוצאה ברווח והפסד על פני תקופת ההבשלה של כל מנה.

תוכנית תגמול הוני למנכ"ל החברה ולעובדים בכירים 2021

ביום 21 באפריל, 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישורם של דירקטוריון החברה ושל ועדת התגמול) תוכנית תגמול הוני למנכ"ל החברה, לפיה הוקצו למנכ"ל החברה ביום 22 באפריל, 2021 40,000 כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות החברה, וכן 140,000 כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות החברה ל- 9 ניצעים נוספים (לרבות 5 נושאי משרה בחברה והיתר נושאי משרה ועובדים בתאגידים בשליטתה). כל כתבי האופציה המוצעים על פי התוכנית, הוקצו לנאמן. כל ניצע יהיה זכאי לממש את כתבי האופציה שהוקצו לנאמן עבורו, כולן או חלקן, כדלקמן:

- (א) המנה הראשונה תהיה ניתנת למימוש החל בתום 24 חודשים מיום ההקצאה ובמשך תקופה בת 24 חודשים מהמועד שבו הן ניתנות למימוש כאמור;
- (ב) המנה השנייה תהיה ניתנת למימוש החל בתום 36 חודשים מיום ההקצאה ובמשך תקופה בת 12 חודשים מהמועד שבו הן ניתנות למימוש כאמור;

כתבי האופציה הוקצו במסלול הוני לצרכי מס הכנסה.

עלות ההטבה הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו כאמור, על פי המודל הבינומי בהתבסס על השווי ההוגן במועד הענקתם, הסתכמה לסך של כ- 8,594 אלפי ש"ח. סכום זה יוכר כהוצאה ברווח והפסד על פני תקופת ההבשלה של כל מנה.

להלן ההנחות אשר שימשו לחישוב עלות ההטבה:

134.8	מחיר מניה במועד ההענקה (בש"ח)
109.7	מחיר מימוש (בש"ח)
34.5%	סטיית תקן שנתית (באחוזים)
2-4	משך החיים הצפוי של כתבי האופציה (בשנים)

תוכנית תגמול הונו למנכ"ל החברה ולעובדים 2022

ביום 27 באפריל, 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישורם של דירקטוריון החברה ושל ועדת התגמול) תוכנית תגמול הונו למנכ"ל החברה ולמספר עובדים ונושאי משרה נוספים בחברה, לפיה הוקצו למנכ"ל החברה 70,000 כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות החברה. כמו כן 510,000 כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות החברה הוקצו לניצעים נוספים בחברה (לרבות 5 נושאי משרה בחברה והיתר נושאי משרה ועובדים בתאגידים בשליטתה).

בהתאם לאישורים לעיל ביום 1 במאי, 2022 הוקצו לנאמן 580,000 כתבי אופציה בשלוש מנות. כל ניצע יהיה זכאי לממש את כתבי האופציה שהוקצו לנאמן עבורו, כולן או חלקן, כדלקמן:

1. המנה הראשונה תהיה ניתנת למימוש החל בתום 24 חודשים מיום ההקצאה ובמשך תקופה בת 12 חודשים מהמועד שבו הן ניתנות למימוש כאמור;
2. המנה השנייה תהיה ניתנת למימוש החל בתום 36 חודשים מיום ההקצאה ובמשך תקופה בת 12 חודשים מהמועד שבו הן ניתנות למימוש כאמור;
3. המנה השלישית תהיה ניתנת למימוש החל בתום 48 חודשים מיום ההקצאה ובמשך תקופה בת 12 חודשים מהמועד שבו הן ניתנות למימוש כאמור;

כתבי האופציה הוקצו במסלול הונו לצרכי מס הכנסה.

עלות ההטבה הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו כאמור, על פי המודל הבינומי בהתבסס על השווי ההוגן במועד הענקתם, הסתכמה לסך של כ- 37,910 אלפי ש"ח. סכום זה יוכר כהוצאה ברווח והפסד על פני תקופת ההבשלה של כל מנה.

להלן ההנחות אשר שימשו לחישוב עלות ההטבה:

200	מחיר מניה במועד ההענקה (בש"ח)
181	מחיר מימוש (בש"ח)
33.4%	סטיית תקן שנתית (באחוזים)
2-5	משך החיים הצפוי של כתבי האופציה (בשנים)

לאור פרסומה של הצעת רכש מלאה במהלך חודש יולי 2022 למניות החברה על ידי ביג, בעלת השליטה בחברה, ובהתאם למנגנון הקבוע בתוכניות התגמול ההוני של החברה מהשנים 2019, 2021 ו-2022, בוצעה האצה של מועדי ההבשלה של כלל ניירות הערך ההמירים נשוא תוכניות התגמול ההוני כאמור, באופן שיתרת יחידות המניה החסומות שבמחזור הומרה ל- 23,576 מניות (לרבות מניות התאמה בשל חלוקת דיבידנד) ויתרת כתבי האופציה שבמחזור ניתנות למימוש למניות החברה, בכפוף ליתר תנאי התכניות השונות.

בהתאם, רשמה החברה בדוחותיה הכספיים הוצאות בדוח רווח או הפסד בסך של כ- 42 מיליון ש"ח לשנת 2022 בגין יתרת עלות ההטבה של ניירות ערך ההמירים שטרם הוכרה בדוחות הכספיים של החברה עד מועד פרסום הצעת הרכש (חלף פריסה על פני יתרת תקופות ההבשלה המקוריות של ניירות הערך ההמירים).

ביום 16 במאי 2023 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול) את הארכת תקופת המימוש של 114,237 כתבי האופציה שבמחזור שהוקצו מכוח תוכנית התגמול ההוני 2021 ליום 21 באפריל 2025 שהינו המועד האחרון המקורי למימוש של כתבי האופציה 2021 על פי תוכנית התגמול ההוני 2021, וזאת ללא כל שינוי ביתר תנאי כתבי האופציה 2021 (להלן: "הארכת תוקף כתבי האופציה"). באותו המועד אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול) את הארכת תקופת המימוש של 30,000 כתבי האופציה 2021 אשר הוקצו למר אריאל גולדשטיין, המשנה למנכ"ל ומנהל הכספים הראשי של החברה לשעבר אשר סיים את כהונתו בתוקף מיום 28 במאי 2023, עד לתום 12 חודשים ממועד סיום יחסי עובד - מעסיק בין החברה לבין מר גולדשטיין, דהיינו עד ליום 27 במאי 2024 (להלן: "הארכת תוקף כתבי האופציה למר גולדשטיין"). עלות ההטבה הגלומה בהארכת תקופת המימוש בסך של כ- 1.1 מיליון ש"ח הוכרה כהוצאה ברווח או הפסד באופן מיידי לאור זאת שההארכה בוצעה לאחר תקופת הבשלת כתבי האופציה.

ביום 26 ביוני 2023 החליטה האסיפה הכללית לאשר את החלטת הארכת תוקף כתבי האופציה וכן שלא לאשר את החלטת הארכת תוקף כתבי האופציה למר גולדשטיין. ביום 27 ביוני 2023 החליט דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול) לאשר מחדש את החלטת הארכת תוקף כתבי האופציה למר גולדשטיין.

ביום 18 ביולי 2023 פקעו יתרת כתבי אופציה במחזור (526,000 כתבי אופציה) אשר ניתנים למימוש למניות החברה אשר הוקצו למנכ"ל החברה ולמספר עובדים ונושאי משרה נוספים בחברה בהתאם לתוכנית תגמול הוני לשנת 2022 (כתבי אופציה 3/22) וזאת לאור האצת מועדי ההבשלה של כתבי האופציה במהלך שנת 2022.

להלן התנועה בקשר לכתבי האופציה שהוענקו לעובדים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
מספר האופציות			
594,550	617,368	690,237	אופציות למניות לתחילת השנה
180,000	580,000	-	אופציות למניות שהוענקו במהלך השנה
-	-	(576,000)	אופציות למניות שפקעו במהלך השנה
-	(4,000)	-	אופציות למניות שבוטלו במהלך השנה
(157,182)	(503,131)	(114,237)	אופציות למניות שמומשו במהלך השנה
<u>617,368</u>	<u>690,237</u>	<u>-</u>	אופציות למניות לסוף השנה
<u>41,002</u>	<u>690,237</u>	<u>-</u>	אופציות למניות ניתנות למימוש לסוף השנה

ד. במהלך חודש אפריל 2023 קיבלה החברה מרשות ניירות ערך בישראל היתר לפרסום תשקיף מדף להצעת ניירות ערך של החברה.

ה. חלוקת דיבידנד

ביום 15 בנובמבר 2021 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 50 מיליון ש"ח, המהווים כ- 1.38 ש"ח דיבידנד למניה 1 ש"ח ע.ג, אשר שולם ביום 14 בדצמבר, 2021.

לחברה אין מדיניות חלוקת הדיבידנד ונושא זה נתון לשיקול דעתו המלא של הדירקטוריון, אשר ידון בכך, מעת לעת, בשים לב לצרכי החברה ולהוראות הדין. לעניין התניות פיננסיות בנוגע לחלוקת דיבידנד אשר נקבעו במסגרת הנפקת אג"ח (סדרות ח', ' עד טו'), ראו באור 17 יא'.

באור 16:- הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים

א. ההרכב:

31 בדצמבר		שיעור הריבית השנתית		תנאי הצמדה
2022	2023	31 בדצמבר 2023		
אלפי ש"ח		%		
168,083	170,558	2.32%-3.85%		צמוד למדד המחירים לצרכן
370,819	371,195	4.82%-6%		שקלי לא צמוד - ריבית קבועה
		1.08%-0.4% + פריים		שקלי לא צמוד - ריבית משתנה
976,072	1,269,521	2.25%+ בנק ישראל		
		3M Euribor+1.8%-		אירו - ריבית משתנה
3,332,329	4,440,832	3.35%		
-	99,487	5.1%		אירו - ריבית קבועה
4,847,303	6,351,593			
(157,707)	(591,037)			בניכוי - חלויות שוטפות
<u>4,689,596</u>	<u>5,760,556</u>			

(*) שיעור הפריים ליום 31 בדצמבר, 2023 הינו כ- 6.25% (ליום 31 בדצמבר, 2022 - 4.75%). שיעור הריבית 3M-Euribor ליום 31 בדצמבר, 2023 הינו כ- 3.95% (31 בדצמבר, 2022 - 2.13%). יצוין שבהתאם לתנאים בהלוואות הבנקאיות שחתמה החברה, במרביתן שיעור ריבית הבסיס לא יכול לרדת משיעור ריבית 0%.

(**) החברה משתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים בגין החשיפה הקיימת בגין שיעור ריבית משתנה, לפרטים ראו פירוט עסקאות להחלפת ריבית (IRS) בבאור 30 ד (4) להלן.

ב. ביום 16 בדצמבר, 2022 שלוש חברות בנות רומניות (במישרין ובעקיפין) של אפי אירופה המחזיקות (לפי העניין) את הקניונים של החברה ברומניה – קניון אפי קוטרוצ'ן בבוקרשט, קניון אפי פלוישט וקניון אפי בראשוב (להלן - "חברות הבת" ו-"הקניונים ברומניה") התקשרו בהסכם עם מספר תאגידים בנקאיים זרים (להלן - "המלווים החדשים") לקבלת הלוואה (מסוג "נון-ריקורס") בקשר עם הקניונים ברומניה בסך של 450 מיליון אירו, אשר תשמש, בין היתר, לפרעון יתרת הלוואות שהועמדו לחברות הבת בקשר עם הקניונים ברומניה (לרבות הלוואה הקיימת בגין קניון קוטרוצ'ן שהועמדה במאי 2019) ושעמדו באותו מועד על סך של כ- 349 מיליון אירו (להלן - "ההלוואות הקיימות" ו-"הסכם ההלוואה").

להלן תיאור של עיקרי הסכם ההלוואה:

1. ההלוואה תעמוד למשך תקופה של 3 שנים (עם אופציה של חברות הבת להאריכה בשנה נוספת בכפוף לפירעון חלקי של הלוואה בסך 50 מיליון אירו בתום השנה השלישית) ותישא ריבית שנתית בשיעור של יוריבור 3 חודשים ובתוספת מרווח של 2.65% (להלן - "הריבית").

2. בהסכם ההלוואה נקבעו אירועי הפרה שבהם תגדל שיעור הריבית (כגון פיגור בתשלומים), כמקובל בהסכמים מסוג זה. חברות הבת התחייבו לבצע עסקת גידור לריבית ביחס ל- 75% מסכום ההלוואה למשך תקופת ההלוואה (להלן - "עסקת הגידור").

באור 16:- הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים (המשך)

3. מדי שנה יפרעו חברות הבת 3.35% מקרן ההלוואה (בתשלומים רבעוניים), בצירוף הריבית שנצברה, החל ממועד העמדת ההלוואה ועד למועד הסופי שנקבע לפירעון יתרת סכום ההלוואה.

ביום 28 בדצמבר, 2022 הועמדה ההלוואה על ידי המלווים לאחר התקיימותם של כל התנאים המוקדמים שנקבעו להעמדתה. חלקה העיקרי שימש לפירעון ההלוואות הקיימות. במהלך חודש ינואר 2023 חברות הבת חתמו על הסכם גידור עם המלווים החדשים לפיו בתמורה לתשלום של כ- 8.5 מיליון אירו לשיעור ריבית היוריבור 3 חודשים תהיה תקרת ריבית של 2.25% בכל מועד תשלום ריבית בגין 75% מסכום הסכם ההלוואה.

להבטחת פירעון ההלוואה (קרן וריבית) ישמשו, בין היתר, כל השעבודים הקיימים הרשומים לטובת המלווים שהעמידו את ההלוואות הקיימות, לרבות כל מניות חברות הבת המוחזקות (במישרין ובעקיפין) על-ידי אפי אירופה, וכן כל נכסיהן של חברות הבת, לרבות משכנתאות על הקניונים ברומניה וכן שעבודים על הלוואות שהעמידו או יעמידו חברות הבת לאפי אירופה, אשר יהיו ניתנים למימוש רק לאחר מימוש כל יתר הבטוחות על ידי המלווים החדשים.

חברות הבת יהיו רשאיות לפרוע את ההלוואה בפירעון מוקדם בכל עת, וזאת בכפוף לתשלום עמלת פירעון מוקדם שתחושב על פי נוסחה שנקבעה בהסכם ההלוואה.

באשר לעמידה באמות מידה פיננסיות של ההלוואה, ראו באור 16 יב' להלן.

ג. בהמשך לאמור בבאור 6 ד' לעיל בקשר להקמת פרויקט Landmark TLV (להלן - הפרויקט) ביום 10 במרץ, 2022 החברה ותאגיד בנקאי בישראל התקשרו בהסכם מסגרת להעמדת אשראי של עד 747 מיליון ש"ח (להלן - מסגרת האשראי) למימון חלקה של החברה בהקמת שלב א' בפרויקט (להלן - הסכם האשראי). בהתאם למסגרת האשראי באמצעות ניצול מסגרת האשראי החברה פרעה את יתרת האשראי הקיים למימון חלקה של החברה בהקמת החניון בפרויקט בסך של כ- 86 מיליון ש"ח וכן פרעה סך של כ- 74 מיליון ש"ח מתוך סכום האשראי שהועמד לחברה למימון רכישת הקרקע בפרויקט.

יתרת הלוואת הסכם מימון רכישת הקרקע (המיוחסת לזכויות שלב ב' בפרויקט) בסך של כ- 87 מיליון ש"ח נפרעה בדרך של העמדת הלוואה חדשה לחברה על ידי התאגיד הבנקאי (להלן - הלוואת הקרקע החדשה). שיעור הריבית של הלוואת הקרקע החדשה עומד על פריים + 0.6% והיא עומדת לפירעון בתום 23 חודשים ממועד העמדתה.

מסגרת האשראי בסך של עד 747 מיליון ש"ח תהיה ניתנת לניצול עד ליום 30 ביוני, 2026. כל הלוואה שתועמד מכוחו של הסכם האשראי תפרע עד ליום 30 ביוני, 2026, ותישא ריבית משתנה בשיעור שנתי של פריים + 0.3%.

ביום 24 ליולי 2023 החברה והתאגיד הבנקאי התקשרו בתוספת להסכם האשראי, במסגרתה נקבע כי סכום מסגרת האשראי נשוא הסכם המסגרת להעמדת האשראי בקשר עם פרויקט לנדמרק, יגדל בסך של 123 מיליון ש"ח (להלן: "התוספת למסגרת האשראי") לסך של עד 870 מיליון ש"ח. בין הצדדים הוסכם כי קרן כל הלוואה שתועמד על חשבון התוספת למסגרת האשראי בלבד, תועמד כהלוואה שקלית (לא צמודה) ותישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לריבית הפריים בתוספת מרווח של 0.7%.

החברה התחייבה כלפי התאגיד הבנקאי לעמוד באמות המידה הפיננסיות כמפורט להלן:

1. שיעור ההון העצמי של החברה (מאוחד) מסך המאזן של החברה (על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים) לא יפחת מ- 20%.
2. שיעור ההון העצמי של החברה (סולו) מסך המאזן של החברה (על פי דוחותיה הכספיים סולו) לא יפחת מ- 40%.

באור 16:- הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים (המשך)

3. היחס בין החוב הפיננסי לבין CAP נטו (מאוחד) (כהגדרת מונחים אלו בהסכם האשראי) (על פי הדוחות הכספיים המאוחדים) לא יעלה בכל עת על - 75%;
4. היחס בין החוב הפיננסי לבין CAP נטו (סולו) (כהגדרת מונחים אלו בהסכם האשראי) (על פי הדוחות הכספיים סולו) לא יעלה בכל עת על - 60%.

נכון לתום תקופת הדיווח, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות האמורות לעיל. לפרטים לגבי העמידה ראו טבלה להלן בבאור 17 'א' בקשר להתניות פיננסיות של אגרות חוב.

במסגרת הסכם האשראי נקבע כי במקרה של אי עמידה בהתניה פיננסית כאמור, לחברה תהיה תקופת ריפוי של שני רבעונים, שלאחריהם לתאגיד הבנקאי תהיה קיימת עילה להעמדה לפירעון מיידי (להלן - סטיה מהתניה פיננסית). בנוסף, במקרה של סטיה מהתניה פיננסית, שיעור הריבית יגדל ב- 0.5% עד לסיום תקופת ההפרה.

במסגרת הסכם האשראי ניתנו מצגים שונים מטעם החברה, וכן נקבעו עילות להעמדה לפירעון מיידי של יתרת האשראי, כמקובל בהסכמי מימון מסוג זה כגון, בין היתר, אי תשלום במועד, הפרת מצגים ו/או התחייבויות, הליכי עיקול / הוצאה לפועל / מימוש נכסים מהותיים, תביעות מהותיות, מצבי חדלות פירעון, מצבים של שינוי שליטה, קיום עילה להעמדה לפירעון מיידי של חוב פיננסי אחר או חשש לפגיעה בזכויות התאגיד הבנקאי.

להבטחת התחייבויותיה של החברה על פי הסכם האשראי, ישמשו, בין היתר, השעבודים שנרשמו לטובת הבנק במסגרת הסכם המימון לליווי הקמת החניון ובמסגרת הסכם מימון רכישת הקרקע כאמור לעיל, לרבות שעבודים קבועים על זכויותיה של החברה בפרויקט (חלקה של החברה בפרויקט הינו 50%), על חלקה של החברה בדמי השכירות הנובעים מהפרויקט, ועל זכויותיה על פי הסכם השיתוף עם מליסרון.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 הלוואות על בסיס מסגרת האשראי והלוואות הקרקע החדשה עמדו על סך של כ- 593 מיליון ש"ח ו- 87 מיליון ש"ח, בהתאמה.

לפרטים בקשר למימון מחדש של הלוואות הקרקע החדשה במהלך ינואר 2024 ראו באור 33 א'.

ד. ביום 13 ביולי, 2022 התקשרה אפי אירופה, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, בהסכם עם גוף מוסדי בישראל לקבלת הלוואה שקלית שאינה מובטחת בבטוחות או בערבות חברה, בסך השווה לכ- 373 מיליון ש"ח (שווה ערך ל- 110 מיליון אירו במועד המשיכה).

הלוואה אשר הועמדה ביום 10 באוגוסט, 2022 נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.82% ותפרע ב 4 תשלומים שנתיים לא שווים אשר יחלו בחודש יולי 2024 עד לפירעון יתרת הלוואה ב- 5 ביולי 2027. במסגרת הסכם הלוואה כאמור נכללו התחייבות שונות בהן התחייבה אפי אירופה לעמוד, לרבות מספר התניות פיננסיות: א. ההון העצמי של אפי אירופה (כולל הלוואות בעלים מהחברה) לא יעמוד על פחות מ 1.2 מיליארד אירו. ב. ההון העצמי של אפי אירופה כולל הלוואות בעלים מהחברה) לא יפחת מ- 40% מסך המאזן המאוחד של אפי אירופה.

במהלך חודש פברואר 2023 התקשרה אפי אירופה עם מספר תאגידים בנקאיים בעסקאות החלפת מטבע (Cross Currency Swap להלן: "עסקאות ההחלפה") בסך כולל של 370 מיליון ש"ח בתמורה לסך של כ- 96.4 מיליון אירו (להלן: "סכום הקרן באירו") לפי שער חליפין ממוצע של 3.84 ש"ח ל- 1 אירו. בהתאם לעסקאות ההחלפה החברה תשלם לתאגידים הבנקאיים את סכומי הקרן באירו הנושאים ריבית בשיעור של 5.11% ומנגד התאגידים הבנקאיים ישלמו לחברה את סכומי הקרן בש"ח הנושאים ריבית בשיעור של 4.82% לשנה בהתאם ללוח סילוקין הזהה ללוח הסילוקין של הלוואה שנלקחה מהגוף המוסדי.

באור 16:- הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים (המשך)

ה. ביום 26 בספטמבר, 2022 התקשרה חברת בת סרבית (המוחזקת בשיעור של 96% על ידי אפי אירופה, חברה בת בבעלות מלאה של החברה), בהסכם מסגרת לקבלת הלוואה מבנק בקשר עם פרויקט משרדים סקייליין בבלגרד שבסרביה בסכום של עד כ- 56.1 מיליון אירו הנועד למימון עלויות הקמת הפרויקט. ביום 20 בינואר 2023, לאחר עמידה בתנאי המשיכה החברה משכה כ- 36.5 מיליון אירו (כ- 135 מיליון ש"ח) מסך הסכם מסגרת הלוואה שעודכנה לסכום של עד כ- 54 מיליון אירו (כ- 206 מיליון ש"ח). במהלך הרבעון השלישי לשנת 2023 החברה משכה את יתרת מסגרת הלוואה.

הלוואה נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של יוריבור 3 חודשים בתוספת מרווח של 3.15%. הלוואה תפרע בתשלומי קרן וריבית רבעוניים בשיעור של 1.05% מסך הלוואה עד לפירעון יתרת הלוואה ב- 26 בספטמבר 2027.

במסגרת הסכם הלוואה כאמור נכללו התחייבות שונות לרבות מספר התניות פיננסיות: (א) היחס בין יתרת הלוואה לשווי השוק של הנכס (LTV) לא יעלה על 70% (ב) יחס ההכנסות התזרימיות של הנכס לכלל תשלומי שירות החוב (DSCR) יהיה גבוה מ-120% ביחס לשנה החולפת וביחס לשנה הקרובה שלאחר מועד הבדיקה הרלוונטי.

ו. ביום 27 בדצמבר, 2022 התקשרה החברה בתוספת להסכם מסגרת עם מספר תאגידים פיננסיים (להלן - "הגורמים המממנים") במסגרתה נקבע כי החל מיום 1 בינואר, 2023 סכום מסגרת האשראי נשוא הסכם המסגרת (להלן - הסכם המסגרת הקודם) יגדל לסך של עד 520 מיליון ש"ח ותוקף הסכם המסגרת הקודם יוארך עד ליום 1 בינואר, 2024. בין החברה והגורמים המממנים היה הסכם נוסף להעמדת מסגרת אשראי של עד 60 מיליון ש"ח, לצורך מימון הקמת בניין נוסף בפארק המדע (להלן - הסכם הליווי הקודם) וזאת עד למועד סיום בניית הבניין הנ"ל.

בין הצדדים הוסכם כי החל מיום 1 בינואר, 2023 כל הלוואה שתועמד מכוחו של הסכם המסגרת הקודם לתקופה של עד 3 חודשים תישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לריבית הפריים כפי שתהיה במועד העמדת הלוואה בתוספת מרווח של 0.9%, וכל הלוואה לתקופה העולה על 3 חודשים תישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לריבית הפריים כפי שתהיה במועד העמדת הלוואה בתוספת מרווח כפי שייקבע על ידי הבנק בתיאום עם החברה בסמוך לפני העמדת הלוואה (בשיעור שלא יפחת ממרווח של 0.9%).

ביום 28 בדצמבר, 2023 החברה והגורמים המממנים התקשרו בהסכם מסגרת חדש להעמדת אשראי שקלי בסך של עד 580 מיליון ש"ח בתוקף למשך לתקופה של 24 חודשים (להלן: "הסכם המסגרת" ו- "מסגרת האשראי") אשר ישמש, בין היתר, לפירעון יתרת האשראי נשוא הסכם המסגרת הקודם ויתרת האשראי נשוא הסכם הליווי הקודם.

בין הצדדים הוסכם כי כל הלוואה מכוח מסגרת האשראי תישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לגבוה מבין: (א) ריבית הפריים בתוספת מרווח של 1%; ו- (ב) ריבית הפריים בניכוי מרווח של 1% ובתוספת מרווח האג"ח ברוטו של אחת מסדרות אגרות החוב של החברה במועד המשיכה.

כמו כן במועד החתימה, התקשרו החברה והגורמים המממנים בהסכם ליווי חדש להעמדת מסגרת אשראי של עד 240 מיליון ש"ח (צמוד למדד), לצורך מימון הקמת בניין נוסף בפארק המדע (להלן - הסכם הליווי החדש ו-הבניין הנוסף) וזאת עד למועד סיום בניית הבניין הנ"ל. כל הלוואה מכוח הסכם הליווי החדש תישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לגבוה מבין: (א) ריבית הפריים בתוספת מרווח של 1.15%; ו- (ב) ריבית הפריים בניכוי מרווח של 1% ובתוספת מרווח האג"ח ברוטו של אחת מסדרות אגרות החוב של החברה במועד המשיכה.

באור 16:- הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים (המשך)

להבטחת התחייבויותיה של החברה על פי הסכם המסגרת ועל פי הסכם הליווי החדש, ישמשו השעבודים שנרשמו לטובת הגופים המממנים במסגרת הסכם המסגרת הקודם והסכמי ליווי קודמים, בין היתר, שעבודים קבועים על זכויותיה/חלקה של החברה בפארק המדע בנס ציונה (חלקה של החברה בפארק המדע הינו 60%), בדמי השכירות הנובעים מפארק המדע ובזכויות הביטוח וכן בטוחות נוספות כמקובל כפי שסוכם בין החברה לבין הגורמים המממנים.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 הלוואות על בסיס מסגרת האשראי עמדו על סך של כ- 200 מיליון ש"ח. החברה לא החלה לבצע משיכות מהסכם הליווי החדש.

באשר לאמות מידה פיננסיות של הלוואה, ראו באור 16 יב' להלן.

2. ביום 28 בספטמבר 2023 ארבע חברות בנות של החברה ברומניה המחזיקות בבנייני המשרדים AFI PARK 1-5, בבוקרשט, רומניה (בהתאמה, להלן: "פרויקט AFI PARK 1-5" ו-"חברות הנכסים") התקשרו בהסכם הלוואה (להלן: "הסכם הלוואה") עם שני תאגידים בנקאיים זרים (להלן: "המלווים") לקבלת הלוואה (מסוג "נון-ריקורס") בקשר עם פרויקט AFI PARK 1-5 בסך של 100 מיליון אירו (כ- 405 מיליון ש"ח) (להלן: "ההלוואה"), אשר שימשה את החברה לפירעון יתרת ההתחייבויות של החברה (קרן וריבית) בקשר עם אגרות החוב (סדרה ט') של החברה, אשר מועד הפירעון הסופי שלהן חל ביום 15 בנובמבר 2023.

ההלוואה תעמוד למשך תקופה של 7 שנים ותישא ריבית שנתית בשיעור של יוריבור 3 חודשים בתוספת מרווח של 2.7% (להלן: "הריבית"). בהסכם הלוואה נקבעו אירועי הפרה שבהם יגדל שיעור הריבית (כגון פיגור בתשלומים), כמקובל בהסכמים מסוג זה. חברות הנכסים התחייבו לבצע עסקת גידור לריבית ביחס ל- 75% מסכום הלוואה למשך תקופה מינימלית של 3 שנים. מדי שנה יפרעו חברות הנכסים 3% מקרן הלוואה (בתשלומים רבעוניים), בצירוף הריבית שנצברה, החל ממועד העמדת הלוואה ועד למועד הסופי שנקבע לפירעון יתרת סכום הלוואה.

ביום 7 בנובמבר 2023 הושלמו התנאים למשיכת הלוואה וההלוואה נמשכה במלואה. סך של כ- 94.7 מיליון אירו (כ- 389 מיליון ש"ח) מסך הלוואה הועברו לנאמן אגרות החוב (סדרה ט') לשם פירעון סופי של יתרת אגרות החוב (סדרה ט') של החברה (קרן וריבית) ביום 15 בנובמבר 2023. בהתאם חברות הנכסים השלימו את השעבודים לטובת המלווים (לרבות משכנתאות על נכסי פרויקט AFI PARK 1-5 ושעבוד על מניות חברות הנכסים).

ח. ביום 14 בפברואר 2023, ארבע חברות בנות צ'כיות של אפי אירופה אשר מקימות 2 פרויקטי דיור להשכרה בפראג, צ'כיה חתמו על הסכם מסגרת למימון הפרויקטים המניבים בסך של כ- 51.6 מיליון אירו (כ- 204 מיליון ש"ח). המימון יהיה זמין למשיכה על ידם בהתאם לעמידה במספר תנאים מקדמיים.

במהלך חודש פברואר 2023 נמשכו מתוך מסגרת הלוואה סך של כ- 27.4 מיליון אירו (כ- 107 מיליון ש"ח). במהלך מאי 2023 נמשכה יתרת מסגרת הלוואה בסך של כ- 24.2 מיליון אירו (כ- 97 מיליון ש"ח). במהלך חודש אוגוסט 2023 חברת בת צ'כית נוספת של אפי אירופה אשר הקימה ומפעילה פרויקט דיור להשכרה בפראג, צ'כיה חתמה על תוספת להסכם המימון כלוה החמישית ולפיו היא קיבלה הלוואה בסך של כ- 7.6 מיליון אירו (כ- 32 מיליון ש"ח). במהלך חודש דצמבר 2023 שתי חברות בנות נוספות אשר הקימו ומפעילות פרויקט דיור להשכרה בפראג, צ'כיה חתמו על תוספת נוספת להסכם המימון כלוות שישית ושביעית ולפיו הם קיבלו הלוואה בסך של כ- 24.8 מיליון אירו (כ- 98 מיליון ש"ח).

בהתאם לתנאי מסגרת הלוואה, הלוואות לחמשת החברות הבנות יישאו ריבית בשיעור של ריבית יוריבור 3 חודשים + 2.1%-2.25% (כאשר החברות הבנות הצ'כיות נתנו התחייבות לגידור של 70% מההלוואה בריבית קבועה לתקופה של לפחות 5 שנים). הלוואה ללוות השישית והשביעית נושאת ריבית בשיעור של 5.1%. מועד הפרעון הסופי של הלוואות של כל שבע הלוות יחול ביום 14 בפברואר 2030.

באור 16:- הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים (המשך)

במסגרת הסכם הלוואה החברות הבנות הצ'כיות התחייבו לפרעון הלוואות ביחד ולחוד וכאמור נכללו התחייבות שונות לרבות מספר התניות פיננסיות: (א) היחס בין יתרת הלוואה לשווי השוק של הנכס (LTV) לא יעלה על 50%. (ב) יחס ההכנסות התזרימיות של הנכס לכלל תשלומי שירות החוב (DSCR) יהיה גבוה מ-115% ביחס לשנה החולפת וביחס לשנה הקרובה שלאחר מועד הבדיקה הרלוונטי ו- (ג) שיעור תפוסה בנכסים של לפחות 60% במהלך שנת האכלוס הראשונה ולאחר מכן שיעור תפוסה של לפחות 80%.

ט. ביום 18 באוקטובר 2023 חברה בת הולנדית של אפי אירופה, המחזיקה בחמש חברות בנות פולניות שהקימו ומפעילות חמישה פרויקטי דיור להשכרה בפולין (להלן- "חברות הבת הפולניות"), חתמה על הסכם מימון על פיו תוענק לה הלוואה בסך של 50 מיליון אירו (כ- 202 מיליון ש"ח) המובטחת בשעבודים, בין היתר, על נכסי חברות הבת הפולניות ועל מניותיהן. החלק הראשון של הלוואה בסך של כ- 36.5 מיליון אירו (כ- 148 מיליון ש"ח) נמשך ביום 26 באוקטובר, 2023 והחלק השני בסך של כ- 13.5 מיליון אירו (כ- 54 מיליון ש"ח) נמשך לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ביום 8 בפברואר 2024.

הלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של יוריבור 3 חודשים + 2.8% וניתנה התחייבות לגידור הריבית ביחס ל- 100% מסכום הלוואה למשך תקופת הלוואה. מועד הפרעון הסופי של הלוואה יחול ביום 18 באוקטובר 2028.

י. ביום 4 בדצמבר 2023 החברה התקשרה בהסכם מימון עם מספר תאגידים פיננסיים בישראל לפיו יועמדו לחברה מסגרות אשראי בסכום כולל של כ- 545 מיליון ש"ח בקשר עם הסכמים לתכנון, בנייה, מימון, תפעול ותחזוקה של פרויקט הקריה המחוזית בירושלים בהם התקשרה החברה (להלן: "הפרויקט"). לפרטים נוספים בקשר לפרויקט ראו באור 8 ב'.
הלוואות נשוא הסכם המימון יישאו ריבית שנתית שייקבעו במועד העמדת הלוואות (לפי העניין), בהתאם למנגנונים שנקבעו בהסכם המימון (על בסיס ריבית בנק ישראל או ריבית אג"ח מדינה צמודת מדד בתוספת המרווחים שנקבעו בהסכם המימון). בהסכם המימון נקבעו מנגנונים להגדלת שיעור הריבית כגון במקרה של ירידת דירוג של החברה, כמקובל בהסכמים מסוג זה.

מועד הפירעון הסופי של הלוואות יתבצע בהתאם ללוח סילוקין מוסכם ובכל מקרה יחול לפני תום תקופת התפעול של הפרויקט.

בהסכם המימון התחייבה החברה לעמוד בהתניות פיננסיות שונות, לרבות עמידה ביחסי כיסוי של ADSCR ושל LLCR בתקופת ההפעלה של הפרויקט.

להבטחת פירעון הלוואות ירשמו לטובת המלווים שעבודים שונים בקשר עם הפרויקט, כמקובל בפרויקטים מסוג זה. החברה תהיה רשאית לפרוע את הלוואות בפירעון מוקדם, וזאת בתנאים ובתמורה לעמלת פירעון מוקדם שנקבעו בהסכם המימון (לפי העניין).

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 טרם הועמדה הלוואה מתוך מסגרות האשראי. עם זאת, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ולאור התקיימותם של התנאים המוקדמים שנקבעו בין הצדדים, במהלך חודש פברואר 2024 החברה ביצעה משיכה ראשונה מתוך מסגרות האשראי בסך של כ- 250 מיליון ש"ח.

באור 16:- הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים (המשך)

יא. במסגרת השינויים בהתחייבויות של הקבוצה הנובעות מפעילות מימון בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023 נכללו שינויים שאינם במזומן הנובעים מירידה בשער החליפין של השקל למול מטבעות חוץ בסך כולל של כ- 246 מיליון ש"ח וכן שינויים שאינם במזומן הנובעים מעלייה במדד המחירים לצרכן בסך כולל של כ- 96 מיליון ש"ח.

בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022 נכללו שינויים שאינם במזומן הנובעים מירידה בשער החליפין של השקל למול מטבעות חוץ בסך כולל של כ- 226 מיליון ש"ח וכן שינויים שאינם במזומן הנובעים מעלייה במדד המחירים לצרכן בסך כולל של כ- 157 מיליון ש"ח.

יב. אמות מידה פיננסיות

במסגרת הסכמי המימון ובמסגרות האשראי שקיבלו חברות הקבוצה מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים נקבעו אמות מידה פיננסיות שאותן התחייבו החברות הלוות לקיים לאורך תקופת הלוואה בנוסף לאמות המידה הפיננסיות שלעיל. ובכללן: (א) שמירה על יחס שנקבע בין יתרת הלוואה הבלתי מסולקת לבין השווי ההוגן של הפרויקט נשוא הלוואה ו- (ב) עמידה ביחס שנקבע בין ההכנסות התקופתיות משכירות נטו לבין החזרי הלוואה התקופתיים, ויחסים דומים. נוסף על כך, מקובל שנקבעות בהסכמי המימון דרישות דיווח שונות, וכן דרישה להחזקה של יתרת מזומנים מינימאלית.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 עומדות כל חברות הקבוצה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו להן.

להלן התייחסות לאמות המידה הפיננסיות להלוואות המהותיות:

כאמור לעיל בבאור 16 ב', בהסכם הלוואה שנחתם בין שלוש חברות בנות רומניות של אפי אירופה המחזיקות את הקניונים של החברה ברומניה, קניון אפי קוטרוצ'ן בבוקרשט, קניון אפי פלוישט וקניון אפי בראשוב (להלן - "חברות הבת" ו-"הקניונים ברומניה") לבין מספר תאגידים בנקאיים זרים נקבעו התניות פיננסיות כדלקמן:

(א) היחס בין יתרת הלוואה לשווי השוק המצרפי של הקניונים ברומניה (LTV) לא יעלה בשנה הראשונה על 65% להלן - "ה-LTV המקסימלי"), ובכל שנה יירד ה-LTV המקסימלי ב- 1.5% עד ל-60.5% בשנה הרביעית (בכפוף למימוש האופציה להארכת תקופת הלוואה). על בסיס הערכות השווי שבוצעה לקניונים ברומניה, לתום תקופת הדיווח עומד ה-LTV על כ- 56.7%;

(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. לתום תקופת הדיווח, יחס ה-DSCR לשנה החולפת עומד על כ- 153% ויחס ה-DSCR לשנה הקרובה עומד על כ- 159% (תחת הנחה של ביצוע עסקת הגידור כאמור לעיל);

בהסכם הלוואה נקבעו מנגנונים לפיהם חברות הבת יהיו רשאיות לתקן חריגות מסוימות משיעורי ההתניות הפיננסיות הנ"ל (חריגה של עד 5% מיחס ה-LTV המקסימלי, חריגה של עד 5% מיחס ה-DSCR ביחס לשנה החולפת וחריגה של עד 20% מיחס ה-DSCR ביחס לשנה הקרובה).

נכון לתום תקופת הדיווח, החברות הבנות עומדות באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

באור 16:- הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים (המשך)

י.ב. אמות מידה פיננסיות (המשך)

בהמשך לאמור בבאור 16 ג' לעיל, בקשר עם הסכם מסגרת להעמדת אשראי בסך של כ- 870 מיליון ש"ח למימון חלקה של החברה בהקמת שלב א' בפרויקט לנדמרק, התחייבה כלפי התאגיד הבנקאי לעמוד באמות המידה הפיננסיות כמפורט להלן: 1. שיעור ההון העצמי של החברה (מאוחד) מסך המאזן של החברה (על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים) לא יפחת מ- 20%. 2. שיעור ההון העצמי של החברה (סולו) מסך המאזן של החברה (על פי דוחותיה הכספיים (סולו) לא יפחת מ- 40%. 3. היחס בין החוב הפיננסי לבין CAP נטו (מאוחד) (כהגדרת מונחים אלו בהסכם האשראי) (על פי הדוחות הכספיים המאוחדים) לא יעלה בכל עת על - 75%; 4. היחס בין החוב הפיננסי לבין CAP נטו (סולו) (כהגדרת מונחים אלו בהסכם האשראי) (על פי הדוחות הכספיים (סולו) לא יעלה בכל עת על - 60%.

נכון לתום תקופת הדיווח, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות האמורות לעיל. לפרטים לגבי העמידה ראו להלן בבאור 17 יא' טבלה בקשר להתניות פיננסיות זהות של אגרות חוב.

בהמשך לאמור בבאור 16 ו' לעיל, בקשר עם הסכם מסגרת אשראי עם מספר תאגידים פיננסיים בישראל בסך של עד 580 מיליון ש"ח העומדת כנגד זכויות החברה בפארק המדע בנס ציונה וכן הסכם ליווי להקמת בניין נוסף בפארק החברה התחייבה כלפי הגורמים המממנים לעמוד באמות המידה הפיננסיות כמפורט להלן:

(א) החל ממועד החתימה, ה- NOI השנתי בפארק המדע (להלן - ה- NOI המינימלי) לא יפחת מסך של 60 מיליון ש"ח; לתום תקופת הדיווח עומד ה- NOI על כ- 68 מיליון ש"ח.

(ב) היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואות שהועמדו מכח הסכם המסגרת ו/או הסכם הליווי החדש; לבין (ב) השווי המצרפי של זכויות החברה בפארק המדע בהתאם להערכת השווי האחרונה, בתוספת סך הסכומים שהשקיעה החברה במסגרת הקמת הבניין הנוסף לאחר מועד עריכת הערכת השווי (להלן - יחס ה- LTV), לא יעלה על 70%. לתום תקופת הדיווח עומד ה- LTV על כ- 20%.

(ג) היחס שבין היתרה הבלתי מסולקת של האשראי נשוא הסכם המסגרת ושל האשראי נשוא הסכם הליווי החדש חלקי ה- NOI השנתי לא יעלה על 11.5 (להלן - יחס המכפיל). לתום תקופת הדיווח עומד יחס המכפיל על כ- 3.

(ד) בהסכם המסגרת ובהסכם הליווי החדש נקבעו מנגנוני ריפוי בקשר עם חריגות מסוימות באמות המידה הפיננסיות הנ"ל כמקובל בשוק. על אף האמור לעיל, ככל ו- NOI המינימלי יפחת מ- 55 מיליון תהווה החריגה עילה להעמדה לפירעון מיידי (ללא אפשרות תיקון החריגות).

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

י.ג. באשר לערבויות ושעבודים, ראו באור 28 ג.

באור 17:- אגרות חוב

א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר		ריבית שנתית	ערך נקוב ליום 31.12.2023	
2022	2023			
אלפי ש"ח		%	אלפי ש"ח	
278,728	-	3.7	-	אגרות חוב צמודות מדד (סדרה ז') (ב')
1,284,792	1,431,276	2.6	1,282,414	אגרות חוב צמודות מדד (סדרה ח') (ג')
389,220	-	4.2	-	אגרות חוב שקליות (סדרה ט') (ד')
339,828	340,606	3.25	343,257	אגרות חוב שקליות (סדרה י') (ה')
495,595	512,316	1.22	460,000	אגרות חוב צמודות מדד (סדרה יא') (ו')
579,153	561,754	2.3	564,982	אגרות חוב שקליות (סדרה יב') (ז')
478,216	595,800	1.09	558,696	אגרות חוב צמודות מדד (סדרה יג') (ח')
362,904	375,558	1.54	350,000	אגרות חוב צמודות מדד (סדרה יד') (ט')
-	315,786	4	316,509	אגרות חוב צמודות מדד (סדרה טו') (י')
4,208,436	4,133,096			
(686,144)	(590,214)			בניכוי - חלויות שוטפות
<u>3,522,292</u>	<u>3,542,882</u>			

ב. אגרות חוב (סדרה ז')

ביום 11 במאי, 2014 נערך מכרז ציבורי, במסגרתו גייסה החברה כ- 200 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 200 מיליון ש"ח ע.ג. אג"ח והריבית על אג"ח (סדרה ז') נקבעה בשיעור של 3.7% לשנה, צמוד למדד המחירים לצרכן. הוצאות הנפקה הסתכמו לסך של כ- 2 מיליון ש"ח. האג"ח עומדות לפירעון בשלושה תשלומים שנתיים בשנים 2021 עד 2023. אגרות החוב לא הובטחו בשעבוד.

במסגרת הנפקה החברה התחייבה בתניות שונות כלפי מחזיקי האגרות החוב לרבות הגבלות על חלוקת דיבידנד, עמידה ביחס של הון עצמי למאזן, עמידה ביחס בין חוב לבין סך ההון והחוב (CAP), הגבלות על העברת שליטה ועוד.

במהלך השנים 2015-2017 ביצעה החברה מספר הרחבות לאגרות חוב (סדרה ז') ובמסגרתם גייסה החברה סך של כ- 545 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת כ- 561 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז'). הוצאות הנפקה הסתכמו לסך של כ- 4 מיליון ש"ח.

במהלך חודש אפריל 2023 ביצעה החברה פרעון סופי של יתרת אגרות החוב (סדרה ז') של החברה.

ג. אגרות חוב (סדרה ח')

ביום 8 בנובמבר, 2017 נערך מכרז ציבורי לאחר מכרז מוסדי, במסגרתו גייסה החברה 764,577 אלפי ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 764,577 אלפי ש"ח ע.ג. אג"ח והריבית על אג"ח (סדרה ח') נקבעה בשיעור של 2.57% לשנה (כ- 2.7% ריבית אפקטיבית לשנה), צמוד למדד המחירים לצרכן. הוצאות הנפקה הסתכמו לסך של כ- 7.6 מיליון ש"ח. האג"ח עומדות לפירעון בארבעה תשלומים שנתיים לא שווים אשר ישולמו ביום 15 באוקטובר בכל אחת מהשנים 2020, 2024-2026 לפי החלוקה כדלקמן: א. 15% מיתרת הקרן בכל אחד מהימים 15 באוקטובר 2020, 2024 ו- 2025 ו- ב. 55% מיתרת הקרן תשולם ביום 15 באוקטובר 2026. אגרות החוב לא הובטחו בשעבוד.

באור 17:- אגרות חוב (המשך)

במסגרת ההנפקה החברה התחייבה בתניות שונות כלפי מחזיקי האגרות החוב לרבות הגבלות על חלוקת דיבידנד, עמידה ביחס של הון עצמי למאזן, עמידה ביחס בין חוב לבין סך ההון והחוב (CAP), הגבלות על העברת שליטה ועוד.

במהלך חודש אפריל 2018, ביצעה החברה הרחבה לסדרת אג"ח ח' ובמסגרת זו גייסה החברה כ- 324,899 אלפי ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 330,182 אלפי ש"ח ע.ג. אג"ח. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 3.4 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הינה כ- 3%.

במהלך חודש ספטמבר 2020, ביצעה החברה הרחבה לסדרת אג"ח ח' ובמסגרת זו גייסה החברה כ- 190,510 אלפי ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 186,775 אלפי ש"ח ע.ג. אג"ח. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 1.4 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הינה כ- 2.6%.

במהלך חודש אוקטובר 2020, ביצעה החברה הרחבה פרטית לסדרת אג"ח ח' ובמסגרת זו גייסה החברה כ- 100,550 אלפי ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 100,000 אלפי ש"ח ע.ג. אג"ח. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 0.2 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הינה כ- 2.7%.

במהלך חודש מאי 2023, ביצעה החברה הרחבה לסדרת אג"ח ח' ובמסגרת זו גייסה החברה כ- 100,000 אלפי ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 93,110 אלפי ש"ח ע.ג. אג"ח. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 0.3 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הינה כ- 4.2%.

בקשר לאמות מידה פיננסיות ראו באור 17 יא'.

אגרות חוב (סדרה ט') .ד

ביום 13 בינואר, 2019 נערך מכרז ציבורי, במסגרתו גייסה החברה 500 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 500 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט') והריבית על אג"ח (סדרה ט') נקבעה בשיעור של 4.2% לשנה, לא צמוד, שקלית. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 4.7 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הינה כ- 4.5%. האג"ח עמדו לפירעון בעשרה תשלומים חצי שנתיים לא שווים שסכומי הקרן שלהן שולמו בכל 15 במאי ו- 15 לנובמבר בכל אחת מהשנים 2019 עד 2023 לפי החלוקה כדלקמן: א. 2.5% מיתרת הקרן בכל אחד מארבעת התשלומים הראשונים בשנים 2019 ו- 2020. ב. 3% מיתרת הקרן בכל אחד מחמשת התשלומים הבאים (תשלום 5-9) בשנים 2021-2023 ו- ג. 75% מיתרת הקרן תשולם בתשלום העשירי והאחרון ביום 15 בנובמבר 2023.

ביום 5 בפברואר, 2019 החברה התקשרה עם תאגיד בנקאי בעסקת החלפת מטבע (Cross Currency Swap להלן - "עסקת ההחלפה") של מלוא סכום הגיוס ברוטו, בסך 500,000 אלפי ש"ח בתמורה לסך של כ- 121,415 אלפי אירו (להלן - "סכום הקרן באירו") לפי שער חליפין של 4.118 ש"ח ל- 1 אירו. בהתאם לעסקת ההחלפה החברה תשלם לתאגיד הבנקאי את סכומי הקרן באירו הנושאים ריבית בשיעור של 3.44% לשנה ומנגד התאגיד הבנקאי ישלם לחברה את סכומי הקרן בש"ח הנושאים ריבית בשיעור של 4.2% לשנה בהתאם ללוח סילוקין הזהה ללוח הסילוקין של אגרות חוב (סדרה ט').

אגרות החוב, הובטחו בשעבוד ראשון על בנייני המשרדים AFI Park 1-5 המצויים בעיר בוקרשט ברומניה (להלן - "בטוחות"), על מלוא הון המניות של חברות המחזיקות את בנייני המשרדים AFI Park 1-5 (להלן - "חברות הפרויקט"), על כל זכויותיה של אפי אירופה לקבלת כספים המגיעים לה מכוח מניות חברות הפרויקט. הכל כהגדרת מונחים אלה בשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ט').

ביום 15 בנובמבר 2023 ביצעה החברה פרעון סופי של יתרת אגרות החוב (סדרה ט') של החברה.

באור 17:- אגרות חוב (המשך)

ה. אגרות חוב (סדרה י')

ביום 3 באוקטובר, 2019 נערך מכרז ציבורי לאחר מכרז מוסדי, במסגרתו גייסה החברה 247,093 אלפי ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 247,093 אלפי ש"ח ע.ג. אג"ח (סדרה י') והריבית על אג"ח (סדרה י') נקבעה בשיעור של 3.25% לשנה (כ- 3.4% ריבית אפקטיבית לשנה), לא צמוד, שקלי. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 2.7 מיליון ש"ח. האג"ח עומדות לפירעון בחמישה תשלומים שנתיים לא שווים אשר ישולמו ביום 30 במרץ בכל אחת מהשנים 2024-2025, 2027-2029 לפי החלוקה כדלקמן: א. 15% מיתרת הקרן בכל אחד מהימים 30 במרץ, 2024 ו- 2025, ב. 20% מיתרת הקרן בכל אחד מהימים 30 במרץ, 2027 ו- 2028 ו- ג. 30% מיתרת הקרן תשולם ביום 30 במרץ, 2029. אגרות החוב לא הובטחו בשעבוד.

במסגרת ההנפקה החברה התחייבה בתניות שונות כלפי מחזיקי האגרות החוב לרבות הגבלות על חלוקת דיבידנד, עמידה ביחס של הון עצמי למאזן, עמידה ביחס בין חוב לבין סך ההון והחוב (CAP), הגבלות על העברת שליטה ועוד.

במהלך חודש מרץ 2020 החברה התקשרה עם תאגיד בנקאי בעסקת החלפת מטבע (Cross Currency Swap להלן - "עסקת ההחלפה") בסך 247,000 אלפי ש"ח בתמורה לסך של כ- 60,673 אלפי אירו (להלן - "סכום הקרן באירו") לפי שער חליפין של כ- 4.07 ש"ח ל- 1 אירו. בהתאם לעסקת ההחלפה החברה תשלם לתאגיד הבנקאי את סכומי הקרן באירו הנושאים ריבית בשיעור של 2.78% לשנה ומנגד התאגיד הבנקאי ישלם לחברה את סכומי הקרן בש"ח הנושאים ריבית בשיעור של 3.25% לשנה בהתאם ללוח סילוקין הזהה ללוח הסילוקין של אגרות חוב (סדרה י'). לפרטים נוספים בגין השווי ההוגן של עסקת ההחלפה ראו באור 30.

במהלך חודש ספטמבר 2020, ביצעה החברה הרחבה לסדרת אג"ח י' ובמסגרת זו גייסה החברה כ- 95,779 אלפי ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 96,174 אלפי ש"ח ע.ג. אג"ח. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 0.8 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הינה כ- 3.75%.

ביום 21 בינואר, 2021 החברה התקשרה עם תאגיד בנקאי בעסקת החלפת מטבע (Cross Currency Swap להלן - "עסקת ההחלפה") בסך 96,257 אלפי ש"ח בתמורה לסך של כ- 24,203 אלפי אירו (להלן - "סכום הקרן באירו") לפי שער חליפין של 3.977 ש"ח ל- 1 אירו. בהתאם לעסקת ההחלפה החברה תשלם לתאגיד הבנקאי את סכומי הקרן באירו הנושאים ריבית בשיעור של 3.09% לשנה ומנגד התאגיד הבנקאי ישלם לחברה את סכומי הקרן בש"ח הנושאים ריבית בשיעור של 3.25% לשנה בהתאם ללוח סילוקין הזהה ללוח הסילוקין של אגרות חוב (סדרה י'). לפרטים נוספים בגין השווי ההוגן של עסקת ההחלפה ראו באור 30.

בקשר לאמות מידה פיננסיות ראו באור 17 יא'.

ו. אגרות חוב (סדרה יא')

ביום 7 בינואר, 2021 נערך מכרז ציבורי, במסגרתו גייסה החברה 350 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 350 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא') והריבית על אג"ח (סדרה יא') נקבעה בשיעור של 1.22% לשנה, צמוד למדד המחירים לצרכן. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 2.6 מיליון ש"ח. האג"ח עומדות לפירעון בשני תשלומים שנתיים שווים שסכומי הקרן שלהן ישולמו לפי החלוקה כדלקמן: א. 50% מיתרת הקרן תשולם ביום 30 ביוני, 2024. ו- ב. 50% מיתרת הקרן תשולם ביום 30 ביוני 2025. הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו- 30 בדצמבר, החל ביום 30 ביוני 2021 ועד ליום 30 ביוני 2025 (כולל). אגרות החוב לא הובטחו בשעבוד.

באור 17:- אגרות חוב (המשך)

במסגרת ההנפקה החברה התחייבה בתניות שונות כלפי מחזיקי האגרות החוב לרבות הגבלות על חלוקת דיבידנד, עמידה ביחס של הון עצמי למאזן, עמידה ביחס בין חוב לבין סך ההון והחוב (CAP), הגבלות על העברת שליטה ועוד. לתאריך הדוח על המצב הכספי, עומדת החברה בכל ההתניות שנקבעו.

ביום 18 באפריל 2021 ביצעה החברה הרחבה לאגרות חוב (סדרה יא') ובמסגרת זו גייסה החברה כ- 113.3 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת כ- 110 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב סדרה יא' (צמודה). הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 0.3 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית להרחבת אגרות חוב (סדרה יא') הינו כ- 0.7% לשנה.

בקשר לאמות מידה פיננסיות ראו באור 17 יא'.

אגרות חוב (סדרה יב') ז.

ביום 7 במרץ, 2021 נערך מכרז ציבורי, במסגרתו גייסה החברה 610.791 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 610.791 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב') והריבית על אג"ח (סדרה יב') נקבעה בשיעור של 2.3% לשנה, שקלי, לא צמוד. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 5.8 מיליון ש"ח. האג"ח עומדות לפירעון ב- 13 תשלומים חצי שנתיים לא שווים שסכומי הקרן שלהן ישולמו בכל 15 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2021 עד 2027 ובכל 15 במרץ בכל אחת מהשנים 2022 עד 2027 לפי החלוקה כדלקמן: א. 1.5% מיתרת הקרן בכל אחד מחמשת התשלומים הראשונים בשנים 2021-2023. ב. 2.5% מיתרת הקרן בכל אחד משבעת התשלומים הבאים (תשלום 6-12) בשנים 2024-2027 ו- ג. 75% מיתרת הקרן תשולם בתשלום האחרון ביום 15 בספטמבר 2027.

במקביל להנפקת אגרות חוב (סדרה יב') החברה התקשרה במהלך חודש מרץ 2021 עם מספר תאגידים בנקאיים בעסקאות החלפת מטבע (Cross Currency Swap להלן - "עסקאות ההחלפה") של עיקר סכום הגיוס ברוטו, בסך 610,000 אלפי ש"ח בתמורה לסך של כ- 153,644 אלפי אירו (להלן - "סכום הקרן באירו") לפי שער חליפין ממוצע של 3.97 ש"ח ל- 1 אירו. בהתאם לעסקאות ההחלפה החברה תשלם לתאגידים הבנקאיים את סכומי הקרן באירו הנושאים ריבית בשיעורים של בין 1.8% לכ- 1.9% לשנה ומנגד התאגידים הבנקאיים ישלמו לחברה את סכומי הקרן בש"ח הנושאים ריבית בשיעור של 2.3% לשנה בהתאם ללוח סילוקין הזהה ללוח הסילוקין של אגרות חוב (סדרה יב'). לפרטים נוספים בגין עסקאות ההחלפה ראו באור 30.

אגרות החוב, הובטחו בשעבוד ראשון על מלוא הון המניות של חברת Airport City D.O.O (להלן - "חברת הפרויקט"), חברה סרבית אשר מחזיקה במלוא הזכויות בפרויקט Airport City בעיר בלגרד, סרביה ובו בנייני משרדים להשכרה וכן שני בנייני נוספים בהקמה שיושלמו בעתיד (להלן - "נכסי הפרויקט") ועל כל זכויותיה של אפי אירופה והחברות הבנות שלה בקשר עם מניות חברת הפרויקט. בנוסף חברת הפרויקט רשמה לטובת הנאמן משכנתא ראשונה בדרגה ויחידה על מלוא זכויותיה של חברת הפרויקט בנכסי הפרויקט, וכן שעבודים על חשבונות הבנק של חברת הפרויקט, על הכנסות הפרויקט ועל המטלטלין של חברת הפרויקט הכל כהגדרת מונחים אלה בשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה יב').

במסגרת ההנפקה החברה התחייבה בתניות שונות כלפי מחזיקי האגרות החוב לרבות הגבלות על חלוקת דיבידנד, עמידה ביחס של הון עצמי למאזן, עמידה ביחס בין חוב לבין סך ההון והחוב (CAP), עמידה ביחס חוב נטו לשווי בטוחות, הגבלות על העברת שליטה ועוד. לתאריך הדוח על המצב הכספי, עומדת החברה בכל ההתניות שנקבעו.

בקשר לאמות מידה פיננסיות ראו באור 17 יא'.

באור 17:- אגרות חוב (המשך)

ח. אגרות חוב (סדרה יג')

ביום 8 ביולי, 2021 נערך מכרז ציבורי, במסגרתו גייסה החברה 350 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 350 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יג') והריבית על אג"ח (סדרה יג') נקבעה בשיעור של 1.09% לשנה, צמוד למדד המחירים לצרכן. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 3.8 מיליון ש"ח. אגרות חוב (סדרה יג') עומדות לפירעון בשני תשלומים שנתיים שווים שסכומי הקרן שלהן ישולמו לפי החלוקה כדלקמן: א. 50% מיתרת הקרן תשולם ביום 30 ביוני' 2028. ו- ב. 50% מיתרת הקרן תשולם ביום 30 ביוני' 2029. הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו- 30 בדצמבר, החל ביום 30 בדצמבר' 2021 ועד ליום 30 ביוני' 2029 (כולל). אגרות החוב לא הובטחו בשעבוד.

במסגרת ההנפקה החברה התחייבה בתניות שונות כלפי מחזיקי האגרות החוב לרבות הגבלות על חלוקת דיבידנד, עמידה ביחס של הון עצמי למאזן, עמידה ביחס בין חוב לבין סך ההון והחוב (CAP), הגבלות על העברת שליטה ועוד. לתאריך הדוח על המצב הכספי, עומדת החברה בכל ההתניות שנקבעו.

במהלך חודש נובמבר, 2021 ביצעה החברה הרחבה לאגרות חוב (סדרה יג') ובמסגרת זו גייסה החברה כ- 105.2 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת כ- 100 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יג') (צמודה). הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 0.2 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית להרחבת אגרות חוב (סדרה יג') הינו כ- 0.6% לשנה.

במהלך חודש מאי 2023, ביצעה החברה הרחבה לאגרות חוב (סדרה יג') ובמסגרת זו גייסה החברה כ- 100,000 אלפי ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 108,696 אלפי ש"ח ע.ג. אג"ח. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 0.3 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הינה כ- 4.5%.

בקשר לאמות מידה פיננסיות ראו באור 17 יא'.

ט. אגרות חוב (סדרה יד')

ביום 17 בפברואר, 2022 נערך מכרז ציבורי, במסגרתו גייסה החברה 350 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 350 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד') והריבית על אג"ח (סדרה יד') נקבעה בשיעור של 1.54% לשנה, צמוד למדד המחירים לצרכן. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 4 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הינה כ- 1.7%. האג"ח עומדות לפירעון ב- 4 תשלומים שנתיים לא שווים שסכומי הקרן שלהן ישולמו לפי החלוקה כדלקמן: א. 15% מיתרת הקרן תשולם ביום 30 במרץ, 2028. ב. 15% מיתרת הקרן תשולם ביום 30 במרץ, 2029. ג. 35% מיתרת הקרן תשולם ביום 30 במרץ, 2030. ו- ד. 35% מיתרת הקרן תשולם ביום 30 במרץ, 2031. אגרות החוב לא הובטחו בשעבוד.

במסגרת ההנפקה החברה התחייבה בתניות שונות כלפי מחזיקי האגרות החוב לרבות הגבלות על חלוקת דיבידנד, עמידה ביחס של הון עצמי למאזן, עמידה ביחס בין חוב לבין סך ההון והחוב (CAP), הגבלות על העברת שליטה ועוד. לתאריך הדוח על המצב הכספי, עומדת החברה בכל ההתניות שנקבעו.

בקשר לאמות מידה פיננסיות ראו באור 17 יא'.

באור 17:- אגרות חוב (המשך)

י. אגרות חוב (סדרה טו')

ביום 11 בספטמבר, 2023 נערך מכרז ציבורי, במסגרתו גייסה החברה כ- 316.5 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת כ- 316.5 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טו') צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4% לשנה. האג"ח עומדות לפירעון ב- 3 תשלומים שנתיים לא שווים שסכומי הקרן שלהן ישולמו לפי החלוקה כדלקמן: א. 60% מיתרת הקרן תשולם ביום 15 באוקטובר 2027. ב. 20% מיתרת הקרן תשולם ביום 15 באוקטובר 2028. ו- ג. 20% מיתרת הקרן תשולם ביום 15 באוקטובר 2029. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 2.4 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הינה כ- 4.2%.

במסגרת ההנפקה החברה התחייבה בתניות שונות כלפי מחזיקי האגרות החוב לרבות הגבלות על חלוקת דיבידנד, עמידה ביחס של הון עצמי למאזן, עמידה ביחס בין חוב לבין סך ההון והחוב (CAP), הגבלות על העברת שליטה ועוד. לתאריך הדוח על המצב הכספי, עומדת החברה בכל ההתניות שנקבעו.

בקשר לאמות מידה פיננסיות ראו באור 17 'א'.

יא. אמות מידה פיננסיות

לחברה נקבעו אמות מידה פיננסיות מסוימות במסגרת התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב של החברה, ובכללן: (א) יחס הון עצמי למאזן שלא על בסיס מאוחד, שלא יפחת משיעור של 40% (ב) יחס הון עצמי למאזן על בסיס מאוחד שלא יפחת משיעור של 20%-22% (ג) יחס בין החוב (סולו) לבין סך ההון והחוב (CAP) לא יעלה על 60% (ד) יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (CAP) לא יעלה על 75% (ה) שמירה על יחס בין יתרת חוב אגרות חוב ספציפיות לבטוחות שנקבעו להן.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרת התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב. להלן ריכוז ההתניות הפיננסיות שנקבעו לסדרות אגרות חוב של החברה וכן הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים אשר נקבעו להן התניות פיננסיות זהות לסדרות אגרות חוב של החברה נכון ליום 31 בדצמבר, 2023:

ליום 31 בדצמבר
2023

51%	יחס ההון העצמי של החברה למאזן של החברה סולו לא יפחת משיעור של 40%
34%	יחס ההון העצמי של החברה (מאוחד) למאזן של החברה (מאוחד) לא יפחת משיעור של 20%-22%
47%	יחס חוב נטו (חוב של החברה סולו) ל-CAP (החוב בצירוף מסים נדחים וההון העצמי של החברה) סולו לא יעלה על 60%
58%	יחס חוב נטו (במאוחד) ל-CAP (החוב בצירוף מסים נדחים וההון העצמי של החברה) לא יעלה על 75%
(אג"ח ח' – 59%) 47%	יחס חוב לבטוחות בקשר לאג"ח יב' לא יעלה על 75%

להלן התייחסות לאמות המידה הפיננסיות לכל סדרת אגרות חוב:

בקשר עם אגרות החוב (סדרה ח') שהונפקו על ידי החברה, התחייבה החברה לשמירה על מספר אמות מידה פיננסיות, כדלקמן:

- (א) יחס הון עצמי למאזן שלא על בסיס מאוחד, שלא יפחת משיעור של 40%.
- (ב) יחס הון עצמי למאזן על בסיס מאוחד, שלא יפחת משיעור של 20%.

באור 17:- אגרות חוב (המשך)

יא. אמות מידה פיננסיות (המשך)

- (ג) יחס בין החוב (סולו) לבין סך ההון והחוב (CAP) לא יעלה על 60% (כאשר בחישוב ההון ייכללו יתרות המסים הנדחים).
- (ד) יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (CAP) לא יעלה על 75% (כאשר בחישוב ההון ייכללו יתרות המסים הנדחים).
- (ה) כמו כן, התחייבה החברה כי היא לא תהיה רשאית לבצע חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, אם בשל החלוקה יחס הון עצמי למאזן שיחושב על בסיס נתוני דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) שלא על בסיס מאוחד, האחרונים שפורסמו לפני חלוקת הדיבידנד - יפחת מ- 40% ו/או יחס הון עצמי למאזן שיחושב על בסיס נתוני דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) על בסיס מאוחד, האחרונים שפורסמו לפני חלוקת הדיבידנד - יפחת מ- 20% ו/או יחס החוב ל- CAP שלא על בסיס מאוחד יעלה על 55% ו/או יחס החוב ל- CAP על בסיס מאוחד יעלה על 70%.

בקשר עם אגרות החוב (סדרה י') שהונפקו על ידי החברה, התחייבה החברה לשמירה על מספר אמות מידה פיננסיות, כדלקמן:

- (א) יחס הון עצמי למאזן שלא על בסיס מאוחד, שלא יפחת משיעור של 40%.
- (ב) יחס הון עצמי למאזן על בסיס מאוחד, שלא יפחת משיעור של 22%.
- (ג) יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (CAP) לא יעלה על 75% (כאשר בחישוב ההון ייכללו יתרות המסים הנדחים).
- (ד) כמו כן, התחייבה החברה כי היא לא תהיה רשאית לבצע חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, אם בשל החלוקה יחס הון עצמי למאזן שיחושב על בסיס נתוני דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) שלא על בסיס מאוחד, האחרונים שפורסמו לפני חלוקת הדיבידנד - יפחת מ- 44% ו/או יחס הון עצמי למאזן שיחושב על בסיס נתוני דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) על בסיס מאוחד, האחרונים שפורסמו לפני חלוקת הדיבידנד - יפחת מ- 24% ו/או יחס החוב ל- CAP על בסיס מאוחד יעלה על 70%.

בקשר עם אגרות החוב (סדרה י"א) שהונפקו על ידי החברה, התחייבה החברה לשמירה על מספר אמות מידה פיננסיות, כדלקמן:

- (א) יחס הון עצמי למאזן שלא על בסיס מאוחד, שלא יפחת משיעור של 40%.
- (ב) יחס הון עצמי למאזן על בסיס מאוחד, שלא יפחת משיעור של 22%.
- (ג) יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (CAP) לא יעלה על 75% (כאשר בחישוב ההון ייכללו יתרות המסים הנדחים).
- (ד) כמו כן, התחייבה החברה כי היא לא תהיה רשאית לבצע חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, אם בשל החלוקה יחס הון עצמי למאזן שיחושב על בסיס נתוני דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) שלא על בסיס מאוחד, האחרונים שפורסמו לפני חלוקת הדיבידנד - יפחת מ- 44% ו/או יחס הון עצמי למאזן שיחושב על בסיס נתוני דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) על בסיס מאוחד, האחרונים שפורסמו לפני חלוקת הדיבידנד - יפחת מ- 24% ו/או יחס החוב ל- CAP על בסיס מאוחד יעלה על 70%.

בקשר עם אגרות החוב (סדרה י"ב) שהונפקו על ידי החברה, התחייבה החברה לשמירה על מספר אמות מידה פיננסיות, כדלקמן:

- (א) יחס חוב נטו לשווי בטוחות, שלא יעלה על שיעור של 75%.
- (ב) יחס הון עצמי למאזן שלא על בסיס מאוחד (סולו), שלא יפחת משיעור של 40%.
- (ג) יחס הון עצמי למאזן על בסיס מאוחד, שלא יפחת משיעור של 22%.
- (ד) יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (CAP) לא יעלה על 75% (כאשר בחישוב ההון ייכללו יתרות המסים הנדחים).

באור 17:- אגרות חוב (המשך)

יא. אמות מידה פיננסיות (המשך)

(ה) כמו כן, התחייבה החברה כי היא לא תהיה רשאית לבצע חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, אם בשל החלוקה יחס הון עצמי למאזן שיחושב על בסיס נתוני דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) שלא על בסיס מאוחד, האחרונים שפורסמו לפני חלוקת הדיבידנד - יפחת מ- 44% ו/או יחס הון עצמי למאזן שיחושב על בסיס נתוני דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) על בסיס מאוחד, האחרונים שפורסמו לפני חלוקת הדיבידנד - יפחת מ- 24% ו/או יחס החוב ל- CAP על בסיס מאוחד יעלה על 70%.

בקשר עם אגרות החוב (סדרה יג') שהונפקו על ידי החברה, התחייבה החברה לשמירה על מספר אמות מידה פיננסיות, כדלקמן:

- (א) יחס הון עצמי למאזן שלא על בסיס מאוחד (סולו), שלא יפחת משיעור של 40%.
- (ב) יחס הון עצמי למאזן על בסיס מאוחד, שלא יפחת משיעור של 22%.
- (ג) יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (CAP) לא יעלה על 75% (כאשר בחישוב ההון ייכללו יתרות המסים הנדחים).
- (ד) כמו כן, התחייבה החברה כי היא לא תהיה רשאית לבצע חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, אם בשל החלוקה יחס הון עצמי למאזן שיחושב על בסיס נתוני דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) שלא על בסיס מאוחד, האחרונים שפורסמו לפני חלוקת הדיבידנד - יפחת מ- 44% ו/או יחס הון עצמי למאזן שיחושב על בסיס נתוני דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) על בסיס מאוחד, האחרונים שפורסמו לפני חלוקת הדיבידנד - יפחת מ- 24% ו/או יחס החוב ל- CAP על בסיס מאוחד יעלה על 70%.

בקשר עם אגרות החוב (סדרה יד') שהונפקו על ידי החברה, התחייבה החברה לשמירה על מספר אמות מידה פיננסיות, כדלקמן:

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

בקשר עם אגרות החוב (סדרה טו') שהונפקו על ידי החברה, התחייבה החברה לשמירה על מספר אמות מידה פיננסיות, כדלקמן:

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

באור 18:- התחייבויות אחרות לזמן ארוך

ההרכב:

31 בדצמבר		מטבע	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
55,747	79,199	אירו/ש"ח	פקדונות שוכרים
33,277	50,345	קרונה צ'כית/	התחייבויות בגין חכירה
-	37,208	אירו/ש"ח	מכשירים פיננסיים נגזרים (*)
2,855	3,213	אירו	הלוואות לזמן ארוך מאחרים
61,966	7,627	אירו/ש"ח	התחייבויות אחרות
153,845	177,592		
(9,394)	(7,244)		בניכוי חלויות שוטפות
<u>144,451</u>	<u>170,348</u>		

(*) לפרטים בקשר למכשירים פיננסיים נגזרים ראו באור 30 מכשירים פיננסיים.

באור 19:- אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים וחלויות שוטפות

א. ההרכב:

31 בדצמבר		שיעור הריבית השנתית	
2022	2023	31 בדצמבר 2023	
אלפי ש"ח		%	
431,045	230,114	פריים + 0.8%-1%	מסגרות אשראי - ריבית משתנה
323,180	324,980	בנק ישראל + 0.6%	נע"מ
9,698	42,717	3M Euribor + 3%-2.9%	צמודות אירו ריבית משתנה
763,923	597,811		
167,101	598,281		חלויות שוטפות של הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>931,024</u>	<u>1,196,092</u>		

שיעור הפריים ליום 31 בדצמבר, 2023 הינו כ- 6.25% (ליום 31 בדצמבר, 2022 - 4.75%). שיעור הריבית 3M-Euribor ליום 31 בדצמבר, 2023 הינו כ- 3.95% (31 בדצמבר, 2022 - 2.13%). יצוין שבהתאם לתנאים בהלוואות הבנקאיות שחתמה החברה, במרביתן שיעור ריבית הבסיס לא יכול לרדת משיעור ריבית 0%.

ב. לימים 31 בדצמבר, 2023 ו-2022 אין באשראי לזמן קצר, אשראי העומד לפירעון לאחר יותר מ-12 חודשים ממועד הדוח על המצב הכספי.

באור 19:- אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים וחלויות שוטפות (המשך)

ג. במהלך חודש מאי 2023 האריכה החברה עם תאגיד בנקאי הסכם מסגרת קיים של 180 מיליון ש"ח לשנה נוספת כנגד שעבוד חלק החברה בפרויקט בניין משרדים קונקורד בבני ברק. המסגרת שקלית, לא צמודה ובמשיכת הלוואה תשא ריבית על בסיס פריים + 0.8%. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 החברה ניצלה את מסגרת האשראי.

ד. במהלך חודש אוקטובר 2022 ביצעה החברה הרחבה של סדרת ניירות ערך מסחריים (נע"מ סדרה 3) והנפיקה 150,000 אלפי ש"ח ע.ג. נע"מ סדרה 3. בהתאם, לאחר ההרחבה לעיל, סך נע"מ סדרה 3 עומד על סך של 320,100 אלפי ש"ח ע.ג. במהלך ספטמבר 2023 הואך נע"מ סדרה 3 לתקופה של שנה נוספת.

ה. במהלך חודש נובמבר 2023 חתמה החברה עם תאגיד פיננסי בישראל על הארכת תוקפה של מסגרת אשראי של עד 100 מיליון ש"ח עד לחודש נובמבר 2024. המסגרת שקלית, לא צמודה ובמשיכת הלוואה תשא ריבית על בסיס פריים + 1%. כנגד מסגרת האשראי אין נכסים משועבדים.

ו. באשר לשעבודים ובטחונות ראו באור 28 ג'.

באור 20:- ספקים, זכאים חברות קשורות ויתרות זכות

ההרכב:

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
146,183	148,364	ספקים ונותני שירותים
22,287	35,859	מוסדות
51,738	78,699	הכנסות מראש
65,045	145,994	הוצאות לשלם
36,003	68,354	ריבית לשלם
-	2,994	מכשירים פיננסיים נגזרים (**)
229,856	215,206	התחייבות בגין רכישת מניות של חברות מוחזקות (*)
63,235	20,786	זכאים אחרים
<u>614,347</u>	<u>716,256</u>	

(*) לפרטים נוספים בקשר להתחייבות בסך של כ- 50 מיליון אירו (כ- 203 מיליון ש"ח) ליום 31 בדצמבר, 2023 בגין רכישת מניות של חברה פולנית במהלך שנת 2022 ראו באור 7 ב' (2).

(**) לפרטים בקשר למכשירים פיננסיים נגזרים ראו באור 30 מכשירים פיננסיים.

באור 21:- הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
19,047	20,929	26,583	שכר ונלוות
17,001	17,825	24,831	שמירה
14,274	12,811	17,127	ניקיון
105,067	167,334	124,469	חשמל, גז ומים
32,415	38,000	51,695	אחזקה ותיקונים
24,427	26,065	31,668	מסים ואגרות
542	1,327	1,371	דמי ניהול
441	447	442	פחת
13,347	13,287	17,429	אחרות
<u>226,561</u>	<u>298,025</u>	<u>295,615</u>	

באור 22:- הוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
25,108	11,001	12,220	קרקע
176,565	43,634	17,907	קבלני משנה
10,551	5,470	3,138	אחרות
212,224	60,105	33,265	
16,550	31,431	28,015	ירידת ערך מלאי
<u>228,774</u>	<u>91,536</u>	<u>61,280</u>	

באור 23:- הוצאות הנהלה וכלליות

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
29,930	42,800	52,431
9,222	48,276	1,083
8,682	9,319	12,176
3,765	3,693	4,139
1,480	1,732	54
14,559	17,071	20,007
<u>67,638</u>	<u>122,891</u>	<u>89,890</u>

שכר עבודה ונלוות
תשלום מבוסס מניות (ראו באור 15 ג')
הוצאות משפטיות ומקצועיות
פחת והפחתות
חובות מסופקים ואבודים
אחרות

באור 24:- הוצאות מימון

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
166,270	259,738	204,652
112,487	143,018	301,623
114,224	-	-
9,295	10,630	-
458	2,661	-
-	45,851	160,795
4,799	5,206	18,999
16,937	13,475	21,279
<u>424,470</u>	<u>480,579</u>	<u>707,348</u>
<u>(27,100)</u>	<u>(62,504)</u>	<u>(84,179)</u>
<u>397,370</u>	<u>418,075</u>	<u>623,169</u>

הוצאות ריבית והצמדה בגין אגרות חוב
הוצאות ריבית והצמדה בגין הלוואות מתאגידים
בנקאיים ומוסדיים
הוצאות מימון בגין שינויי שערי חליפין, נטו
עמלה בגין פירעון מוקדם של הלוואות
הפסד ממימוש קרן מהפרשי תרגום בגין חברות
מוחזקות שפורקו/נמכרו
שינויי נטו בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים בשווי
הוגן דרך רווח והפסד (כולל נגזרים)
הוצאות מימון בגין חכירות
הוצאות מימון אחרות

בניכוי - הוצאות מימון שהווננו לנדל"ן להשקעה
בהקמה ומלאי בניינים

באור 25:- הכנסות מימון

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
80	3,324	12,011	בגין פקדונות בנקים לזמן קצר
6,557	3,225	3,231	בגין הלוואות לזמן ארוך לחברות קשורות
15,320	29,034	34,013	ריבית והצמדה מחייבים בגין הסדרי זיכיון
			שינוי נטו בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים בשווי
171,040	-	-	הוגן דרך רווח והפסד (כולל נגזרים)
4,907	277	1,670	הכנסות ריבית מאחרים
-	80,071	93,285	הכנסות מימון בגין שינויי שערי חליפין, נטו
184	3,280	47	הכנסות מימון אחרות
<u>198,088</u>	<u>119,211</u>	<u>144,257</u>	הכנסות מימון אחרות

באור 26:- מסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים בממד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים בממד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (להלן - החוק)

לחברה תכניות להקמת פרויקטים לדירור להשכרה (בגליל ים ובשוהם) המוחזקות בשיעור של 50% ע"י החברה אשר אושרו ע"י מנהלת מרכז השקעות כתכנית מאושרת להקמת בנין להשכרה למגורים בהתאם לפרק שביעי 1 לחוק. בהתאם למילוי תנאים המפורטים בחוק, בין היתר, ההטבות העיקריות להן זכאית החברה הן שיעורי מס מופחתים של 11% על ההכנסה החייבת מהשכרה של בניין מגורים להשכרה וכן על מס שבח ממכירת הבניין. כמו כן שיעור פחת מואץ של 20%. ההטבות מותנות בקיום התנאים שנקבעו בחוק, בתקנות שהותקנו על פיו ובכתב האישור לפיו בוצעו השקעות בבניינים המאושרים, בעיקר השכרה למגורים לתקופה מינמלית לאחר תום הבניה. אי עמידה בתנאים עלולה לגרום לביטול ההטבות, כולן או מקצתן, ולהחזר סכומי ההטבות בתוספת ריבית. נכון ליום 31 בדצמבר, 2023, לדעת הנהלת החברה הפרוייקטים עומדים בתנאים המפורטים בחוק.

באור 26:- מסים על ההכנסה (המשך)

ב. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה

שיעורי מס החברות בישראל בשנים 2021-2023 הינו 23%.

חבר בני אדם חייב במס על הרווח הריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה. המסים השוטפים לתקופות המדווחות מחושבים בהתאם לשיעורי המס המוצגים לעיל.

חברות הקבוצה מחוץ לישראל

חברות הקבוצה מחוץ לישראל נישומות על פי חוקי המס באותן מדינות. שיעורי המס העיקריים החלים על החברות המאוחדות שמקום התאגדותן מחוץ לישראל בחו"ל בשנת 2023 הינם:

המדינה	שעור המס
הולנד	25.8%
רומניה	16%
צ'כיה (*)	19%
סרביה	15%
פולין (**)	19%/9%
בולגריה	10%
גרמניה	30.2%
קפריסין	12.5%
לטביה (***)	0%

(*) החל משנת 2024 שיעור המס בצ'כיה עלה ל- 21%.
 (**) לחברות עם הכנסות עד כ- 1.2 מיליון אירו – שיעור מס חברות של 9%.
 (***) שיעור מס חברות של 20% במועד חלוקת דיבידנד מחברה לטביה.

ג. מסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
39,182	40,893	46,338	מסים שוטפים
162,985	111,799	(3,136)	מסים נדחים
-	(275)	10,230	השפעת השינוי בשיעור המס
(58,860)	230	(160)	מסים בגין שנים קודמות
<u>143,307</u>	<u>152,647</u>	<u>53,272</u>	

ד. לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2018.

כמו כן, לחלק מהחברות בישראל שאוחדו שומות סופיות עד וכולל לשנת המס 2018, ולחלק טרם הוצאו שומות מס סופיות מאז תחילת פעילותן, אולם השומות של החברות הנ"ל נחשבות כסופיות עד וכולל שנת 2017.

לחברות הקבוצה מחוץ לישראל שומות סופיות או נחשבות כסופיות בהתאם לכללי המס באותן מדינות. לחלק מהחברות יש שומות סופיות לשנים עד וכולל שנים 2013-2020.

באור 26-- מסים על ההכנסה (המשך)

ה. לקבוצה הפסדים לצרכי מס ליום 31 בדצמבר, 2023 בסך כולל של כ- 1,546 מיליוני ש"ח על פי הפירוט הבא:

מיליוני ש"ח	החברה
798	חברות מוחזקות בישראל
3	חברות מוחזקות באירופה (בעיקר ברומניה)
<u>745</u>	
<u>1,546</u>	

חלק מההפסדים של חברות מאוחדות באירופה ניתנים לניצול בתוך תקופה עתידית מוגבלת או בהתקיים תנאים מסוימים. יצוין כי החברה יצרה מסים נדחים בגין חלק מיתרות ההפסדים לצרכי מס בישראל בהתאם להערכת ההנהלה ויועצי המס שלה. ראו גם סעיף ז' מסים נדחים שנוצרו בגין הפסדים לצרכי מס.

כמו כן, לקבוצה בישראל יש הפסדי הון לצרכי מס ליום 31 בדצמבר, 2023 בסך כולל של כ- 32 מיליון ש"ח.

1. ההפרשים העיקריים בין המס התיאורטי על הרווח המדווח לפני מסים על הכנסה לבין סכום ההפרשה למסים כפי שנזקפה בשנת החשבון:

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
<u>931,960</u>	<u>740,334</u>	<u>266,562</u>	רווח לפני מסים על הכנסה
<u>23%</u>	<u>23%</u>	<u>23%</u>	שעור המס הסטטוטורי
<u>214,351</u>	<u>170,277</u>	<u>61,309</u>	המס התיאורטי על הרווח לשנה לפי דוח רווח והפסד
9,824	18,034	9,908	סכומים בגינם לא נרשמו מסים נדחים
3,663	19,747	4,982	הוצאות לא מותרות (הכנסות פטורות), נטו
-	(275)	10,230	השפעת שינוי בשיעור המס
(58,860)	230	(160)	מסים בגין שנים קודמות, נטו
(263)	(595)	(399)	הבדלים בהגדרת נכסים
(6,079)	(5,629)	(4,256)	בגין חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	(27,940)	(17,475)	ניצול הפסדים לצרכי מס בגינם לא הוכרו מסים נדחים בעבר
(21,157)	(19,969)	(9,646)	הפרש בשיעורי המס החל על הכנסות חברות מאוחדות הממוקמות בתחומי שיפוט אחרים
<u>1,828</u>	<u>(1,233)</u>	<u>(1,221)</u>	אחרות
<u>(71,044)</u>	<u>(17,630)</u>	<u>(78,03)</u>	
<u>143,307</u>	<u>152,647</u>	<u>53,272</u>	הוצאות מס שנרשמו בדוחות הכספיים

באור 26:- מסים על ההכנסה (המשך)

2. מסים נדחים

הרכב נכסי (התחייבויות) מס נדחה, מפורטים להלן:

סה"כ	הפרשים אחרים	הפסדים להעברה אלפי ש"ח	מלאי בניינים	נדל"ן להשקעה	
(587,558)	12,290	132,952	(2,177)	(730,623)	יתרה ליום 1 בינואר 2021
(162,985)	(53,851)	40,786	(5,359)	(144,561)	הוכר ברווח והפסד
(3,946)	(3,946)	-	-	-	הוכר ברווח כולל אחר
58,704	(3)	(3,452)	394	61,766	הפרשי תרגום
(695,785)	(45,510)	170,286	(7,142)	(813,418)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
(111,523)	22,132	(8,221)	(131)	(125,303)	הוכר ברווח והפסד
(22,281)	(22,281)	-	-	-	הוכר ברווח כולל אחר
(37,574)	(1,279)	2,038	(328)	(38,005)	הפרשי תרגום
(867,163)	(46,938)	164,103	(7,601)	(976,726)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
(7,097)	39,619	18,118	7,321	(72,155)	הוכר ברווח והפסד
12,368	12,368	-	-	-	הוכר ברווח כולל אחר
(50,713)	(10,064)	2,327	(324)	(42,652)	הפרשי תרגום
(912,604)	(5,015)	184,548	(604)	(1,091,533)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

לקבוצה נכסי מסים נדחים שהוכרו בגין הפסדים להעברה ליום 31 בדצמבר 2023 בסך כולל של כ- 184 מיליוני ש"ח על פי הפירוט הבא:

מיליוני ש"ח	החברה
124	חברות מוחזקות באירופה (בעיקר ברומניה ובסרביה)
60	
184	

באור 27:- רווח למניה

א. רווח בסיסי ומדולל למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
787,335	585,488	211,403	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות הרגילות
			מחולק ב-
36,068	37,714	38,031	ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימשו לצורך חישוב רווח בסיסי למניה
36,239	37,874	38,038	ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימשו לצורך חישוב רווח מדולל למניה

באור 28:- התחייבויות תלויות, התקשרויות, ערבויות ושעבודים

א. התחייבויות תלויות:

1. בחברות מאוחדות קיימות התחייבויות תלויות במסגרת מקובלת של אחריות לטיב בנייה לדירות שהושלמו ונמסרו לדיירים וזאת בהתאם לחוקי מכר דירות באותן מדינות.
2. כנגד חברות הקבוצה קיימים מספר הליכים משפטיים, במסגרת הפעילות העסקית הרגילה שלהן. להערכת הנהלת החברה, הסכומים אליהם חשופה הקבוצה בגין תביעות אלו אינם בעלי השפעה מהותית על תוצאות פעילותה. להערכת הנהלת החברה, בהסתמך על חוות דעתם של יועצי המשפטיים, ההפרשות הכלולות בדוחותיה הכספיים מספקות כנגד תביעות אלו.

ב. התקשרויות מהותיות

1. מחצית היובל בע"מ (להלן – "מחצית היובל"), חברה מוחזקת בשיעור של 50%, משכירה למדינת ישראל באמצעות מינהל הדיור הממשלתי כ- 45 אלפי מ"ר בבניין המוחזק ע"י מחצית היובל (להלן - "המושכר"). על פי תנאי הסכם השכירות בין הצדדים, למדינה ניתנה האופציה לרכוש ממחצית היובל את המושכר בשלמות או בחלקים על פי נוסחה שנקבעה מראש וזאת עם הודעת מימוש למחצית היובל עד ליום 1 בינואר 2024 ומועד ביצוע הרכישה האופציונלית יהיה ביום 1 בינואר 2025. תמורת הממכר הינה פונקציה של מרכיבים שונים המתייחסים לממכר על פי נוסחה שנקבעה בהסכם.
- ביום 2 בנובמבר, 2022 נתקבלה במחצית היובל הודעה ממנהל הדיור הממשלתי מטעם מדינת ישראל בדבר מימוש האופציה לרכישה של המושכר בשלמותו. כאמור לעיל מועד ביצוע הרכישה על ידי המדינה יהיה ב 1 בינואר 2025. מחצית היובל והמדינה עדיין לא חתמו על הסכם מכר בהתאם למימוש האופציה על ידי המדינה.

באור 28:-- התחייבויות תלויות, התקשרויות, ערבויות ושעבודים (המשך)

2. התקשרויות בהסכמי חכירה:

(א) לחברה התקשרות להחכרת קרקע שמוחכרת בחכירת משנה לזמן ארוך במתחם פארק לתעשיות עתירות מדע בנס ציונה.

כמו כן, חברה מאוחדת הפועלת בצ'כיה התקשרה בהסכם חכירה לזמן ארוך.

(ב) דמי החכירה המינימליים לשלם (במאוחד) ב- 6 השנים הקרובות ואילך הינם כדלקמן:

31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח		
7,051	שנה ראשונה	
7,853	שנה שניה	
23,078	שנה שלישית- חמישית	
120,049	שנה שישית ואילך	
<u>158,031</u>		

(ג) דמי החכירה המינימליים לקבל בגין חכירות תפעוליות (במאוחד) ב-5 השנים הקרובות ואילך הינם כדלקמן:

31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח		
853,037	שנה ראשונה	
715,746	שנה שניה	
567,462	שנה שלישית	
475,390	שנה רביעית	
995,958	שנה חמישית ואילך	
<u>3,607,593</u>		

3. התקשרויות במחויבויות ביצוע שטרם הושלמו (מכירת דירות)

להלן צפי ההכרה בהכנסה לפי פילוח תקופת ההכרה בהכנסה מקיום מחויבויות ביצוע בגין דירות שנמכרו אך עדיין לא נמסרו ולא נזקפו לדוח רווח והפסד לתאריך הדוח:

31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח		
5,984	שנה ראשונה - 2024	
-	שנה שניה - 2025	
<u>5,984</u>		

באור 28:- התחייבויות תלויות, התקשרויות, ערבויות ושעבודים (המשך)

4. לפרטים בקשר להתקשרות החברה עם משרד האוצר (לאחר זכיית החברה במכרז ביוני 2016) לתכנון והקמת מבנה משרד המשפטים בירושלים ראו באור 8 ב (1).
5. לפרטים בקשר להתקשרות החברה עם משרד האוצר לאחר זכייתה במהלך שנת 2016 במכרז למימון חלקי, תכנון, הקמה תחזוקה ומסירה של מבנה משרדים ממשלתי ושטחי מסחר בקריה המחוזית בירושלים ראו באור 8 ב (2).

ג. ערבויות ושעבודים

1. התחייבויות של הקבוצה מובטחות בשעבודים

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
4,917,227	6,203,217
10,156,211	13,709,464
974,370	565,564
1,772,971	1,211,814

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים מובטחות בשעבודים
יתרת הנכסים המשועבדים כנגד הלוואות
אגרות חוב מובטחות בשעבוד
יתרת הנכסים המשועבדים כנגד אגרות חוב

2. על מנת להבטיח את פירעונן של הלוואות שהעמידו תאגידים בנקאיים לחברות הקבוצה באירופה, לצורך מימון רכישתם של נכסים או למימון פרויקטי בנייה הוענקו לתאגידים הבנקאיים בטחונות מקובלים מסוגים שונים, ובהם:

- (א) שעבוד ראשון בדרגה לטובת הבנק על נכסי מקרקעין של החברות הלוות;
- (ב) שעבוד ראשון בדרגה לטובת הבנק על זכויות של חברות הלוות על פי הסכמיים שונים שהן צד להן, כגון הסכמי קבלנות, פוליסות ביטוח, חוזי מכר דירות וחוזי השכרת שטחי מסחר או משרדים;
- (ג) הסכמי כפיפות (Subordination Agreements) לפיהם זכויות הבנקים לפרעון הלוואות שהועמדו על ידם לחברות הפרוייקט בהן מחזיקה אפי אירופה, גוברות וקודמות לזכויות אפי אירופה ביחס להלוואות הבעלים שהעמידה לאותן חברות פרויקט.

באור 28--: התחייבויות תלויות, התקשרויות, ערבויות ושעבודים (המשך)

(ד) שעבוד ראשון בדרגה לטובת הבנק על מניותיה של אפי אירופה בחברה הלווה.

במסגרת המגבלות החלות על החברות הלוות על-פי הסכמי הלוואה כאמור קיימת בדרך-כלל התחייבות להימנע מביצוע שינויים כלשהם בסטאטוס הנכסים המשועבדים, ובכלל זה להימנע מלמכור, להעביר או להשכיר חלק מהותי מנכסים אלו, וכן להימנע משינוי מבנה ההחזקות של החברות הרלוונטיות, ומשינוי היקף הפרויקט, וזאת מבלי לקבל את הסכמתו של התאגיד הבנקאי מעמיד האשראי.

בכמה מהסכמי המימון אשר נטלו חברות הקבוצה באירופה מתאגידים בנקאיים, התחייבה אפי אירופה מול התאגידים הבנקאיים כי היא תזרים מימון נוסף במידת הצורך להשלמת הפרויקטים הספציפיים.

3. מלוא הון המניות של חברת Airport City D.O.O (להלן - "חברת הפרויקט") חברה סרבית אשר מחזיקה במלוא הזכויות בפרויקט Airport City בעיר בלגרד, סרביה שועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב'). כמו כן חברת הפרויקט רשמה לטובת נאמן אגרות החוב (סדרה יב') משכנתא ראשונה בדרגה ויחידה על בנייני משרדים להשכרה וכן שני בנייני נוספים בהקמה שיושלמו בעתיד (להלן - "נכסי הפרויקט") ועל כל זכויותיה של אפי אירופה והחברות הבנות שלה לקבלת כספים המגיעים להן מכוח מניות חברת הפרויקט.

4. זכויות בשותפות רשומה הרשומה בחברות המוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני - אפריקה ישראל דיור להשכרה אשר בבעלותה פרויקט דיור להשכרה הכולל 271 יחידות דיור בשוהם. זכויותיה במקרקעין שועבדו בשעבוד ללא הגבלה בסכום, להבטחת התחייבות כלפי תאגיד פיננסי בגין הלוואה שהתקבלה במהלך שנת 2021. החברה ערבה כלפי התאגיד הפיננסי בערבות מוגבלת בסך של 50% מסכום החוב שהשותפות הרשומה תהיה חייבת לתאגיד הפיננסי בגין הפרויקט. סך החוב של השותפות ליום 31 בדצמבר 2023 הינו כ- 355 מיליוני ש"ח.

באור 29--: בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות בעלי עניין וצדדים קשורים הכלולים בדוח על המצב הכספי המאוחד

נכסים בלתי שוטפים

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
28,405	49,732
<u>28,405</u>	<u>49,732</u>

הלוואות לחברות כלולות

באור 29:- בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. הנתונים שלהלן מתייחסים לעסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים הכלולים בדוחות רווח והפסד המאוחדים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
556	578	786
6,557	3,225	3,231

הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
הכנסות מימון בגין הלוואות לזמן ארוך
לחברות קשורות (1)

(1) לפרטים בנוגע להלוואות לחברות כלולות ראו באור 7 ג' (3) לעיל.

ג. הטבות שניתנו לבעלי עניין ואנשי מפתח ניהוליים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
6,233	11,017	3,229
923	1,056	912
7	7	6

עלות שכר למנכ"ל החברה (סעיף ה' להלן)
גמול דירקטורים אשר אינם מועסקים
בחברה
מספר הדירקטורים אליהם מתייחסת
ההטבה

ביום 16 במרץ, 2021 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה) את המשך תשלום גמול הדירקטורים לדירקטורים שהינם גם מטעם ביג- בעלת השליטה בחברה.

ד. בחודש ספטמבר 2019, אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) מתן התחייבות מראש לשיפוי (להלן - "כתב השיפוי"), על ידי החברה לדירקטורים וליתר נושאי המשרה בחברה המכהנים בה, כפי שיהיו, מעת לעת, לרבות מנכ"ל החברה, בקשר עם אירועים מסוימים הצפויים לדעת הדירקטוריון, לאור פעילות החברה בפועל ביחס לעילות שאירעו ממועד אישור האסיפה הכללית ואילך. בהתאם לכתב השיפוי, החברה תשפה כל נושא משרה כמשמעותו בחוק החברות, וכן את יועצה המשפטי, מזכיר החברה, החשב והמבקר הפנימי, ולרבות כל ממלא תפקיד אחר, שהחברה תחליט להוציא לו כתב שיפוי לאירועים מכוח החלטת השיפוי לאירועים, בקשר עם אירועים מסוימים הצפויים לדעת הדירקטוריון לאור פעילות החברה בפועל, ובלבד שסך כל סכומי השיפוי שתשלם החברה, במצטבר, לכל הזכאים לשיפוי, על פי כל כתבי השיפוי לאירועים שיוצאו להם על פי החלטה זו, ועל פי כל כתב שיפוי שהוציאה החברה בעבר ו/או שתוציא בעתיד (ובכלל זאת, להסרת ספק, כתבי שיפוי קודמים), לא יעלה על 25% מהונה העצמי של החברה (ההון המיוחס לבעלי הזכויות ההוניות של החברה) על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, שפורסמו לאחרונה לפני מועד תשלום סכום השיפוי בפועל.

באור 29:- בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. ביום 4 באוקטובר, 2018 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר אבי ברזילי כמנכ"ל החברה, וזאת החל מיום 8 באוקטובר, 2018.

לתאריך הדוח עומד שכרו החודשי של מר ברזילי על 140 אלפי ש"ח.

הסכם העסקתו של מר ברזילי אינו קצוב בזמן וכל צד רשאי לסיימו בהודעה מוקדמת של 3 חודשים. החברה מעמידה למר ברזילי רכב וכן נושאת בכל ההוצאות הקשורות בהעמדת החברה ובגילום המס בשיעור של 90% בגין שווי השימוש ברכב.

במהלך שנת 2019 אישרה האסיפה הכללית של החברה בין היתר, תוכנית תגמול הוני למנכ"ל החברה, לפיה הוקצו למנכ"ל החברה, 175,394 כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות החברה, 28,925 יחידות RSU ו- 14,462 יחידות למניות חסומות של החברה שתהיינה מותנות ביצועים. כמו כן, במהלך שנת 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה הענקת 40,000 כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות החברה למנכ"ל החברה, וזאת במסגרת תוכנית תגמול הוני.

לפרטים נוספים בקשר לתוכניות תגמול הוני 2019 ו- 2021 ראו באור 15 ג'.

ביום 27 באפריל, 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה בין היתר, להקצות על פי תנאי תוכנית תגמול הוני 2022, לנאמן עבור מנכ"ל החברה 70,000 כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות החברה. במהלך שנת 2023 (ולאור האצת מועדי המימוש של כלל ניירות הערך הממירים על פי תוכניות התגמול ההוני של החברה, לאור הצעת הרכש שפרסמה ביג בחודש יולי 2022) פקעו כלל כתבי האופציה נשוא תוכניות התגמול ההוני 2022. לפרטים נוספים בקשר לתוכנית תגמול הוני 2022 ראו באור 15 ג'.

לתאריך הדוח, מנכ"ל החברה אינו מחזיק ניירות ערך הממירים למניות החברה.

בנוסף, ביום 2 באפריל 2022 אישרה האסיפה הכללית כי מנכ"ל החברה יהיה זכאי לכך שהחברה תעמיד ערבות להבטחת הלוואה שייטול מגורם מממן לשם רכישת מניות של החברה בסכום של עד 10 מיליון ש"ח ובכפוף לכך שהלוואה שתועמד למנכ"ל, תועמד כנגד שעבוד המניות על ידי המנכ"ל לטובת הגורם המממן ובכפוף לכך שהלוואה כאמור תהיה בתנאי ריקורס מלא למנכ"ל, אשר יהיה חייב אישית לפירעונה במלואה. נכון לתאריך הדוח מנכ"ל החברה לא לקח הלוואה כאמור לעיל.

ביום 3 בינואר 2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה למנכ"ל החברה ול- 33 עובדים ונושאי משרה נוספים בחברה ובחברות בת של החברה לקבל כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות של בעלת השליטה בחברה, ביג, מכח תוכנית תגמול הוני שאושרה על ידי האורגנים של ביג, לפיה, בין היתר, הוקצו למנכ"ל החברה 60,000 כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות ביג.

לפרטים נוספים בקשר לתוכנית תגמול הוני של ביג ראו באור 33 ד'.

באור 29--: בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

1. ביטוח אחריות נושאי משרה

ביום 3 במרץ, 2021 אישר ואישר דירקטוריון החברה את הכללתה של החברה ושל הדירקטורים ונושאי המשרה בה בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה של ביג וזאת בתוקף ממועד השלמת הצעת רכש החליפין למניות החברה על ידי ביג ביום 24 בינואר, 2021 ועד למועד התקשרותה של החברה בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה נפרדת לחברה ולנושאי המשרה בה (להלן - "פוליסת ביטוח ביג"), וזאת למשך תקופה שלא תעלה על 60 ימים ממועד השלמת הצעת הרכש ומבלי שתשולם תמורה למבטחים על ידי החברה ו/או על ידי ביג בגין הכללת החברה בפוליסת ביג כאמור. עוד יצוין, כי באותו המועד אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול) כי פוליסת ביטוח ביג תחול גם ביחס להנפקת אגרות חוב (סדרה יב'), וזאת בגבולות אחריות של עד 10 מיליון דולר ארה"ב (סכום ההשתתפות העצמית יעמוד על 150 אלפי דולר ארה"ב), וכנגד תשלום פרמיה שבוצע ישירות על ידי החברה למבטחים של כ- 52.5 אלפי דולר ארה"ב.

ביום 11 במאי 2021 אישרה ועדת התגמול בין היתר את התקשרותה של החברה בפוליסת ביטוח אחריות RUN-OFF למשך תקופה של 7 שנים ממועד השלמת הצעת הרכש שפרסמה ביג למניות החברה, במסגרתה הפכה ביג לבעלת השליטה בחברה, בגבולות אחריות של 10 מיליון דולר ארה"ב, וכנגד תשלום פרמיה של 195 אלפי דולר ארה"ב.

ביום 29 במרץ, 2022 אישרה ועדת התגמול של החברה את התקשרותה של החברה בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה בגבולות אחריות של 35 מיליון דולר ארה"ב וזאת לתקופה של 12 חודשים מיום האישור וכנגד תשלום פרמיה של כ- 175 אלפי דולר ארה"ב.

ביום 26 במרץ 2023 אישרה ועדת התגמול של החברה את התקשרותה של החברה בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה בגבולות אחריות של 35 מיליון דולר ארה"ב וזאת לתקופה של 12 חודשים מיום האישור וכנגד תשלום פרמיה של כ- 157.5 אלפי דולר ארה"ב.

באור 30--: מידע נוסף בדבר מכשירים פיננסיים

א. מדיניות ניהול ההון

הקבוצה מנהלת את הונה על מנת להבטיח כי חברות הקבוצה תוכלנה להמשיך ולהתקיים כ"עסק חי" תוך העצמת התשואה של המחזיקים בהונה העצמי, וזאת באמצעות שימור יחס הון לחוב מיטבי.

מבנה ההון של החברה כולל מכשירי חוב, מזומנים ושווי מזומנים, ואת ההון העצמי של בעלי מניות הרוב בחברה. הנהלת החברה מבצעת מעקב על מבנה ההון של החברה באופן שוטף. מעקב זה כולל בין היתר בחינה של עלות ההון ובחינה של הסיכונים הקשורים עם כל אחד ממרכיבי ההון.

לקבוצה קיימת חשיפה במהלך העסקים הרגיל לסיכונים אשראי, נזילות, ריבית ומטבע. הקבוצה עושה שימוש במכשירים נגזרים כדי לצמצם את החשיפה לסיכונים ריבית וסיכונים מטבע חוץ. לעניין אמות מידה פיננסיות בקשר לאגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים - ראו באורים 16 יב' ו- 17 יא'.

ב. עיקרי המדיניות החשבונאית והשיטות שאומצו בקשר עם נכסים והתחייבויות פיננסיות - מוצגים בבאור 2.

באור 30:- מידע נוסף בדבר מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. יתרות מכשירים פיננסיים לפי קטגוריות

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
637,851	833,227
28,405	49,732
<u>666,256</u>	<u>882,959</u>
68,013	90,051
316,211	329,584
84,961	100,395
905,657	528,013
<u>1,374,842</u>	<u>1,048,043</u>
<u>2,041,098</u>	<u>1,931,002</u>
4,689,596	5,760,556
3,522,292	3,542,882
144,451	170,348
<u>8,356,339</u>	<u>9,473,786</u>
931,024	1,196,092
686,144	590,214
614,287	716,256
<u>2,231,455</u>	<u>2,502,562</u>
<u>10,587,794</u>	<u>11,976,348</u>

נכסים פיננסיים
נכסים שאינם שוטפים:
הלוואות וחייבים לזמן ארוך

נכסים שוטפים:
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
השקעות לזמן קצר
מזומנים ושווי מזומנים

סה"כ נכסים פיננסיים

התחייבויות פיננסיות
התחייבויות שאינן שוטפות:
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים
אגרות חוב
התחייבויות פיננסיות אחרות לזמן ארוך

התחייבויות שוטפות:
אשראי לזמן קצר מבנקים ואחרים וחלויות שוטפות של הלוואות
לזמן ארוך
חלויות שוטפות של אגרות חוב
ספקים, זכאים ויתרות זכות

סה"כ התחייבויות פיננסיות

ד. ניהול סיכונים פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית ושינוי במדד וסיכון מחיר), סיכון אשראי. תוכנית ניהול הסיכונים של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. בחלק מהמקרים, הקבוצה משתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים לגדר חשיפות מסוימות לסיכונים.

באור 30: - מידע נוסף בדבר מכשירים פיננסיים (המשך)

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים הפיננסיים:

(1) סיכוני מטבע חוץ

הקבוצה פועלת בפריסה בינלאומית במזרח אירופה והיא חשופה לסיכון מטבע כתוצאה משינויים בשערי חליפין של מטבעות חוץ שונים, בעיקר של האירו. וכן בשל מטבעות נוספים באירופה. סיכון מטבע נובע מביצוע עסקאות נקובות במטבע חוץ וכן מקיומם של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות הנקובים במטבע חוץ שאינו מטבע הפעילות והדיווח של החברה (ש"ח). על פי מדיניות הקבוצה, צמצום החשיפה בגין סיכון מטבע חוץ מבוצע על ידי מימון רכישת נכסים פיננסיים הנקובים במט"ח על ידי נטילת הלוואות הנקובות באותו מטבע. כמו כן החברה ביצעה עסקה להחלפת מטבע כנגד התחייבות שנקובה בש"ח, לפרטים ראו להלן באור 30 ד' (4).

לקבוצה אשראי במטבע זר וכן הסכמי שכירות הנקובים במטבע זר.

שערוך הלוואות שנטלה החברה למימון פעילותה בחו"ל וכן תמורותיהם של הסכמי השכירות הנקובים במט"ח מושפעים מהתנודתיות בשערי החילופין. לחברה חשיפה חשבונאית לשינויים בשערי המט"ח בחברות אוטונומיות בחו"ל. חשיפה זו הינה בגין ההפרש בין יתרת הלוואות לחברות הנ"ל לבין נכסיהן.

להלן פרוט תנאי ההצמדה של יתרות כספיות:

31 בדצמבר 2023							נכסים
		מטבע חוץ			מטבע ישראלי		
		אחר	קרונה	אירו	צמוד	לא צמוד	
סה"כ	לא כספי		צ'כית				
528,013	-	160,854	11,377	215,483	-	140,299	מזומנים ושווי מזומנים
100,395	-	17,012	6,260	45,663	-	31,460	השקעות לזמן קצר
90,051	-	78,570	5,044	3,464	-	2,973	לקוחות
329,584	-	154,081	49,876	75,088	13,501	37,038	חייבים ויתרות חובה
1,192,741	359,516	663	5,452	178,407	644,601	4,102	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
49,732	-	48,131	-	-	-	1,601	הלוואות לחברות מוחזקות
<u>2,290,516</u>	<u>359,516</u>	<u>459,311</u>	<u>78,009</u>	<u>518,105</u>	<u>658,102</u>	<u>217,473</u>	

31 בדצמבר 2023							התחייבויות
		מטבע חוץ			מטבע ישראלי		
		אחר	קרונה	אירו	צמוד	לא צמוד	
סה"כ	לא כספי		צ'כית				
716,256	-	204,305	64,963	296,245	11,643	139,100	ספקים, זכאים ויתרות זכות הלוואות מתאגידים
6,949,404	-	-	-	4,583,038	170,557	2,195,809	בנקאיים ומוסדיים
4,133,096	-	-	-	-	3,230,736	902,360	אגרות חוב
177,592	-	41,305	43,639	80,911	3,604	8,133	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>11,976,348</u>		<u>245,610</u>	<u>108,602</u>	<u>4,960,194</u>	<u>3,416,540</u>	<u>3,245,402</u>	

באור 30: - מידע נוסף בדבר מכשירים פיננסיים (המשך)

31 בדצמבר 2022							נכסים
		מטבע חוץ			מטבע ישראלי		
סה"כ	לא כספי	אחר	קרונה	אירו	צמוד	לא צמוד	
			צ'כית				
		אלפי ש"ח					
905,657	-	134,497	8,245	564,107	-	198,808	מזומנים ושווי מזומנים
84,961	-	10,156	1,432	43,183	-	30,190	השקעות לזמן קצר
68,013	-	64,223	1,894	234	-	1,662	לקוחות
316,211	-	122,048	11,260	61,817	26,441	94,645	חייבים ויתרות חובה
946,411	262,844	25,236	-	268,671	374,910	14,750	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
28,405	-	26,849	-	-	-	1,556	הלוואות לחברות מוחזקות
<u>2,349,658</u>	<u>262,844</u>	<u>383,009</u>	<u>22,831</u>	<u>938,012</u>	<u>401,351</u>	<u>341,611</u>	
							התחייבויות
614,347	-	180,095	29,360	271,770	10,182	122,940	ספקים, זכאים ויתרות זכות
5,611,226	-	-	-	3,342,028	168,083	2,101,115	הלוואות מתאגידים
4,208,436	-	-	-	-	2,900,236	1,308,200	בנקאיים ומוסדיים
							אגרות חוב
153,845	-	21,481	60,534	47,457	4,647	19,726	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>10,587,794</u>	<u>-</u>	<u>201,576</u>	<u>89,894</u>	<u>3,661,195</u>	<u>3,083,148</u>	<u>3,551,981</u>	

סיכון נזילות (2)

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה תתקשה לעמוד במחויבויות הקשורות בהתחייבויותיה הפיננסיות המסולקות על ידי מסירת מזומן או נכס פיננסי אחר. גישת הקבוצה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, בתנאים רגילים ובתנאי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או פגיעה במוניטין.

האחריות על ניהול סיכונים הנזילות חלה על הנהלת הקבוצה, אשר מנהלת תוכנית ניהול סיכונים מימון ונזילות לטווח הקצר, הבינוני והארוך בהתאם לצורכי הקבוצה. הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה של עודפי מזומנים הולמים, ביצוע תחזיות כספיות מתעדכנות ומעודכנות ועל ידי השוואת התשואות העתידיות מהנכסים הפיננסיים ומההתחייבויות הפיננסיות.

החברה פועלת להגדלת הנזילות שלה בין היתר באמצעות גיוסי הון.

באור 30:- מידע נוסף בדבר מכשירים פיננסיים (המשך)

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות בסכומים בלתי מהוונים וזאת בהתבסס על השערים העתידיים החזויים למועד הדיווח, כולל אומדן תשלומי ריבית. גילוי זה אינו כולל סכומים אשר לגביהם קיימים הסכמי קיזוז:

31 בדצמבר 2023						
מעל 5 שנים	2-5 שנים	1-2 שנים	שנה ראשונה	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים	
אלפי ש"ח						
929,500	3,377,174	1,687,601	1,498,745	7,493,020	6,949,404	הלוואות מתאגידים בנקאיים
810,565	2,324,671	670,634	682,632	4,488,502	4,133,096	אגרות חוב
130,788	80,007	36,289	7,051	254,135	177,592	התחייבויות אחרות לזמן ארוך

31 בדצמבר 2022						
מעל 5 שנים	2-5 שנים	1-2 שנים	שנה ראשונה	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים	
אלפי ש"ח						
196,470	3,970,382	1,012,581	1,113,982	6,293,415	5,611,226	הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,041,645	2,128,940	610,879	783,583	4,565,047	4,208,436	אגרות חוב
120,006	72,826	27,652	8,772	229,256	153,845	התחייבויות אחרות לזמן ארוך

סיכוני אשראי (3)

הכנסות החברה וחברות מאוחדות נובעות בעיקר מלקוחות ומשוכרי נכסים בישראל ובאירופה. הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחר חובות הלקוחות ובדוחות הכספיים נכללות הפרשות ספציפיות לחובות מסופקים המשקפות בצורה נאותה, לפי הערכת ההנהלה, את ההפסד הגלום בחובות שגבייתם מוטלת בספק.

לקבוצה מדיניות המבטיחה כי ההכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים מתקבלות לאחר התקשרות עם לקוחות, להם היסטוריית תשלומים נאותה, תוך המצאת בטחונות מתאימים להבטחת התשלומים העתידיים. בחלק מהמקרים מתקבלים דמי השכירות מראש בתחילת החודש או הרבעון. לקבוצה קיים פיזור של לקוחות ואין לה ריכוז סיכון אשראי. זאת, למעט השכרת נכס בישראל לממשלת ישראל, אשר בשל אופיה הינה בעלת סיכון נמוך.

להלן גיול חובות לקוחות

31 בדצמבר 2022		31 בדצמבר 2023		
ירידת ערך	ברוטו	ירידת ערך	ברוטו	
אלפי ש"ח				
(169)	56,743	-	73,280	אינם בפיגור
(143)	7,210	-	12,602	פיגור של 31-120 יום
(971)	3,885	(53)	3,296	פיגור של 121-365 יום
(6,954)	8,412	(7,000)	7,926	פיגור מעל לשנה
(8,237)	76,250	(7,053)	97,104	

באור 30:- מידע נוסף בדבר מכשירים פיננסיים (המשך)

(4) סיכון בגין שיעור ריבית

החברה עושה שימוש באשראי שקלי לזמן קצר, באשראי צמוד מדד לזמן ארוך מבנקים וכן באשראי צמוד מדד לזמן ארוך, מבעלי האג"ח. בנוסף, למימון פעילותה בחו"ל נוטלת החברה אשראים במטבע הפעילות מבנקים בחו"ל.

החברה שוקלת מעת לעת את אופן ההצמדה של ההלוואות בהתאם להערכותיה לגבי ההתפתחויות בשער הריבית ושיעורי האינפלציה.

סיכון שווי הוגן - לקבוצה השקעות במכשירים פיננסיים הנושאים ריבית קבועה, וכן התחייבויות פיננסיות כהלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב שהנפיקה החברה הנושאות ריבית קבועה. לקבוצה קיימת חשיפה לסיכון בגין שינוי בשווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הנ"ל כתוצאה משינוי בשיעורי ריבית השוק.

סיכון תזרימי מזומנים - הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את הקבוצה לסיכון תזרימי מזומנים בגין שינוי שיעורי ריבית שאינן מלוות בשינוי מקביל בשווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים. נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 מרבית מההלוואות לזמן ארוך הינן בשיעור ריבית משתנה.

הסיכון בגין שיעורי ריבית מנוהל על ידי הנהלת הקבוצה על ידי שמירת תמהיל של הלוואות בריבית קבועה והלוואות בריבית משתנה וכן על ידי התקשרות בעסקאות החלפת ריבית משתנה לריבית קבועה.

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי ריבית של הקבוצה:

<u>31 בדצמבר</u>		
<u>2022</u>	<u>2023</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>		
		<u>מכשירים בריבית קבועה</u>
192,001	239,766	נכסים פיננסיים
<u>(5,151,504)</u>	<u>(5,195,874)</u>	התחייבויות פיננסיות
<u>(4,959,503)</u>	<u>(4,956,108)</u>	
		<u>מכשירים בריבית משתנה</u>
28,403	49,730	נכסים פיננסיים
<u>(5,075,180)</u>	<u>(6,311,376)</u>	התחייבויות פיננסיות
<u>(5,046,777)</u>	<u>(6,261,646)</u>	

באור 30: - מידע נוסף בדבר מכשירים פיננסיים (המשך)

גידור תזרימי מזומנים

הקבוצה משתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים לשם הגנה על החשיפה הקיימת בגין שיעור ריבית משתנה של הלוואות קיימות, וזאת כהגנת תזרים מזומנים.

להלן פירוט המכשירים הפיננסיים הנגזרים של הקבוצה להקטנת החשיפה בגין סיכון שיעורי הריבית ליום 31 בדצמבר, 2023:

אפקטיביות הגידור	מועד סיום העסקה		ריבית לשלם %	ריבית לקבל	המכשיר
	שווי הוגן אלפי אירו	סכום			
5,915	7,044	153,426	01/08/2025	-0.075%	3M Euribor IRS
2,961	3,655	56,177	11/12/2025	-0.372%	3M Euribor IRS
528	668	39,840	04/03/2024	0.000%	3M Euribor IRS
440	518	11,060	28/05/2025	-0.260%	3M Euribor IRS
(1,626)	(264)	49,542	27/09/2027	2.500%	3M Euribor IRS
1,827	2,313	38,266	30/04/2026	-0.170%	3M Euribor IRS
2,919	3,695	49,656	13/08/2026	-0.205%	3M Euribor IRS
1,736	2,197	29,424	13/08/2026	-0.205%	3M Euribor IRS
469	593	17,330	26/11/2026	1.430%	3M Euribor IRS
(576)	(730)	19,180	02/10/2028	3.220%	3M Euribor IRS
(554)	(701)	16,926	02/10/2028	3.300%	3M Euribor IRS
(177)	(224)	5,355	02/10/2028	3.300%	3M Euribor IRS
1,966	2,340	225,213	16/12/2025	2.250%	3M Euribor CAP
624	743	71,576	16/12/2025	2.250%	3M Euribor CAP
234	279	26,921	16/12/2025	2.250%	3M Euribor CAP
32	38	3,354	14/04/2026	2.500%	3M Euribor CAP
100	123	20,861	30/09/2024	3.000%	3M Euribor CAP

להלן פירוט עסקאות החלפת מטבע להחלפת תזרימי אירו בש"ח ליום 31 בדצמבר, 2023:

שווי הוגן אלפי ש"ח	מועד סיום העסקה		שע"ח עסקת החלפה	ריבית לשלם %	ריבית לקבל	המכשיר
	שווי הוגן אלפי ש"ח	סכום				
4,555	247,000	30/03/2029	4.071 ש"ח ל-1 אירו	2.78% אירו	3.25% שקלית	Cross Currency SWAP
(1,559)	96,257	30/03/2029	3.977 ש"ח ל-1 אירו	3.09% אירו	3.25% שקלית	Cross Currency SWAP
(4,009)	564,250	15/09/2027	3.97 ש"ח ל-1 אירו	1.876% אירו	2.3% שקלית	Cross Currency SWAP
(24,872)	370,000	5/7/2027	3.84 ש"ח ל-1 אירו	5.11% אירו	4.82% שקלית	Cross Currency SWAP

באור 30:- מידע נוסף בדבר מכשירים פיננסיים (המשך)

להלן פירוט המכשירים הפיננסיים הנגזרים של הקבוצה להקטנת החשיפה בגין סיכון שיעורי הריבית ליום 31 בדצמבר, 2022:

אפקטיביות הגידור	מועד סיום העסקה		ריבית לשלם %	ריבית לקבל	המכשיר
	שוי הוגן אלפי אירו	סכום			
10,991	13,025	158,525	01/08/2025	-0.075%	3M Euribor IRS
4,684	5,783	57,060	11/12/2025	-0.372%	3M Euribor IRS
1,423	1,757	41,460	04/03/2024	0.000%	3M Euribor IRS
776	913	11,787	28/05/2025	-0.260%	3M Euribor IRS
3,244	4,005	39,618	30/04/2026	-0.170%	3M Euribor IRS
4,627	5,712	51,603	13/08/2026	-0.205%	3M Euribor IRS
2,743	3,386	30,580	13/08/2026	-0.205%	3M Euribor IRS
889	1,098	17,597	26/11/2026	1.430%	3M Euribor IRS

להלן פירוט עסקאות החלפת מטבע להחלפת תזרימי אירו בש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022:

שוי הוגן אלפי ש"ח	מועד סיום העסקה		שע"ח עסקת החלפה	ריבית לשלם %	ריבית לקבל	המכשיר
	שוי הוגן אלפי ש"ח	סכום				
38,548	390,000	15/11/2023	4.118 ש"ח ל-1 אירו	3.44% אירו	4.2% שקלית	Cross Currency SWAP
27,124	247,000	30/03/2029	4.071 ש"ח ל-1 אירו	2.78% אירו	3.25% שקלית	Cross Currency SWAP
7,242	96,257	30/03/2029	3.977 ש"ח ל-1 אירו	3.09% אירו	3.25% שקלית	Cross Currency SWAP
47,695	600,850	15/09/2027	3.97 ש"ח ל-1 אירו	1.876% אירו	2.3% שקלית	Cross Currency SWAP

באור 30:- מידע נוסף בדבר מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נסחרים בשוק פעיל (אגרות חוב של החברה סדרות ח' ו-י' טו'), חושב על פי שערי הסגירה המצוטטים בבורסה לניירות ערך בתל אביב ליום 31 בדצמבר, 2022 ו-2023 כשהם מוכפלים בכמות המונפקת של המכשיר הפיננסי הסחיר באותו מועד.

השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים שאינם נסחרים נאמד באמצעות מודלים מקובלים לתמחור, כגון ערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים המהוונים לפי שיעור הריבית המקובל להלוואה דומה בעלת מאפיינים דומים, להערכת הנהלת החברה, המשקפת את רמת הסיכון הגלומה במכשיר הפיננסי. החברה מסתמכת באופן חלקי על ריבית ניכיון המצוטטת בשוק פעיל וכן על טכניקות הערכה שונות המתבססות בין השאר על ציטוטי ריבית מגופים פיננסיים. אומדן השווי ההוגן חושב באמצעות הערכת תזרימי המזומנים העתידיים וקביעת שיעור ריבית הניכיון על פי השיעורים בסמוך לתאריך הדוח על המצב הכספי ומבוסס, בין השאר, על הנחות של הנהלת החברה. לפיכך, עבור מרבית המכשירים הפיננסיים הערכת השווי ההוגן שלהן אינה בהכרח אינדיקציה לשווי מימוש של המכשיר הפיננסי לתאריך הדוח על המצב הכספי. בנוסף, בקביעת ערכי השווי ההוגן לא הובאו בחשבון העמלות שעשויות להשתלם בעת פרעון המכשיר וכן הם אינם כוללים את השפעות המס. לא בהכרח הוא שהפער בין היתרות בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר, 2022 ו-2021 לבין יתרות השווי ההוגן כפי שנאמדו על ידי הנהלת החברה, אכן ימומש.

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

31 בדצמבר 2022		31 בדצמבר 2023		
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	
אלפי ש"ח				
				<u>התחייבויות פיננסיות</u>
4,462,729	4,479,307	5,954,914	5,983,325	הלוואות מתאגידים בנקאיים
				אגרות חוב כולל חלויות שוטפות
3,900,092	4,227,427	4,041,114	4,152,859	

יתרות הנכסים הפיננסיים לזמן ארוך בספרים, זהים לשווי ההוגן שלהם.

הערך בספרים של מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים ויתרות זכות תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

באור 30:- מידע נוסף בדבר מכשירים פיננסיים (המשך)

שיעורי הריבית ששימשו להיוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים, מבוססים על עקומת התשואה הממשלתית לתאריך הדוח על המצב הכספי, בתוספת מרווח אשראי קבוע מתאים. הריביות הנ"ל הינן כדלהלן:

ליום 31 בדצמבר 2023

5.66%-2.82%	אגרות חוב (סדרות ח', י'-טו') (לפי מחירים מצוטטים בבורסה):
7.25%-2.3%	התחייבויות לתאגידים בנקאיים: בש"ח
7.3%-6.05%	באירו

ליום 31 בדצמבר 2022

6.65%-1.83%	אגרות חוב (סדרות ז'-יד') (לפי מחירים מצוטטים בבורסה):
5.6%-2.3%	התחייבויות לתאגידים בנקאיים: בש"ח
5.5%-4.3%	באירו

1. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן

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

להלן השווי הוגן של המכשירים המשמשים לגידור תזרימי מזומנים והמכשירים שאינם מגדרים:

שווי הוגן	
31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	

נכס פיננסי

120,604	4,555	עסקאות החלפת מטבע אירו-ש"ח
133,903	99,167	חוזים להחלפת ריבית אירו משתנה לריבית אירו קבועה

התחייבות פיננסית

-	9,762	חוזים להחלפת ריבית אירו משתנה לריבית אירו קבועה
-	30,440	עסקאות החלפת מטבע אירו-ש"ח

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

באור 30:- מידע נוסף בדבר מכשירים פיננסיים (המשך)

2. ניתוח רגישות

רגישות לשינויים בריבית האירו על מכשירי גידור נגזרים

השפעה על רווח לפני מס			שווי	שווי הוגן של מכשירי גידור
שינויים ברווח (הפסד)			בספרים	
2%	1%	-0.5%	נכון ליום	
אלפי ש"ח			31.12.2023	
186,811	93,449	(21,682)	אלפי ש"ח	89,405

השפעה על רווח לפני מס			שווי	שווי הוגן של מכשירי גידור
שינויים ברווח (הפסד)			בספרים	
2%	1%	-0.5%	נכון ליום	
אלפי ש"ח			31.12.2022	
78,087	54,912	(24,473)	אלפי ש"ח	133,346

רגישות לשינויים בריבית האירו

השפעה על רווח לפני מס			שווי	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ומוסדיים
שינויים ברווח (הפסד)			בספרים	
2%	1%	-0.5%	נכון ליום	
אלפי ש"ח			31.12.2023	
(22,749)	(11,374)	5,687	אלפי ש"ח	(1,137,442)

השפעה על רווח לפני מס			שווי	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ומוסדיים
שינויים ברווח (הפסד)			בספרים	
2%	1%	-0.5%	נכון ליום	
אלפי ש"ח			31.12.2022	
(44,626)	(22,313)	11,156	אלפי ש"ח	(2,231,287)

באור 30:- מידע נוסף בדבר מכשירים פיננסיים (המשך)

רגישות לשינויים בריבית שקלית

השפעה על רווח לפני מס				שווי
שינויים ברווח (הפסד)				בספרים
-0.5%	1%	2%	אלפי ש"ח	נכון ליום
				31.12.2023
				אלפי ש"ח

8,194	(16,387)	(32,774)	(1,638,705)	
-------	----------	----------	-------------	--

התחייבויות לתאגידים
בנקאיים ומוסדיים

השפעה על רווח לפני מס				שווי
שינויים ברווח (הפסד)				בספרים
-0.5%	1%	2%	אלפי ש"ח	נכון ליום
				31.12.2022
				אלפי ש"ח

7,782	(15,565)	(31,130)	(1,556,481)	
-------	----------	----------	-------------	--

התחייבויות לתאגידים
בנקאיים ומוסדיים

רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן

השפעה על רווח לפני מס				שווי
שינויים ברווח (הפסד)				בספרים
-2%	-1%	1%	2%	נכון ליום
				31.12.2023
				אלפי ש"ח

233	116	(116)	(233)	(11,643)	זכאים ויתרות זכות אגרות חוב התחייבויות לתאגידים בנקאיים ומוסדיים
64,615	32,307	(32,307)	(64,615)	(3,230,735)	
3,411	1,706	(1,706)	(3,411)	(170,557)	
68,259	34,129	(34,129)	(68,259)	(3,412,935)	

השפעה על רווח לפני מס				שווי
שינויים ברווח (הפסד)				בספרים
-2%	-1%	1%	2%	נכון ליום
				31.12.2022
				אלפי ש"ח

204	102	(102)	(204)	(10,182)	זכאים ויתרות זכות אגרות חוב התחייבויות לתאגידים בנקאיים ומוסדיים
58,005	29,002	(29,002)	(58,005)	(2,900,235)	
3,362	1,681	(1,681)	(3,362)	(168,083)	
61,571	30,785	(30,785)	(61,571)	(3,078,500)	

באור 30:- מידע נוסף בדבר מכשירים פיננסיים (המשך)

רגישות לשינויים בשער האירו

השפעה על רווח לפני מס			שווי	עסקאות החלפת מטבע
שינויים ברווח (הפסד)			בספרים	
2%	1%	-0.5%	נכון ליום	
אלפי ש"ח			31.12.2023	
			אלפי ש"ח	
6,733	(13,465)	(26,930)	(25,885)	
			שווי	
השפעה על רווח לפני מס			בספרים	
שינויים ברווח (הפסד)			נכון ליום	
2% <td>1% <td>-0.5% <td>31.12.2022</td> <td></td> </td></td>	1% <td>-0.5% <td>31.12.2022</td> <td></td> </td>	-0.5% <td>31.12.2022</td> <td></td>	31.12.2022	
אלפי ש"ח			אלפי ש"ח	
6,084	(12,168)	(24,336)	170,395	עסקאות החלפת מטבע הכלולים בחייבים לזמן ארוך

באור 31:- מידע על מגזרים

א. כללי

מגזרים תפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים. תוצאות המגזר נמדדים על בסיס רווח תפעולי, מאחר שההנהלה סבורה כי מדד זה הינו הרלוונטי ביותר להערכת תוצאות של מגזרים בהתייחס לחברות אחרות הפועלות באותם ענפים. לחברה יש 2 מגזרי פעילות גיאוגרפיים: ישראל ואירופה (באירופה יש מספר תתי מגזרי פעילות: צ'כיה, סרביה, פולין, רומניה ואחרים).

לצורך בקרת ביצועי המגזרים והקצאת המשאבים ביניהם, מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי עוקב אחר נכסי הנדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה מלאי בניינים למכירה ומקרקעין ובהתאם לתיקון ל IFRS 8, יינתן גילוי בגין נכסים אלו בלבד. נכסים מוחזקים למימוש לא מופיעים בסך הנכסים ויתרתם אינה נסקרת עוד ע"י מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה.

באור 31:- מידע על מגזרים (המשך)

ב. מגזרים גאוגרפיים

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

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

באור 32:- 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 מסדרה חדשה (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 (כולל בניין שהושלם בשנת 2023) 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 מהסדרה החדשה שימשה בעיקרה לפירעון הלוואות בנקאיות שהועמדו לקבוצת החברה בגין פרויקט אירפורט סיטי. לפרטים נוספים בנוגע לגיוס אג"ח (סדרה יב'), תנאיה העיקריים (בטוחות, התניות פיננסיות וכיו"ב) ראו באורים 17 ז' ויא', 28 ג' (3) לעיל וכן לגבי הרחבת אג"ח סדרה יב' ראו באור 33.

להלן תמצית נתונים הכספיים של חברת הפרויקט המחזיקה בנכסי פרויקט אירפורט סיטי בבלגרד, כפי שנכללו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בתקופות להלן:

א. מידע פיננסי על המצב הכספי של חברת הפרויקט אירפורט סיטי

ליום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי אירו			
			<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
225,990	266,814	302,077	נדל"ן להשקעה
43,830	27,516	-	נדל"ן להשקעה בהקמה
467	1,828	1,693	רכוש קבוע, נטו
24	1,357	238	השקעות וחייבים לזמן ארוך
<u>270,311</u>	<u>297,515</u>	<u>304,008</u>	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
			<u>נכסים שוטפים</u>
2,623	3,330	4,119	חייבים ויתרות חובה
3,088	3,794	3,866	מזומנים ושווי מזומנים
<u>5,711</u>	<u>7,124</u>	<u>7,985</u>	סה"כ נכסים שוטפים
<u>276,022</u>	<u>304,639</u>	<u>311,993</u>	סה"כ נכסים
130,532	146,883	160,534	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
			<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
110,113	118,808	112,878	הלוואות מחברות קשורות
21,269	22,542	22,942	התחייבויות מסים נדחים
4,795	4,286	4,114	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>136,177</u>	<u>145,636</u>	<u>139,934</u>	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
4,730	5,310	5,370	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מחברות קשורות
4,583	6,810	6,155	ספקים, זכאים ויתרות זכות
<u>9,313</u>	<u>12,120</u>	<u>11,525</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
<u>276,022</u>	<u>304,639</u>	<u>311,993</u>	סה"כ הון והתחייבויות

באור 32:- 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			
2021	2022	2023	
אלפי אירו			
			<u>תוצאות הפעילות</u>
16,474	17,534	22,752	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
1,694	6,065	(1,325)	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(1,361)	(1,577)	(2,114)	הוצאות הנהלה וכלליות
174	320	180	הכנסות אחרות, נטו
<u>16,981</u>	<u>22,342</u>	<u>19,493</u>	רווח תפעולי
(4,296)	(3,013)	(3,531)	הוצאות מימון, נטו
<u>12,685</u>	<u>19,329</u>	<u>15,962</u>	רווח לפני מסים על הכנסה
(2,058)	(2,912)	(2,311)	מסים על ההכנסה
<u>10,627</u>	<u>16,417</u>	<u>13,651</u>	רווח נקי לתקופה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי אירו			
			<u>תוצאות הפעילות</u>
14,972	14,086	19,333	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(13,094)	(18,702)	(9,433)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(865)	5,322	(9,828)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון (1)
<u>1,013</u>	<u>706</u>	<u>72</u>	גידול במזומנים ושווי מזומנים
<u>2,075</u>	<u>3,088</u>	<u>3,794</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>3,088</u>	<u>3,794</u>	<u>3,866</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(1) מתוכם מזומנים שנבעו (ששימשו) מקבלת (לפירעון) הלוואות מהקבוצה, נטו מהחזרים בסך של כ- (9,701), כ- 5,449 אלפי אירו, וכ- 98,259 אלפי אירו בתקופות של שנים עשר חודשים שהסתיימו ב- 31 בדצמבר, 2023, 2022 ו- 2021 בהתאמה. כמו כן במהלך חודש אפריל 2021 הלוואות מתאגידים בנקאיים נפרעו במלואם.

- א. בהמשך לאמור בבאור 16 ד' 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 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%.
- 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 בדבר הבטוחות שהועמדו לטובת מחזיקי אגרות החוב ראו בבאור 28 ג' לעיל.
- לפרטים בקשר לתנאים של אגרות חוב (סדרה יב') ראו באור 17 ז'.
- 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 18 בפברואר 2024 החליט דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה) לאשר את התקשרותה של החברה עם ביג בהסכם מסגרת למתן שירותים, מכוחו החברה בעצמה ו/או באמצעות חברות בת שלה ונושאי משרה ועובדים במי מהן יעניקו שירותים שונים במדינות הפעילות העיקריות של החברה (ישראל, הולנד, סרביה, פולין, רומניה וצ'כיה) (להלן: "מדינות הפעילות"), לביג ולחברות בת של ביג במדינות הפעילות, הכל בתמורה ובתנאים כפי שסוכמו בין הצדדים. יצוין כי ההתקשרות בהסכם השירותים כפופה לקבלת אישור האסיפה הכללית.
- ד. ביום 4 בינואר 2024, ביג הודיעה לחברה כי זו הקצאתה למנכ"ל החברה, לעובדים ונושאי משרה נוספים בחברה ובחברות בת של החברה, 200 אלף כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות ביג במסגרת תוכנית התגמול ההוני של ביג. מתוכם 60 אלף כתבי אופציה הוקצו למנכ"ל החברה. עלות ההטבה הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו כאמור, על פי המודל הבינומי בהתבסס על השווי ההוגן במועד הענקתם, הסתכמה לסך של כ- 19,500 אלפי ש"ח. סכום זה יוכר כהוצאה ברווח והפסד על פני תקופת ההבשלה של כל מנה.
- ה. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ועד ליום 14 במרץ, 2024, בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים, נחלש האירו לעומת השקל בשיעור של כ- 1.4%. 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- 91 מיליון ש"ח. כמו כן השפעת ההיחלשות הנ"ל על עסקאות החלפת המטבע של החברה מוערכת בהכנסות מימון, נטו בסך של כ- 1 מיליון ש"ח.

נספח: רשימת חברות מאוחדות, חברות בשליטה משותפת וחברות כלולות

הגדרת החברה המוחזקת ליום 31 בדצמבר 2023	שיעור הבעלות והשליטה על ידי החברה ליום 31 בדצמבר		הערה	
	2022	2023		
	%			
מאוחדת	100	100		<u>ישראל</u>
עסקה משותפת	50	50	1	אפי נכסים החזקות בע"מ
מאוחדת	100	100		מחצית היובל בע"מ
מאוחדת	100	100		אפי נכסים זכינות ירושלים 2013 בע"מ
מאוחדת	100	100		פלמינגו בע"מ
מאוחדת	100	100		גבעת סביון בע"מ
מאוחדת	100	100		נצר נשרים בע"מ
מאוחדת	100	100	2	מחצבות חיפה בע"מ (בהליך פירוק)
מאוחדת	100	100	2	סיטי סנטר (מ.א.ת) ניהול בע"מ
מאוחדת	100	100		אפי מניבים בע"מ
מאוחדת	100	100		מרכז סביונים ניהול ואחזקה בע"מ
מאוחדת	100	100	4	אפי אירופה (סניף ישראל) בע"מ
מאוחדת	100	100	4	מ.ש.א אפרת השקעות בע"מ
מאוחדת	100	100	4	ד.ב.מ הראל השקעות (2006) בע"מ
עסקה משותפת	50	50	1,16	אפריקה ישראל דיור להשכרה שותפות רשומה
עסקה משותפת	50	50	1,16	אפריקה ישראל דיור להשכרה שותפות אחזקה שותפות רשומה
מאוחדת	100	100	5	<u>הולנד</u>
מאוחדת	100	100	4	AFI Europe N.V.
מאוחדת	100	100	4	AFI Properties Berlin B.V.
מאוחדת	100	100	4	AFI Properties Development B.V.
מאוחדת	100	100	4	AFI Properties Logistics B.V.
מאוחדת	100	100	4	AFI Properties B.V.
מאוחדת	100	100	4	AFI Corporate Financing B.V.
מאוחדת	100	100	4	AFI Project Developers B.V.
מאוחדת	96	96	4	AFI Mixed-Use Projects B.V.
מאוחדת	100	100	4	AFI Home B.V.
מאוחדת	-	100	6	AFI Home Poland B.V.
מאוחדת	100	100		<u>צ'כיה (4)</u>
מאוחדת	100	100		AFI Europe Czech Republic s.r.o.
מאוחדת	100	100		M.I.C.C. Prague s.r.o.
מאוחדת	100	100		AFI Vokovice s.r.o.
מאוחדת	100	100		AFI Karlin s.r.o.
מאוחדת	100	100		Tulipa City s.r.o.
מאוחדת	100	100	7	Classic 7 s.r.o.
מאוחדת	100	100		Classic Park Group s.r.o.
מאוחדת	100	100		Tulipa Trebesin s.r.o.
מאוחדת	100	100		Classic Park III s.r.o.
מאוחדת	100	100		AFI City Tower s.r.o.
מאוחדת	100	100		Petřínský Dvůr s.r.o.
מאוחדת	100	100	6	TK 4 Rent s.r.o.
מאוחדת	100	100	6	TK Management s.r.o.
מאוחדת	100	100	6	TC Management s.r.o.
מאוחדת	100	100	6	TT 4 Rent s.r.o.
מאוחדת	100	100	6	TC 4 Rent s.r.o.
מאוחדת	100	100		AFI Avenir Park s.r.o.
מאוחדת	-	100	6	Kolbenova 2 s.r.o.
מאוחדת	-	100	6	Kolbenova 2 Management s.r.o.
מאוחדת	100	100	4	<u>B.V.I</u>
מאוחדת	100	100	8	Intrastar International Limited
				Galway Consolidated Limited

הגדרת החברה המוחזקת ליום 31 בדצמבר 2023	שיעור הבעלות והשליטה על ידי החברה ליום 31 בדצמבר		הערה	
	2022	2023		
	%			
מאוחדת	100	100	9	סרביה
מאוחדת	100	100	17	Airport City d.o.o
מאוחדת	100	100	9	AFI Property Management d.o.o.
מאוחדת	100	100	9	Airport City West Gate LLC
מאוחדת	100	100	10	Airport City East Gate LLC
מאוחדת	96	96	11	Direct Capital S d.o.o
מאוחדת	100	100	12	Orchid Group d.o.o
מאוחדת	100	100	4	West Port d.o.o
מאוחדת	96	96	4	AFI Management LLC
מאוחדת	96	96	4	AFI Zmaj West LLC
מאוחדת	96	96	4	AFI Zmaj East LLC
מאוחדת	96	96	6	Skyline Home LLC
מאוחדת	-	96	4	AFI Zmaj North LLC
מאוחדת	98.6	98.6	13	(4) רומניה
מאוחדת	100	100		Cotroceni Park S.A.
מאוחדת	100	100		Star Estate S.R.L.
מאוחדת	100	100		AFI Arad S.R.L.
מאוחדת	100	100		AFI Europe Management S.R.L.
מאוחדת	100	100		AFI BNOI S.R.L.
מאוחדת	100	100		AFI Tech Park S.R.L.
מאוחדת	100	100		AFI Magurele S.R.L.
מאוחדת	100	100		AFI Palace Ploiesti S.R.L.
מאוחדת	100	100		AFI Park 1 S.R.L.
מאוחדת	100	100		AFI Park 2 S.R.L.
מאוחדת	100	100		AFI Park Building 3 S.R.L.
מאוחדת	100	100		AFI Park Offices 4&5 S.R.L.
מאוחדת	100	100	6	AFI Home North S.R.L.
מאוחדת	100	100		AFI Palace Brasov S.R.L.
מאוחדת	100	100		AFI Global Park S.R.L.
מאוחדת	100	100		AFI HoldCo S.R.L.
מאוחדת	100	100	19	AFI Victoriei Plaza S.R.L.
מאוחדת	100	100	19	AFI Park Floreasca S.R.L.
מאוחדת	100	100	19	AFI Lakeview S.R.L.
מאוחדת	100	100	19	AFI Park Timisoara Buildings A&B S.R.L.
מאוחדת	100	100	19	AFI Park Timisoara Building C S.R.L.
מאוחדת	100	100	19	AFI Park Timisoara Buildings D&E S.R.L.
מאוחדת	100	100		(4) קפריסין
מאוחדת	100	100		Faringer Enterprises limited
מאוחדת	100	100		Contronceni Investments Limited
מאוחדת	100	100		AFIEM Cyprus Limited
מאוחדת	100	100		(4) גרמניה
מאוחדת	100	100		AFI Germany GmbH
מאוחדת	100	100		AFI Germany Investment GmbH
נמחקה	100	-		Harel Grundstucks GmbH and Co. KG
נמחקה	100	-		Peerly Grundstucks GmbH and Co. KG
נמחקה	100	-		Margalit Grundstucks GmbH and Co. KG
מאוחדת	100	100		(4) לטביה
מאוחדת	100	100		AFI Management SIA
מאוחדת	100	100		AFI Investments SIA
מאוחדת	100	100		B.R Holdings SIA
מאוחדת	100	100	14	Anninmuizas Ipasums SIA
פורקה	100	-		(4) הונגריה
				AFI Europe Hungary Kft.

הגדרת החברה המוחזקת ליום 31 בדצמבר 2023	שיעור הבעלות והשליטה על ידי החברה ליום 31 בדצמבר		הערה	
	2022	2023		
	%			
				פולין (4)
מאוחדת	100	100		Novo Maar Sp. z o.o
מאוחדת	100	100	15	AFI Zlota 83 Sp. z o.o
פורקה	100	-		Wilanow one Sp. z o.o
מאוחדת	100	100		AFI Management Sp. z o.o
מאוחדת	100	100		AFI Project 1 Sp. z o.o
מאוחדת	100	100		AFI Project 2 Sp. z o.o
מאוחדת	100	100	15	AFI Project 3 Sp. z o.o
מאוחדת	100	100	6	AFI Project 4 Sp. z o.o
מאוחדת	100	100	6	AFI Project 5 Sp. z o.o
מאוחדת	100	100	6	AFI Project 6 Sp. z o.o
מאוחדת	100	100	15	AFI Project 7 Sp. z o.o
מאוחדת	100	100	15	AFI Project 8 Sp. z o.o
מאוחדת	100	100	6	AFI Project 9 Sp. z o.o
מאוחדת	100	100	6	AFI Project 10 Sp. z o.o
מאוחדת	100	100	15	AFI Project 11 Sp. z o.o
מאוחדת	-	100	6	AFI Project 12 Sp. Z o.o
מאוחדת	100	100	6	Carnea 2 sp. z o.o.
מאוחדת	100	100	6	AFI Lazurowa sp. z o.o.
מאוחדת	100	100		Pebworth sp. z o.o.
עסקה משותפת	70	70	20	Projekt Echo – 138 sp. z o.o.
				Projekt Towarowa 22 sp. z o.o. (formerly: Projekt Echo – 138 sp. z o.o. s.k.)
עסקה משותפת	70	70	20	Varnell Investments sp. z o.o.
מאוחדת	100	100		AFI Advisory sp. Z o.o.
מאוחדת	-	100	6	AFI Kabaty sp. z o.o.
				בולגריה (4)
מאוחדת	100	100		Malina Gardens EOOD
מאוחדת	100	100		AFI Europe Bulgaria EOOD
מאוחדת	100	100		AFI Lagera Tulip EOOD
מאוחדת	75	75		Plovdiv Logistic Center AD
מאוחדת	100	100		Business Park Varna EOOD
מאוחדת	100	100		Premium Property Management EOOD

הערות:

- (1) ישות בשליטה משותפת.
- (2) במהלך שנת 2022 החברה השלימה את רכישת מלוא ההחזקות בחברה.
- (3) מוחזקת על ידי פלמינגו בע"מ.
- (4) מוחזקת על ידי AFI Europe N.V.
- (5) מוחזקת בשיעור של 100% על ידי אפי נכסים החזקות בע"מ.
- (6) מוחזקת בשיעור של 100% על ידי AFI Home B.V.
- (7) מוחזקת בשיעור של 100% על ידי Faringer enterprises Ltd.
- (8) מוחזקת בשיעור של 100% על ידי Intrastar International Ltd.
- (9) מוחזקת בשיעור של 85% על ידי Intrastar ובשיעור של 15% על ידי Galway.
- (10) מוחזקת בשיעור של 100% על ידי AFI Project Developers B.V.
- (11) מוחזקת בשיעור של 100% על ידי AFI Mixed use Projects B.V.
- (12) מוחזקת בשיעור של 100% על ידי Intrastar International Ltd.
- (13) מוחזקת בשיעור של כ- 98% על ידי Controncen Investments Ltd. (המוחזקת ב-100% על ידי AFI Europe).
- (14) מוחזקת בשיעור של 100% על ידי B.R Holdings SIA.
- (15) מוחזקת בשיעור של 100% על ידי AFI Home Poland B.V.
- (16) שותפויות רשומות המוחזקות 50% ע"י החברה ו- 50% ע"י אפריקה ישראל מגורים.
- (17) מוחזקת בשיעור של 100% על ידי AFI Management LLC.
- (18) מוחזקת בשיעור של 100% על ידי Airport City d.o.o.
- (19) מוחזקות בשיעור של 99.9% על ידי S.C. AFI HoldCo S.R.L. ו- 0.1% על ידי אפי אירופה.
- (20) מוחזקת בשיעור של 70% ע"י Pebworth sp. Z o o.

אפי נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד

ליום 31 בדצמבר, 2023

אפי נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד

ליום 31 בדצמבר, 2023

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
	<u>מידע כספי נפרד לפי תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970</u>
3-4	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה
6	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
7-8	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
9-20	מידע נוסף

לכבוד
בעלי המניות של
אפי נכסים בע"מ
יהוד

א.ג.ג.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד
לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אפי נכסים בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר, 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023 ואשר נכלל בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברה מוחזקת אשר חלקה של החברה בהפסדי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ- 4.1 מיליוני ₪ לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021. הדוחות הכספיים של אותה חברה בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
19 במרץ, 2024

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
		<u>נכסים</u>
		<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
1,949,968	2,141,406	נדל"ן להשקעה
1,519,894	1,805,433	נדל"ן להשקעה בהקמה
2,452,102	2,817,841	השקעות בחברות מוחזקות
5,039,604	5,386,291	הלוואות לחברות מוחזקות
351,719	421,564	הלוואות, נכס חוזה וחייבים לזמן ארוך
75,548	122,486	מלאי מקרקעין
3,502	2,792	רכוש קבוע, נטו
<u>11,392,337</u>	<u>12,697,813</u>	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
		<u>נכסים שוטפים</u>
1,585	2,973	לקוחות
184	1,050	נכסי מסים שוטפים
94,534	36,985	חייבים ויתרות חובה
307,908	21,714	חברות קשורות וחלויות שוטפות של הלוואות לחברות מוחזקות
30,190	31,460	השקעות לזמן קצר
443,041	120,026	מזומנים ושווי מזומנים
<u>877,442</u>	<u>214,208</u>	סה"כ נכסים שוטפים
<u>12,269,779</u>	<u>12,912,021</u>	סה"כ נכסים

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
		<u>התחייבויות והון</u>
		<u>הון</u>
65,909	65,942	הון מניות
3,048,166	3,091,234	פרמיה על מניות
(1,108,832)	(645,062)	קרנות הון
3,909,400	4,078,785	עודפים
<u>5,914,643</u>	<u>6,590,899</u>	סה"כ הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה
		<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
3,522,292	3,542,882	אגרות חוב
924,139	936,170	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ומוסדיים
23,103	10,884	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
1,381	1,839	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
253,030	256,780	התחייבויות מסים נדחים
<u>4,723,945</u>	<u>4,748,555</u>	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
		<u>התחייבויות שוטפות</u>
801,561	873,945	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדיים
686,144	590,214	וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
2,292	2,179	חלויות שוטפות של אגרות חוב
141,194	106,229	חברות קשורות
		ספקים, זכאים ויתרות זכות
<u>1,631,191</u>	<u>1,572,567</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
<u>12,269,779</u>	<u>12,912,021</u>	סה"כ התחייבויות והון

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

19 במרץ, 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			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
85,161	108,865	119,474	הכנסות מהשכרת נכסים
31,703	30,341	33,663	הכנסות מאחזקת וניהול נכסים
(40,389)	(39,089)	(42,123)	הוצאות מהפעלת ואחזקת נכסים
76,475	100,117	111,014	רווח גולמי מהשכרת והפעלת נכסים
27,005	127,266	168,288	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
(26,876)	(127,108)	(168,080)	הוצאות בגין עבודות בהקמה של פרויקטי BOT
129	158	208	רווח גולמי מעבודות הקמה
76,604	100,275	111,222	רווח גולמי
99,779	139,492	30,362	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
327,217	201,825	101,511	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(490)	(733)	(657)	הוצאות מכירה ושיווק
(13,702)	(41,177)	(17,507)	הוצאות הנהלה וכלליות
3,070	86,552	8,655	הכנסות אחרות
(10,641)	(795)	(4,194)	הוצאות אחרות
481,837	485,439	229,392	רווח מפעולות רגילות
(295,101)	(359,894)	(385,743)	הוצאות מימון
298,856	211,293	338,116	הכנסות מימון
3,755	(148,601)	(47,627)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
485,592	336,838	181,765	רווח לאחר הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
418,685	313,408	37,546	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
904,277	650,246	219,311	רווח לפני מסים על הכנסה
(116,942)	(64,758)	(7,908)	מסים על הכנסה
787,335	585,488	211,403	רווח נקי לשנה המיוחס לבעלים של החברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
787,335	585,488	211,403	רווח נקי לשנה המיוחס לבעלים של החברה
			<u>רווח (הפסד) כולל אחר</u>
17,227	108,238	(54,378)	רווח (הפסד) בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
458	2,661	-	מימוש קרן מהפרשי תרגום מחברות מוחזקות שפורקו או נמכרו
(564,071)	389,619	518,148	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
(546,386)	500,518	463,770	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
240,949	1,086,006	675,173	סה"כ רווח כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
787,335	585,488	211,403	<u>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת</u>
			רווח נקי לשנה
			התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
(418,685)	(313,408)	(37,546)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
-	(86,308)	-	רווח ממימוש נכסים
116,942	64,758	7,908	הוצאות מסים על הכנסה
1,309	1,387	1,295	פחת והפחתות
6,850	34,316	1,083	עלות תשלום מבוסס מניות
(3,755)	148,601	47,627	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
1,872	(2,167)	(5,024)	מסים (ששולמו) שהתקבלו, נטו
(99,779)	(139,492)	(30,362)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(327,217)	(201,825)	(101,511)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(722,463)	(494,138)	(116,530)	
			שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(2,298)	(1,042)	(1,439)	שינוי בחייבים ויתרות חובה
482	965	(1,388)	שינוי בלקוחות
(10,558)	(17,629)	(51,938)	שינוי במלאי מקרקעין
(955)	31,661	(1,772)	שינוי בספקים, זכאים, יתרות זכות והפרשות
(182)	607	458	שינוי בהטבות לעובדים
(13,511)	14,562	(56,079)	
51,361	105,912	38,794	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
			<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u>
(746,804)	(251,085)	391,609	תנועה בהשקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו
(492,132)	(297,780)	(333,489)	השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
(209,747)	(2,487)	-	מסים ששולמו המיוחסים לפעילות השקעה
(77,872)	(25,900)	(250)	מתן הלוואות לאחרים
77,872	-	-	פרעון הלוואות לאחרים
4,492	1,647	6,585	ריבית שנתקבלה
(498)	(379)	(585)	רכישת רכוש קבוע
(22,717)	(128,542)	(165,158)	השקעה בנכס בגין הסכם זיכיון לזמן ארוך
14,739	-	-	תקבול בגין הסכם זיכיון
1,636	-	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
-	195,175	-	תמורה ממימוש חברות מוחזקות, נטו
58	-	5,000	פרעונות בפקדונות, נטו
(1,450,973)	(509,351)	(96,288)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
284,114	135,597	-	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
261,553	538,112	173,371	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(11,245)	(269,027)	(99,592)	פרעון הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,516,508	346,059	512,306	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
-	315,978	-	הנפקת הון מניות (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(106,637)	(114,187)	(153,455)	ריבית ששולמה
(50,000)	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי המניות
(370,428)	(310,563)	(691,977)	פרעון אגרות חוב
141	23	-	קבלת אשראי לזמן קצר מחברות קשורות
<u>1,524,006</u>	<u>641,992</u>	<u>(259,347)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
124,394	238,553	(316,841)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
80,021	205,301	443,041	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
886	(813)	(6,174)	השפעת תנועות בשערי החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
<u>205,301</u>	<u>443,041</u>	<u>120,026</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>
			<u>פעולות מהותיות שלא במזומן של החברה</u>
<u>105,172</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	דיבידנד מחברות מוחזקות
<u>-</u>	<u>45,000</u>	<u>-</u>	השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה שטרם שולמו

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

א. כללי

(1) כללי

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 99' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

לפרטים בקשר להשפעות מלחמת חרבות ברזל על הפעילות העסקית של החברה ראו באור 1 ג. לדוחות המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

(2) הגדרות

החברה - אפי נכסים בע"מ.

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

(3) ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה גירעון בהון חוזר סולו בסך של כ- 1,358 מיליון ש"ח.

החברה פועלת במגמה להגדיל את היתרות הנזילות שבידיה ולהקטין את התחייבויותיה לזמן קצר וזאת ע"י מספר פעולות:

א. לחברה קיימות מסגרות אשראי אשר חלקן מובטחות כנגד נכסים מניבים בישראל בסך של כ- 860 מיליון ש"ח אשר מתוכן, נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, מנוצלות מסגרות בסך של כ- 430 מיליון ש"ח (סך כ- 320 מיליון ש"ח מתוך מסגרות האשראי הלא מנוצלות עומדות כנגד ניירות ערך מסחריים). לפרטים נוספים בקשר להארכת מסגרות האשראי, ראו באורים ו' (3) ו- ו' (7). החזקת מסגרות האשראי נובעות ממדיניות החברה להחזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות חלף העמדת הלוואות לזמן ארוך כנגד מזומנים ופקדונות.

ב. התקשרות בהסכם מימון חדש של הלוואה שניתנה בגין נכס מניב בסך של כ- 204 מיליון ש"ח אשר צפוי להיפרע בשנים עשר החודשים הקרובים, וכן הארכת מועדי פירעון של הלוואות לזמן קצר בסך של כ- 87 מיליון ש"ח שנלקחו למימון הקמת נכס מניב בישראל והמרתם להלוואות לזמן ארוך בגינם החלה החברה במגעים עם הגורמים המממנים וצופה כי היא תתקשר בהסכמים חדשים לפני מועד הפירעון הסופי. לפרטים נוספים בקשר להארכת אחת מהלוואות לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראו באור ז' (2).

ב. החזר הלוואות מאפי אירופה המוצגות בנכסים שאינם שוטפים באמצעות מימון מחדש של נכסים מניבים במדינות הפעילות של החברה ו/או קבלת מסגרת בגין נכסים לא משועבדים בישראל ו/או מימוש השקעות בחברות מוחזקות. לפרטים נוספים בקשר להחזר הלוואות מאפי אירופה לאחר מימון מחדש ברומניה ראו להלן באור ה' (1) (ד').

ג. גיוס הון, גיוס אגרות חוב ו/או הרחבת סדרה קיימת. לפרטים נוספים בקשר להרחבת אגרות חוב (סדרה יב') לאחר תאריך המאזן ראו באור ז' (1).

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

א. כללי (המשך)

(4) מדיניות חשבונאית

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

- א. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.
- ב. השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות כפי שמוצגים בדוחות המאוחדים של החברה, לרבות מוניטין.
- ג. סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.
- ד. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המוצגים בדוחות המאוחדים של החברה בגין תוצאות פעילות של חברות מוחזקות.
- ה. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.
- ו. הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.
- ז. יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל רווח או הפסד באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים.

ב. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה במידע הכספי הנפרד

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, ליום 31 בדצמבר 2023, התבססה החברה על הערכות שווי שבוצעו על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים לגבי מיקום וסוג הנדל"ן להשקעה המוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, במידה שקיימות עסקאות כאלו, וכן בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים הצפויים לנבוע מהנכסים.

שיעורי ההיוון ששימשו את מעריכי השווי ליום 31 בדצמבר 2023 בגין נכסי החברה בישראל הינם כדלקמן:

%	
6-8.5	שטחי משרדים ומסחר
5	שטחי מגורים להשכרה
6.4 (*)	נדל"ן להשקעה בהקמה

(*) ליום 31 בדצמבר 2023 - הערכת שווי לפרויקט בהקמה לנדמרק בתל אביב.

ב. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה במידע הכספי הנפרד (המשך)

שיעורי ההיוון ששימשו את מעריכי השווי ליום 31 בדצמבר 2022 בגין נכסי החברה בישראל הינם כדלקמן:

%	
6-8.25	שטחי משרדים ומסחר
5	שטחי מגורים להשכרה
6.4 (*)	נדל"ן להשקעה בהקמה

(*) ליום 31 בדצמבר 2022 - הערכת שווי לפרויקט בהקמה לנדמרק בתל אביב.

החברה רשמה בדוחותיה הכספיים לשנת 2023 רווח מעליית ערך של נדל"ן להשקעה ורווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 30,362 אלפי ש"ח וכ- 101,511 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ג. נכסים והתחייבויות פיננסיים

(1) ניתוח קבוצות נכסים התחייבויות פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע

31 בדצמבר 2023				
סה"כ	אירו	מטבע ישראלי		
		צמוד	לא צמוד	
אלפי ש"ח				
				<u>נכסים שוטפים</u>
120,026	56,186	-	63,840	מזומנים ושווי מזומנים
31,460	-	-	31,460	השקעות לזמן קצר
2,973	-	-	2,973	לקוחות
36,985	-	-	36,985	חייבים ויתרות חובה
21,714	20,980	-	734	חברות קשורות
				<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
5,386,291	3,807,740	70,328	1,508,223	הלוואות לחברות מוחזקות
<u>5,599,449</u>	<u>3,884,906</u>	<u>70,328</u>	<u>1,644,215</u>	
				<u>התחייבויות שוטפות</u>
873,945	-	26,928	847,017	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
590,214	-	508,758	81,456	חלויות שוטפות של אגרות חוב
106,229	-	6,885	99,344	ספקים, זכאים, יתרות זכות והפרשות
2,179	-	-	2,179	חברות קשורות
				<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
936,170	-	143,629	792,541	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
3,542,882	-	2,721,978	820,904	אגרות חוב
<u>6,051,619</u>	<u>-</u>	<u>3,408,178</u>	<u>2,643,441</u>	

ג. נכסים והתחייבויות פיננסיים (המשך)

31 בדצמבר 2022				
סה"כ	אירו	מטבע ישראלי		
		צמוד	לא צמוד	
אלפי ש"ח				
				נכסים שוטפים
443,041	310,522	-	132,519	מזומנים ושווי מזומנים
30,190	-	-	30,190	השקעות לזמן קצר
1,585	-	-	1,585	לקוחות
94,534	-	-	94,534	חייבים ויתרות חובה
307,908	307,083	-	825	חברות קשורות
				נכסים שאינם שוטפים
5,039,604	3,451,515	58,494	1,529,595	הלוואות לחברות מוחזקות
5,916,862	4,069,120	58,494	1,789,248	
				התחייבויות שוטפות
801,561	-	5,575	795,986	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
686,144	-	278,731	407,413	חלויות שוטפות של אגרות חוב
141,194	-	12,941	128,253	ספקים, זכאים, יתרות זכות והפרשות
2,292	-	-	2,292	חברות קשורות
				התחייבויות שאינן שוטפות
924,139	-	162,507	761,632	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
3,522,292	-	2,621,505	900,787	אגרות חוב
6,077,622	-	3,081,259	2,996,363	

האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על הדירקטוריון, אשר קבע תוכנית עבודה מתאימה לניהול סיכון נזילות ביחס לדרישות ההנהלה לגבי מימון ונזילות בטווח הקצר, בטווח הבינוני ובטווח הארוך. החברה מנהלת את סיכון הנזילות על-ידי שמירה על קרנות מתאימות, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, על-ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסיים.

(2) ניהול סיכון ונזילותהתחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנותרים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות, אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו החברה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן.

ג. נכסים והתחייבויות פיננסיים (המשך)

סה"כ	מעל 5 שנים	1-5 שנים	עד שנה	
אלפי ש"ח				
4,723,234	997,699	3,014,330	711,205	<u>31 בדצמבר 2023</u>
1,791,115	-	865,258	925,857	מכשירים נושאי ריבית קבועה
				מכשירים נושאי ריבית משתנה
<u>6,514,349</u>	<u>997,699</u>	<u>3,879,588</u>	<u>1,637,062</u>	
4,802,409	1,238,116	2,772,476	791,817	<u>31 בדצמבר 2022</u>
1,657,927	-	794,023	863,904	מכשירים נושאי ריבית קבועה
				מכשירים נושאי ריבית משתנה
<u>6,460,336</u>	<u>1,238,116</u>	<u>3,566,499</u>	<u>1,655,721</u>	

נכסים פיננסיים שאינם מהווים מכשירים פיננסיים נגזרים

סה"כ	מעל 5 שנים	1-5 שנים	עד שנה	
אלפי ש"ח				
5,408,005	5,317,591	68,699	21,715	<u>31 בדצמבר 2023</u>
				הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת
				הלוואות לצדדים קשורים
2,973	-	-	2,973	<u>לקוחות וחייבים</u>
36,985	-	-	36,985	חשבונות פתוחים
				חייבים ויתרות חובה
<u>39,958</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>39,958</u>	
<u>5,447,963</u>	<u>5,317,591</u>	<u>68,699</u>	<u>61,673</u>	
5,347,512	4,970,905	68,699	307,908	<u>31 בדצמבר 2022</u>
				הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת
				הלוואות לצדדים קשורים
1,585	-	-	1,585	<u>לקוחות וחייבים</u>
94,534	-	-	94,534	חשבונות פתוחים
				חייבים ויתרות חובה
<u>96,119</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>96,119</u>	
<u>5,443,631</u>	<u>4,970,905</u>	<u>68,699</u>	<u>404,027</u>	

ד. מסים על הכנסה

(1) מסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
3,991	4,553	4,158	מסים שוטפים
119,082	60,205	3,750	מסים נדחים
(6,131)	-	-	מסים בגין שנים קודמות
<u>116,942</u>	<u>64,758</u>	<u>7,908</u>	

(2) יתרות מסים נדחים

הרכב נכסי (התחייבויות) מסים נדחים מפורטים כדלהלן:

נדל"ן להשקעה	מלאי מקרקעין	הפסדים להעברה אלפי ש"ח	הפרשים אחרים	סה"כ	
(283,937)	(2,309)	138,675	(45,254)	(192,825)	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2022</u>
(71,047)	-	(7,465)	18,307	(60,205)	הוכר ברווח והפסד
(354,984)	(2,309)	131,210	(26,947)	(253,030)	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022</u>
(37,409)	-	5,557	28,102	(3,750)	הוכר ברווח והפסד
<u>(392,393)</u>	<u>(2,309)</u>	<u>136,767</u>	<u>1,155</u>	<u>(256,780)</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023</u>

(3) הפרשים זמניים אשר לא הוכרה בגינם התחייבות מסים נדחים:

החברה לא הכירה בהתחייבויות מסים נדחים בגין השקעות בחברות מוחזקות מאחר ובכוונת החברה להחזיק בהשקעות ולפתחן, וכן אין כוונה לחלק דיבידנדים החייבים במס בעתיד הנראה לעין.

(4) להלן שיעורי המס הרלוונטים לחברות בישראל בשנים 2021-2023 - 23%.(5) מידע נוסף

א. לחברה הוצאו שומות מס סופיות וכן שומות בהסכם עד וכולל שנת המס 2018.

ב. תכנית להקמת פרויקט דיור להשכרה בגליל ים, הרצליה וכן תוכנית להקמת פרויקט דיור להשכרה בשוהם, המוחזקות בשיעור של 50% ע"י החברה אושרו ע"י מנהלת מרכז ההשקעות כתכניות מאושרות להקמת בנין להשכרה למגורים בהתאם לפרק שביעי 1 לחוק עידוד ההשקעות הון התשי"ט – 1959 (להלן - החוק). בהתאם למילוי תנאים המפורטים בפרק השביעי לחוק, החברה תהיה זכאית לשיעור מס מופחת של 11% על ההכנסה החייבת מהשכרה של בניין מגורים להשכרה ועל מס שבח ממכירת הבניין. כמו כן שיעור הפחת יעמוד על 20%.

ד. מסים על הכנסה

(5) מידע נוסף (המשך)

ג. במהלך שנת 2020 קיבלו דירקטוריון החברה וחברת הבת אפי-שר בע"מ (להלן - "אפי-שר"), חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה, החלטה לפיה החברה תקלוט בדרך של מיזוג סטטוטורי את כל פעילותה, התחייבויותיה ונכסיה של אפי-שר, על פי הפרק הראשון לחלק השמיני של חוק החברות, ללא תמורה כלשהיא, ואפי-שר תחוסל ללא פירוק ותימחק מרשמי רשם החברות והכל בתוקף ליום 30 בספטמבר 2020. החברה קיבלה אישור מרשות המסים למתווה המיזוג, לפיו המיזוג ייעשה ללא חבות במס, למעט מס רכישה מופחת בשיעור של 0.5% על נכסי הנדל"ן של אפי-שר, וזאת בהתאם להוראות סעיף 103 ב' ו-103 ג' לפקודת מס הכנסה בישראל. ביום 29 בדצמבר 2020, לאחר התקיימות התנאים המתלים שנקבעו בהסכם המיזוג, לרבות קבלת אישור רשויות המס, הושלם מיזוג אפי-שר עם ולתוך החברה, בתוקף החל מיום 30 בספטמבר 2020.

ה. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות

(1) הלוואות

א. החברה העמידה הלוואה כנגד שטרי הון לחברת הבת אפי נכסים החזקות בע"מ (לשעבר - אפריקה ישראל נכסים בינלאומיים (2002) בע"מ). יתרת שטרי ההון ליום 31 בדצמבר 2023 הינה כ- 1,340 מיליון ש"ח. שטרי ההון הינם שקליים, ללא מועד פרעון קבוע מראש, אך לא לפני חמש שנים ממועד הנפקתם. בגין שטרי הון אלו רשמה החברה בשנת החשבון כ- 39 מיליון ש"ח הכנסות ריבית רעיונית. כמו כן, לחברה יתרת חייבים מול אפי נכסים החזקות בע"מ בסך של כ- 93.4 מיליון ש"ח, הנושאת ריבית בשיעור של 2.9%. בגין יתרת החייבים רשמה החברה בשנת החשבון כ- 2.6 מיליון ש"ח הכנסות ריבית.

ב. החברה העמידה הלוואות באירו לאפי אירופה שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2023 הינה סך של 3,358 מיליון ש"ח (כ- 837 מיליון אירו). ההלוואות הינן באירו ונושאות ריבית בשיעור שנתי של יוריבור 3 חודשים ובתוספת מרווח של 2%. בגין הלוואות אלו רשמה החברה בשנת החשבון כ- 169 מיליון ש"ח הכנסות ריבית. במהלך שנת 2023 פרעה אפי אירופה לחברה הלוואות, נטו (מהלוואות שנתנה החברה לאפי אירופה) בסך של כ- 5 מיליון אירו (כ- 27 מיליון ש"ח, נטו).

ג. החברה העמידה במהלך שנת 2019 לחברת בת בבעלות מלאה של אפי אירופה הלוואה למימון מחדש של חברות אפי פארק 1-5 ברומניה בסך של כ- 98 מיליון אירו (כ- 402 מיליון ש"ח). ההלוואה הינה באירו ונשאה ריבית בשיעור של כ- 3.6% ההלוואה עמדה לפירעון בעשרה תשלומים חצי שנתיים לא שווים ויתרת ההלוואה נפרעה (במועדה) באופן סופי בנובמבר 2023.

ביום 7 בנובמבר 2023, לאחר שחברות הנכסים המחזיקות בפרויקט אפי פארק 1-5 התקשרו בהסכם הלוואה עם תאגידים בנקאיים זרים בסכום של כ- 100 מיליון אירו, חברת הבת של אפי אירופה פרעה במלואה את יתרת ההלוואה (קרן+ריבית) לחברה בסך של כ- 74.7 מיליון אירו (כ- 306 מיליון ש"ח) ובנוסף אפי אירופה פרעה הלוואות לחברה בסך של כ- 20 מיליון אירו (סך הכל כ- 94.7 מיליון אירו, כ- 389 מיליון ש"ח). התקבולים מפרעון ההלוואות שימשו את החברה לפירעון יתרת ההתחייבויות של החברה (קרן וריבית) בקשר עם אגרות החוב (סדרה ט') של החברה בסך של כ- 383 מיליון ש"ח, אשר מועד הפירעון הסופי שלהן חל ביום 15 בנובמבר 2023.

ה. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

ד. בהמשך לגיוס אגרות החוב (סדרה יב') שביצעה החברה ביום 7 במרץ 2021, החברה התקשרה במהלך חודש מרץ 2021 בהסכם מסגרת עם חברת בת בבעלות מלאה של אפי אירופה למתן הלוואות בסך של עד 145 מיליון אירו (כ- 567 מיליון ש"ח) שישמשו בין היתר למימון מחדש של החברה המחזיקה בפרויקט אירפורט סיטי בלגרד. בהתאם להסכם המסגרת הלוואות הינן באירו ונושאות ריבית בשיעור של כ- 3%. הלוואות ייפרעו בתשלומים רבעוניים ויתרת הלוואות בגין המסגרת תשולם באופן סופי לא יאוחר מיום 15 בספטמבר 2027. במהלך חודש אפריל 2021, העמידה החברה לחברת הבת הלוואה בסך של כ- 97.25 מיליון אירו (כ- 383 מיליון ש"ח) ובמהלך שנת 2021 העמידה החברה לחברת הבת הלוואות נוספות מתוך המסגרת בסך של כ- 10.5 מיליון אירו (כ- 40.7 מיליון ש"ח). במהלך שנת 2022, העמידה החברה לחברת הבת הלוואה נוספת מתוך המסגרת בסך של כ- 23 מיליון אירו (כ- 83.5 מיליון ש"ח). נכון ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת הלוואה הינה בסך של כ- 117 מיליון אירו (כ- 471 מיליון ש"ח).

ה. החברה העמידה הלוואה כנגד שטרי הון לחברת הבת נצר נשרים בע"מ בסך כולל של כ- 45.3 מיליון ש"ח. שטרי ההון הינם שקליים, ללא מועד פרעון קבוע מראש, אך לא לפני חמש שנים ממועד הנפקתם. בגין שטרי הון אלו רשמה החברה בשנת החשבון הכנסות ריבית רעיונית בסך של כ- 1.3 מיליון ש"ח. בנוסף, החברה העמידה הלוואה לחברת הבת נצר נשרים הנושאת ריבית בשיעור של כ- 2.9%. יתרת הלוואה נכון לתאריך הדוח הינה כ- 2.1 מיליון ש"ח.

ו. החברה העמידה מספר הלוואות לחברת הבת אפי נכסים זכיינות ירושלים 2013 בע"מ שמחזיקה בהסכם הזיכיון להקמת והפעלת משרד המשפטים בירושלים. הלוואות נושאות ריבית בשיעור של 5% וצמודות למדד המחירים לצרכן. הלוואות ייפרעו מעודפי חברת הבת בהתאם להתקיימות התנאים בהסכם המימון של חברת הפרויקט עם גוף מוסדי. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת הלוואות הינן בסך של כ- 70 מיליון ש"ח.

ז. החברה העמידה הלוואה לחברת מחצבות חיפה בע"מ (להלן - מחצבות חיפה) הנושאת ריבית בשיעור של 3% וצמודה למדד המחירים לצרכן. במהלך שנת 2022 מחצבות חיפה פרעה הלוואות בסך של כ- 40 מיליון ש"ח לחברה לאחר מכירת פרויקט סיטי סנטר שהיה בבעלותה. במהלך חודש דצמבר 2022, מחצבות חיפה החלה בתהליך פירוק אשר צפוי להיות מושלם בחודש אפריל 2024 לאחר קבלת אישור רשם החברות.

ח. החברה קיבלה הלוואות מחברות מוחזקות בישראל נושאות ריבית משתנה (ליום 31 בדצמבר 2023: 2.9% לשנה, ליום 31 בדצמבר 2022: 2.42% לשנה). יתרות הלוואות נכון לתאריך הדוח הינה כ- 2 מיליון ש"ח.

(2) ערבויות

זכויות בשותפות רשומה - אפריקה ישראל דיור להשכרה אשר בבעלותה פרויקט דיור להשכרה הכולל 271 יחידות דיור בשוהם. זכויותיה במקרקעין שועבדו בשעבוד ללא הגבלה בסכום, להבטחת התחייבות כלפי תאגיד פיננסי בגין הלוואה שהתקבלה במהלך שנת 2021. החברה ערבה כלפי התאגיד הפיננסי בערבות מוגבלת בסך של 50% מסכום החוב שהשותפות הרשומה תהיה חייבת לתאגיד הפיננסי בגין הפרוייקט. סך החוב של השותפות ליום 31 בדצמבר 2023 הינו כ- 355 מיליון ש"ח. חלקה של החברה בשותפות הינו 50%.

החברה ערבה לטובת תאגיד פיננסי שהעמיד הלוואה לטובת חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, חברת אפי נכסים זכיינות ירושלים 2013 בע"מ בקשר עם פרויקט משרד המשפטים בירושלים, להבטחת כלל התחייבויותיה כלפי הגורם הפיננסי וזאת עד לקבלת תעודת השלמה מלאה ולא מותנית בגין הפרוייקט. לתאריך הדוח התקבלה תעודת השלמה זמנית בגין הפרוייקט.

(3) דיבידנדים

בשנת 2023 ו 2022 החברה לא קיבלה דיבידנדים מחברות מוחזקות.

1. אירועים עיקריים בתקופת הדוח

- (1) ביום 9 באוגוסט, 2022 החברה והשותפה של החברה בחברת מחצית היובל בע"מ (המחזיקה במלוא הזכויות במגדל היובל בת"א למעט שלוש קומות המוחזקות על ידי בנק מרכנתיל, להלן - "הקומות הנוספות" ו-"בנק מרכנתיל") התקשרו בהסכם עם בנק מרכנתיל לרכישת הקומות הנוספות בתמורה לסך של 170 מיליון ש"ח (בחלקים שווים, חלקה של החברה - 85 מיליון ש"ח) (להלן - "התמורה"). במועד החתימה שולם לבנק מרכנתיל סך של 30% מסכום התמורה ואילו יתרת התמורה שולמה במועד מסירת החזקה בפועל בקומות הנוספות ביום 31 בדצמבר 2023. עם השלמת העסקה, מחזיקות יחד החברה והשותפה, בחלקים שווים ביניהן, במלוא הזכויות במגדל היובל, במישרין ובעקיפין.
- (2) במהלך חודש מאי 2023 ביצעה החברה הרחבה לאגרות חוב סדרות ח' ו-יג' ובמסגרת זו גייסה החברה כ- 200 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת כ- 93.1 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב סדרה ח' (צמודה) וכ- 108.7 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב סדרה יג' (צמודה). הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית להרחבות אגרות חוב סדרה ח' ו-יג' הינה כ- 4.2% ו- 4.5% לשנה, בהתאמה.
- (3) במהלך חודש מאי 2023 האריכה החברה עם תאגיד בנקאי הסכם מסגרת קיים של 180 מיליון ש"ח לשנה נוספת כנגד שעבוד חלק החברה בפרויקט בניין משרדים קונקורד בבני ברק. המסגרת שקלית, לא צמודה ובמשיכת הלוואה תשא ריבית על בסיס פריים + 0.8%. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 החברה ניצלה את מסגרת האשראי.
- (4) ביום 24 ליולי 2023 החברה ותאגיד בנקאי בישראל התקשרו בתוספת להסכם האשראי מיום 10 במרץ 2022 למימון חלקה של החברה בהקמת שלב א' בפרויקט לנדמרק, במסגרתה נקבע כי סכום מסגרת האשראי נשוא הסכם המסגרת להעמדת האשראי בקשר עם פרויקט לנדמרק, יגדל בסך של 123 מיליון ש"ח (להלן: "התוספת למסגרת האשראי") לסך של עד 870 מיליון ש"ח. בין הצדדים הוסכם כי קרן כל הלוואה שתועמד על חשבון התוספת למסגרת האשראי בלבד, תועמד כהלוואה שקלית (לא צמודה) ותישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לריבית הפריים בתוספת מרווח של 0.7%. נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 הלוואות על בסיס מסגרת האשראי והלוואת הקרקע החדשה עמדו על סך של כ- 593 מיליון ש"ח ו- 87 מיליון ש"ח, בהתאמה. לפרטים נוספים בקשר להסכם מסגרת האשראי והלוואת הקרקע ראו באור 16 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2023.
- במהלך חודש נובמבר 2023 החברה וחברת מליסרון (המחזיקים בפרויקט לנדמרק בחלקים שווים, חלק החברה - 50%) השלימו את תשלום היטל ההשבחה בסך של כ- 237 מיליון ש"ח (אשר חלקו מיוחס למלאי יחידות מגורים) בהתבסס על השומה המכרעת שהתקבלה בקשר לתוספת זכויות בניה בפרויקט (בתוכנית המפורטת לפרויקט שנכנסה לתוקף במהלך חודש יולי 2021) לאחר שהחברות הגיעו להסכם פשרה זמני עם עיריית תל אביב וזאת ביחס לתשלום היטל ההשבחה במקביל להגשת עררים הדדיים על השומה המכרעת אשר ידונו בהמשך, וזאת, בין היתר, לצורך הוצאת היתר בנייה מעודכן לפרויקט.
- בהתאם, ביום 19 בנובמבר 2023 קיבלו החברות היתר בניה מעודכן בקשר עם המשך ביצוע הפרויקט לפיו לאחר השינויים יוקמו במתחם שני מגדלים: מגדל A בן 41 קומות עבור מבנה ציבור, מסחר ומשרדים וכן מגדל B, בן 42 קומות עבור מסחר, משרדים ו- 116 יחידות מגורים. יצוין שלמועד הדוחות הושלמו שתי קומות המסחר בבניין B וסיום הקמת בניין A וקבלת טופס 4 בגינו צפויה במהלך מרץ-אפריל 2024.

1. אירועים עיקריים בתקופת הדוח (המשך)

(5) ביום 11 בספטמבר, 2023 נערך מכרז ציבורי, במסגרתו גייסה החברה כ- 316.5 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת כ- 316.5 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טו') צמודות למדד המחירים לצרכן ועומדות לפירעון ב- 3 תשלומים שנתיים לא שווים שסכומי הקרן שלהן ישולמו לפי החלוקה כדלקמן: א. 60% מיתרת הקרן תשולם ביום 15 באוקטובר 2027. ב. 20% מיתרת הקרן תשולם ביום 15 באוקטובר 2028. ו- ג. 20% מיתרת הקרן תשולם ביום 15 באוקטובר 2029. אג"ח (סדרה טו') נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4% לשנה. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 2.4 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הינה כ- 4.2%.

להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') של החברה והנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') (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.

(6) במהלך חודש נובמבר 2023 חתמה החברה עם תאגיד בנקאי פיננסי בישראל על הארכת תוקפה של מסגרת אשראי של עד 100 מיליון ש"ח עד לחודש נובמבר 2024. המסגרת שקלית, לא צמודה ובמשיכת הלוואה תשא ריבית על בסיס פריים + 1%. כנגד מסגרת האשראי אין נכסים משועבדים.

(7) ביום 4 בדצמבר 2023 החברה התקשרה בהסכם מימון עם מספר תאגידי פיננסיים בישראל לפיו יועמדו לחברה מסגרות אשראי בסכום כולל של כ- 545 מיליון ש"ח בקשר עם הסכמים לתכנון, בנייה, מימון, תפעול ותחזוקה של פרויקט הקריה המחוזית בירושלים בהם התקשרה החברה (להלן: "הפרויקט"). לפרטים נוספים בקשר לפרויקט ראו באור 8 ב' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2023.

ההלוואות נשוא הסכם המימון יישאו ריבית שנתית שייקבעו במועד העמדת ההלוואות (לפי העניין), בהתאם למנגנונים שנקבעו בהסכם המימון (על בסיס ריבית בנק ישראל או ריבית אג"ח מדינה צמודת מדד בתוספת המרווחים שנקבעו בהסכם המימון). בהסכם המימון נקבעו מנגנונים להגדלת שיעור הריבית כגון במקרה של ירידת דירוג של החברה, כמקובל בהסכמים מסוג זה.

מועד הפירעון הסופי של ההלוואות יתבצע בהתאם ללוח סילוקין מוסכם ובכל מקרה יחול לפני תום תקופת התפעול של הפרויקט.

בהסכם המימון התחייבה החברה לעמוד בהתניות פיננסיות שונות, לרבות עמידה ביחסי כיסוי של ADSCR ושל LLCR בתקופת ההפעלה של הפרויקט. להבטחת פירעון ההלוואות ירשמו לטובת המלווים שעבודים שונים בקשר עם הפרויקט, כמקובל בפרויקטים מסוג זה. החברה תהיה רשאית לפרוע את ההלוואות בפירעון מוקדם, וזאת בתנאים ובתמורה לעמלת פירעון מוקדם שנקבעו בהסכם המימון (לפי העניין). העמדתן של ההלוואות מכוח הסכם המימון כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים, שעיקרם יצירת שעבודים ובטוחות לטובת המלווים (לאחר קבלת אישור המזמינה).

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 טרם הועמדה הלוואה מתוך מסגרות האשראי. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי התקיימו התנאים המוקדמים ובמהלך חודש פברואר 2024 החברה ביצעה משיכה ראשונה מתוך מסגרות האשראי בסך של כ- 250 מיליון ש"ח.

1. אירועים עיקריים בתקופת הדוח (המשך)

(8) ביום 27 בדצמבר, 2022 התקשרה החברה בתוספת להסכם מסגרת עם מספר תאגידים פיננסיים (להלן - "הגורמים המממנים") במסגרתה נקבע כי החל מיום 1 בינואר, 2023 סכום מסגרת האשראי נשוא הסכם המסגרת (להלן - הסכם המסגרת הקודם) יגדל לסך של עד 520 מיליון ש"ח ותוקף הסכם המסגרת הקודם יוארך עד ליום 1 בינואר, 2024. בין החברה והגורמים המממנים היה הסכם נוסף להעמדת מסגרת אשראי של עד 60 מיליון ש"ח, לצורך מימון הקמת בניין נוסף בפארק המדע (להלן - הסכם הליווי הקודם) וזאת עד למועד סיום בניית הבניין הנ"ל.

בין הצדדים הוסכם כי החל מיום 1 בינואר, 2023 כל הלוואה שתועמד מכוחו של הסכם המסגרת הקודם לתקופה של עד 3 חודשים תישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לריבית הפריים כפי שתהיה במועד העמדת הלוואה בתוספת מרווח של 0.9%, וכל הלוואה לתקופה העולה על 3 חודשים תישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לריבית הפריים כפי שתהיה במועד העמדת הלוואה בתוספת מרווח כפי שייקבע על ידי הבנק בתיאום עם החברה בסמוך לפני העמדת הלוואה (בשיעור שלא יפחת ממרווח של 0.9%).

ביום 28 בדצמבר, 2023 החברה והגורמים המממנים התקשרו בהסכם מסגרת חדש להעמדת אשראי שקלי בסך של עד 580 מיליון ש"ח בתוקף למשך לתקופה של 24 חודשים (להלן: "הסכם המסגרת" ו-"מסגרת האשראי") אשר ישמש, בין היתר, לפירעון יתרת האשראי נשוא הסכם המסגרת הקודם ויתרת האשראי נשוא הסכם הליווי הקודם.

בין הצדדים הוסכם כי כל הלוואה מכוח מסגרת האשראי תישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לגבוה מבין: (א) ריבית הפריים בתוספת מרווח של 1%; ו- (ב) ריבית הפריים בניכוי מרווח של 1% ובתוספת מרווח האג"ח ברוטו של אחת מסדרות אגרות החוב של החברה במועד המשיכה.

כמו כן במועד החתימה, התקשרו החברה והגורמים המממנים בהסכם ליווי חדש להעמדת מסגרת אשראי של עד 240 מיליון ש"ח (צמוד למדד), לצורך מימון הקמת בניין נוסף בפארק המדע (להלן - הסכם הליווי החדש ו-הבניין הנוסף) וזאת עד למועד סיום בניית הבניין הנ"ל. כל הלוואה מכוח הסכם הליווי החדש תישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לגבוה מבין: (א) ריבית הפריים בתוספת מרווח של 1.15%; ו- (ב) ריבית הפריים בניכוי מרווח של 1% ובתוספת מרווח האג"ח ברוטו של אחת מסדרות אגרות החוב של החברה במועד המשיכה.

החברה התחייבה כלפי הגורמים המממנים לעמוד באמות המידה הפיננסיות כמפורט להלן:

(א) החל ממועד החתימה, ה- NOI השנתי בפארק המדע (להלן - ה- NOI המינימלי) לא יפחת מסך של 60 מיליון ש"ח; לתום תקופת הדיווח עומד ה- NOI על כ- 68 מיליון ש"ח.

(ב) היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של הלוואות שהועמדו מכח הסכם המסגרת ו/או הסכם הליווי החדש; לבין (ב) השווי המצרפי של זכויות החברה בפארק המדע בהתאם להערכת השווי האחרונה, בתוספת סך הסכומים שהשקיעה החברה במסגרת הקמת הבניין הנוסף לאחר מועד עריכת הערכת השווי (להלן - יחס ה- LTV), לא יעלה על 70%. לתום תקופת הדיווח עומד ה- LTV על כ- 20%.

(ג) היחס שבין היתרה הבלתי מסולקת של האשראי נשוא הסכם המסגרת ושל האשראי נשוא הסכם הליווי החדש חלקי ה- NOI השנתי לא יעלה על 11.5 (להלן - יחס המכפיל). לתום תקופת הדיווח עומד יחס המכפיל על כ- 3.

(ד) בהסכם המסגרת ובהסכם הליווי החדש נקבעו מנגנוני ריפוי בקשר עם חריגות מסוימות באמות המידה הפיננסיות הנ"ל כמקובל בשוק. על אף האמור לעיל, ככל ו- NOI המינימלי יפחת מ- 55 מיליון תהווה החריגה עילה להעמדה לפירעון מיידי (ללא אפשרות תיקון החריגות).

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

1. אירועים עיקריים בתקופת הדוח (המשך)

להבטחת התחייבויותיה של החברה על פי הסכם המסגרת ועל פי הסכם הליווי החדש, ישמשו השעבודים שנרשמו לטובת הגופים המממנים במסגרת הסכם המסגרת הקודם והסכמי ליווי קודמים, בין היתר, שעבודים קבועים על זכויותיה/חלקה של החברה בפארק המדע בנס ציונה (חלקה של החברה בפארק המדע הינו 60%), בדמי השכירות הנובעים מפארק המדע ובזכויות הביטוח וכן בטוחות נוספות כמקובל כפי שסוכם בין החברה לבין הגורמים המממנים.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 ההלוואות על בסיס מסגרת האשראי עמדו על סך של כ- 200 מיליון ש"ח. החברה לא החלה לבצע משיכות מהסכם הליווי החדש.

2. אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

(1) ביום 24 בינואר 2024, במסגרת של הצעה לציבור ביצעה החברה הרחבה של אגרות חוב שקליות (סדרה יב') ובמסגרת זו גייסה החברה כ- 202.4 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 220 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב'). הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 1.3 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית בגין ההרחבה הינו כ- 5.5% לשנה.

במקביל להרחבת אגרות חוב (סדרה יב') החברה התקשרה במהלך ינואר 2024 עם מספר תאגידיים בנקאיים בעסקאות החלפת מטבע (Cross Currency Swap להלן: "עסקאות ההחלפה") בסך של 220,000 אלפי ש"ח בתמורה לסך של כ- 55,192 אלפי אירו (להלן: "סכום הקרן באירו") לפי שער חליפין ממוצע של כ- 3.99 ש"ח ל- 1 אירו. בהתאם לעסקאות ההחלפה החברה תשלם לתאגידיים הבנקאיים את סכומי הקרן באירו הנושאים ריבית בשיעור של כ- 2.2% לשנה ומנגד התאגידיים הבנקאיים ישלמו לחברה את סכומי הקרן בש"ח הנושאים ריבית בשיעור של 2.3% לשנה בהתאם ללוח סילוקין הזהה ליתרת לוח הסילוקין של אגרות חוב (סדרה יב').

(2) בהמשך לאמור בבאור 7 (4) לעיל לפרויקט 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 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%.

(3) לאחר קבלת אישור האסיפה הכללית של החברה מיום 3 בינואר 2024 לאשר לנושאי משרה בחברה לקבל כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות של ביג מרכזי קניות, בעלת השליטה בחברה, ביום 4 בינואר 2024, ביג הודיעה לחברה כי זו הקצאתה למנכ"ל החברה, לעובדים ונושאי משרה נוספים בחברה ובחברות בת של החברה, 200 אלף כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות ביג במסגרת תוכנית התגמול ההוני של ביג. מתוכם 60 אלף כתבי אופציה הוקצו למנכ"ל החברה.

עלות ההטבה הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו כאמור, על פי המודל הבינומי בהתבסס על השווי ההוגן במועד הענקתם, הסתכמה לסך של כ- 19,500 אלפי ש"ח. סכום זה יוכר כהוצאה ברווח והפסד על פני תקופת ההבשלה של כל מנה.

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, 2023 ו- 2022 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 9ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל – 1970 לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב
19 במרץ, 2024



חלק ד'

פרטים נוספים על החברה

תקנה ב'8: הערכות שווי מהותיות

ראו **נספח א'** לדוח הדירקטוריון ליום 31.12.2023, המצורף לדוח תקופתי זה לעיל.

תקנה ד'19: דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לפרטים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון, ראו הדוח המיידית שפרסמה החברה ביום 19.3.2024 בסמוך לפרסום דוח תקופתי זה. המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

תקנה א'10: תמצית דוחות על הרווח הכולל הרבעוניים

מצורף בזה דוח על הרווח הכולל המאוחד של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת 2023, במתכונת של דוחות ביניים (ראו **נספח א'** לפרק זה).

תקנה ג'10: שימוש בתמורת ניירות ערך

- א. בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 21.5.2023 על פי תשקיף המדף של החברה (להלן: "תשקיף המדף"), הנפיקה החברה לציבור במהלך חודש מאי 2023 בסך הכל 93,110,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ח') נוספות של החברה וכן 108,696,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יג') נוספות של החברה בדרך של הרחבת סדרות אגרות חוב (סדרות ח' ו- יג) הקיימות, בתמורה לסך כולל (ברוטו) של כ- 200 מיליון ש"ח. תמורת ההנפקה שימשה את החברה לצורך החלפת חוב פיננסי קיים, והיתרה למימון תשלומים שונים במסגרת הפרויקטים השונים של החברה.
- ב. בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 10.9.2023 על פי תשקיף המדף, הנפיקה החברה לציבור במהלך חודש ספטמבר 2023, סך הכל 316,509,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה טו') (סדרה חדשה), בתמורה לכ- 316.5 מיליון ש"ח (ברוטו). כאמור בדוח הצעת המדף, עיקר תמורת ההנפקה שימשה את החברה לצורך החלפת חוב פיננסי קיים, והיתרה למימון תשלומים שונים במסגרת הפרויקטים השונים של החברה.
- ג. בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 24.1.2024 על פי תשקיף המדף, הנפיקה החברה לציבור במהלך חודש ינואר 2024, סך הכל 220,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יב') נוספות של החברה, בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה יב') הקיימת, בתמורה לכ- 202.5 מיליון ש"ח (ברוטו). כאמור בדוח הצעת המדף, עיקר תמורת ההנפקה שימשה את החברה לצורך החלפת חוב פיננסי קיים, והיתרה למימון תשלומים שונים במסגרת הפרויקטים השונים של החברה.

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות

לפרטים בדבר רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות, וכן בדבר יתרת הלוואות החברה לחברות בת וחברות קשורות ופירוט השקעות אחרות ראו **נספח ב'** לפרק זה.

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות

לא חלו שינויים בהשקעות בחברות ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח.

תקנה 13 : הכנסות של חברות בת וחברות קשורות והכנסות החברה מהן

ראו נספח ג' לפרק זה.

תקנה 20 : מסחר בבורסה - ני"ע שנרשמו למסחר / הפסקת מסחר מועדים וסיבות

- א. בחודש מאי 2023 נרשמו למסחר בבורסה 93,110,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ח') נוספות של החברה וכן 108,696,00 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יג') נוספות של החברה, במסגרת הנפקה לציבור, כאמור בתקנה 10ג'(א) לעיל.
- ב. בחודש ספטמבר 2023 נרשמו למסחר בבורסה 316,509,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה טו') של החברה, במסגרת הנפקה לציבור, כאמור בתקנה 10ג'(ב) לעיל.
- ג. בחודש ינואר 2024 נרשמו למסחר בבורסה 220,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יב') נוספות של החברה במסגרת הנפקה לציבור, כאמור בתקנה 10ג'(ג) לעיל.
- ד. בנוסף, במהלך שנת 2023 נרשמו למסחר מניות רגילות של החברה במסגרת מימושים של ניירות ערך המיירים של החברה הניתנים להמרה למניות של החברה על ידי נושאי משרה ועובדים בחברה ובחברות בנות של החברה, במסגרת תוכניות תגמול הוני.
- ה. בשנת 2023 לא חלו הפסקות מסחר בניירות הערך של החברה, למעט הפסקות מסחר קצובות בשל פרסום דוחות כספיים של החברה, כמקובל בבורסה.

תקנה 21 : תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

א. להלן פירוט התגמולים¹ שניתנו על ידי החברה או על ידי אחר לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטתה, בשנת 2023 (בש"ח):

שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון החברה (לרבות בדילול מלא) ²	שכר	מענק-נתקבל בשנת 2023 עבור שנים קודמות	מענק בגין שנת 2023 שטרם שולם ³	עלות תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול/דמי יעוץ	אחר ⁴	סה"כ כולל
אבי ברזילי	מנכ"ל החברה ומנכ"ל אפי אירופה	100%	0%	2,245,390	-	533,568 ⁵	450,200	-	-	3,229,158
דורון קליין	משנה מנכ"ל אפי אירופה, מנהל פעילות צ'כיה ורומניה	100%	0%	2,005,167	996,125	-	-	-	195,694 ⁶	3,196,985
אדיר אל על	מנהל פעילות סרביה	100%	0.08%	1,585,030	662,274	-	-	-	85,634 ⁷	2,332,938
טל רומה	סמנכ"ל תפעול עסקי צ'כיה	100%	0%	1,004,011	203,301	-	-	-	554,474 ⁸	1,761,786
טל סגל	סמנכ"ל הנדסה	100%	0%	1,174,741	-	346,820 ⁹	157,570	-	-	1,679,131

ב. להלן פירוט התגמולים שניתנו לכל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה, אשר לא נמנו עם מקבלי התגמולים כמפורט בטבלה לעיל, בקשר עם כהונתם בחברה, בשנת 2023 (בש"ח):

שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון החברה (לרבות בדילול מלא) ¹⁰	שכר	מענק-נתקבל בשנת 2023 עבור שנים קודמות	מענק בגין שנת 2023 שטרם שולם	עלות תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול/דמי יעוץ	אחר	סה"כ כולל
ערן פודם	סמנכ"ל, יועץ משפטי ומזכיר החברה	100%	0%	881,000	-	204,892 ¹¹	112,550	-	-	1,198,442

¹ "תגמול" - לרבות התחייבות למתן תגמול, בין במישרין ובין בעקיפין, ולרבות סכום כסף וכל דבר שהוא שווה כסף, שכר, מענק, דמי ניהול, דמי יעוץ, דמי שכירות, עמלה, ריבית, תשלום מבוסס מניות, תגמול פרישה שאינו תשלום פנסיוני, טובת הנאה וכל הטבה אחרת, והכל למעט דיבידנד. סכומי התגמול בטבלה מובאים במונחי עלות לחברה.

² לתאריך הדוח התקופתי, לא קיימים ניירות ערך המיירים של החברה ועל כן שיעור החזקה הינו גם בדילול מלא.

³ סכומי המענקים המפורטים ביחס לה"ה ברזילי וסגל מתייחסים לסכומי המענקים שאושרו להם על ידי דירקטוריון החברה ועל ידי ועדת התגמול של החברה על פי תוכנית המענקים לשנת 2023 (להלן: "תוכנית 2023").

⁴ לרוב, כולל מרכיב של התגמול, בעיקר אצל עובדי אפי אירופה (לרבות חברות בנות שלה), עלויות דיור, רכב, וביטוח בריאות (בהתאם ליזמות של כל עובד) וכן הוצאות בגין פרישה של נושאי משרה, והכל כמפורט לגבי כל עובד להלן, ובמקרים מסוימים כולל מענק פרישה.

⁵ מענק במסגרת תכנית 2023. סכום המענק נקבע בגין עמידתו של מר ברזילי במספר יעדים מדידים שנקבעו בהתייחס למדדי FFO ו-NOI, שבהם עמד בשיעור ממוצע של כ-111%. בהתאם לתוכנית 2023 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול) למר ברזילי מענק השווה ל-4 משכורות חודשיות.

⁶ מרבית הסכום נובע מהשלמת הפרשות לפיצויים שבוצעה במהלך שנת 2023 לטובת מר קליין.

⁷ הנתון הינו בגין הטבות שונות להן זכאי מר אל על כגון ביטוח בריאות, הוצאות רכב וכיו"ב.

⁸ הנתון הינו בגין הטבות שונות להן זכאי מר טל רומה בגין שהותו בצ'כיה, לרבות החזר עלויות דיור, הוצאות רכב וכן השלמת הפרשות לפיצויים שבוצעה במהלך שנת 2023 לטובת מר רומה.

⁹ מענק במסגרת תכנית 2023. ביום 19.3.2024 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול) למר סגל מענק בשיקול דעת השווה ל-4.5 משכורות חודשיות וכן אישר מענק מיוחד השווה למחצית משכורת חודשית בגין תרומתו לפיתוח עסקי החברה בשנת 2023 שאינה בא לידי ביטוי ביעדי תכנית 2023. סה"כ הסתכמו המענקים האמורים לסך השווה ל-5 משכורות, אשר אינו עולה על המענק המירבי בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

¹⁰ לתאריך הדוח התקופתי, לא קיימים ניירות ערך המיירים של החברה ועל כן שיעור החזקה הינו גם בדילול מלא.

¹¹ מענק במסגרת תכנית 2023. ביום 19.3.2024 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול) למר פודם מענק בשיקול דעת השווה ל-4 משכורות חודשיות, אשר אינו עולה על המענק המירבי בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

להלן פרטים נוספים בקשר עם מקבלי התגמולים כאמור :

- (1) אבי ברזילי - מר ברזילי מועסק בקבוצת החברה החל משנת 2001, בתפקידים שונים, לרבות סמנכ"ל הכספים, משנה למנכ"ל ומנכ"ל אפי אירופה. החל מיום 8.10.2018 מונה מר ברזילי לתפקיד מנכ"ל החברה (נוסף על תפקידו כמנכ"ל אפי אירופה). לתאריך הדוח התקופתי עומד שכרו של מר ברזילי על 140 אלפי ש"ח (צמוד למדד) (זאת לאחר אישור עדכון שכרו החודשי של מר ברזילי מ- 133.4 אלפי ש"ח). הסכם העסקתו של מר ברזילי אינו קצוב בזמן וכל צד רשאי לסיימו בהודעה מוקדמת של 3 חודשים. החברה מעמידה למר ברזילי רכב כמקובל, וכן נושאת בכל ההוצאות הקשורות בהעמדת הרכב ובגילום המס בשיעור של 90% בגין שווי השימוש ברכב. מר ברזילי זכאי לקבל תשלום ימי מחלה כקבוע בחוק דמי מחלה, תשל"ו – 1976. מר ברזילי זכאי לחופשה שנתית כקבוע בדין, אך לא פחות מ- 23 ימי חופשה ול- 14 ימי הבראה בשנה, וכן להטבות אחרות כמקובל בחברה למנכ"ל החברה. עם סיום העסקתו יהיה מר ברזילי זכאי לפדיון יתרת ימי החופשה הצבורים לזכותו. החברה מבצעת הפרשה על חשבון החברה ומר ברזילי לביטוח מנהלים / קרן פנסיה / קופות גמל בגין תגמולים, פיצויי פיטורין ואובדן כושר עבודה והפרשות לקרן השתלמות, בשיעורים מקובלים. יצוין, כי במקרה של סיום העסקתו של מר ברזילי על ידי החברה, יהיה מר ברזילי זכאי למענק הסתגלות בגובה משכורת של 3 חודשים, לפי המשכורת האחרונה ששולמה לו לפני סיום העסקתו בחברה. במסגרת ההסכם, הוטלה על מר ברזילי התחייבות לאי תחרות למשך תקופות של בין 6 ל- 12 חודשים לאחר סיום העסקתו, וכן להתחייבות לשמירה על סודיות ללא הגבלה בזמן. לפרטים בדבר תוכנית מענק שנתי למנכ"ל בגין שנת 2023 ובגין שנת 2024, ראו סעיף 1.11.3 לפרק תיאור עסקי החברה. מר ברזילי זכאי לכך שהחברה תעמיד ערבות להבטחת הלוואה שיטול מגורם מממן לשם רכישת מניות של החברה בסכום של עד 10 מיליון ש"ח ובכפוף לכך שההלוואה שתועמד למנכ"ל, תועמד כנגד שעבוד המניות על ידי המנכ"ל לטובת הגורם המממן ובכפוף לכך שהלוואה כאמור תהיה בתנאי ריקורס מלא למנכ"ל, אשר יהיה חייב אישית לפירעונה במלואה. לתאריך הדוח התקופתי לא מומשה זכאות זו על ידי המנכ"ל. לפרטים בדבר תוכניות התגמול ההוניות של החברה לפיהן הוקצו למר ברזילי ניירות ערך המיירים למניות החברה ראו סעיף 1.11.4 לפרק תיאור עסקי החברה. לתאריך הדוח, מר ברזילי אינו מחזיק בניירות ערך המיירים למניות החברה. בהתאם לתוכנית התגמול ההוני של ביג הוקצו במהלך חודש ינואר 2024 למנכ"ל החברה 60,000 כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות ביג. יצוין, כי תנאי העסקתו של מר ברזילי תואמים את מדיניות התגמול של החברה (וזאת למעט ההתחייבות הקיימת בהסכם העסקתו לקבלת מענק הסתגלות של 3 משכורות במקרה של סיום העסקתו).
- (2) דורון קליין - בשנת 2011 מונה מר קליין למנהל הפעילות של החברה בציכיה ובשנת 2018 מונה מר קליין גם לתפקיד מנהל הפעילות של החברה ברומניה. בנוסף, במהלך שנת 2023 מונה מר קליין לתפקיד משנה למנכ"ל אפי אירופה. הסכם העסקתו של מר קליין אינו קצוב בזמן וכל אחד מהצדדים רשאי להביאו לידי סיום בהודעה מוקדמת של 90 יום. בהתאם לתוכנית התגמול ההוני של ביג הוקצו במהלך חודש ינואר 2024 למר קליין 20,000 כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות ביג.
- (3) אדיר אל על - מר אדיר אל על מכהן, החל מיום 24.9.2008, כמנהל חברה בת של החברה בסרביה. בהתאם להסכם העסקתו יהיה זכאי מר אל על לבונוס שנתי על בסיס עמידה ביעדים.

(4) טל רומה – טל רומה משמש כמנהל תפעול ומנהל פיתוח עסקי באפי צ'כיה החל משנת 2019, קודם לכך כיהן כמנהל פיתוח עסקי, אחראי תחום מגורים ומשרדים באפי רומניה. טל מועסק בחברה החל משנת 2008.

(5) טל סגל - מר טל סגל מכהן כסמנכ"ל הנדסה של החברה החל מחודש מרץ 2016. לתאריך הדוח התקופתי, עומד שכרו החודשי של מר סגל על 75 אלפי ש"ח (צמוד למדד) (זאת לאחר אישור עדכון שכרו החודשי של מר סגל מ- 69.4 אלפי ש"ח). הסכם העסקתו של מר סגל אינו קצוב בזמן וכל אחד מהצדדים רשאי להביאו לידי סיום בהודעה מוקדמת של 60 יום. עם סיום העסקתו בחברה יהיה זכאי מר סגל למענק הסתגלות בגובה של שתי משכורות. מר סגל זכאי להשתתפות בהוצאות מסוימות וביטוחים כמקובל. בנוסף, מעמידה החברה למר סגל רכב ומגלמת 90% משווי השימוש בו. בהתאם לתוכנית התגמול ההוני של ביג הוקצו במהלך חודש ינואר 2024 למר סגל 15,000 כתבי אופציה ניתנים למימוש למניית ביג.

יצוין, כי תנאי העסקתו של מר סגל תואמים את מדיניות התגמול של החברה (וזאת למעט ההתחייבות הקיימת בהסכם העסקתו לקבלת מענק הסתגלות של 2 משכורות במקרה של סיום העסקתו).

(6) ערן פודם – מר ערן פודם מכהן כיועץ משפטי וכמזכיר החברה החל מחודש מאי 2019. בחודש מרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר פודם כסמנכ"ל, יועץ משפטי ומזכיר החברה. לתאריך הדוח התקופתי, עומד שכרו החודשי של מר פודם על 55 אלפי ש"ח (צמוד למדד) (זאת לאחר אישור עדכון שכרו החודשי של מר פודם מ- 51 אלפי ש"ח). הסכם העסקתו של מר פודם אינו קצוב בזמן וכל אחד מהצדדים רשאי להביאו לידי סיום בהודעה מוקדמת של 60 יום. מר פודם זכאי להשתתפות בהוצאות מסוימות וביטוחים כמקובל. בנוסף, מעמידה החברה למר פודם רכב ומגלמת 90% משווי השימוש בו.

בהתאם לתוכנית התגמול ההוני של ביג הוקצו במהלך חודש ינואר 2024 למר פודם 10,000 כתבי אופציה ניתנים למימוש למניית ביג.

יצוין, כי תנאי העסקתו של מר פודם תואמים את מדיניות התגמול של החברה.

להלן פירוט תגמולים שניתנו לכל בעל עניין בחברה, שאינו נמנה על מקבלי התמלוגים כאמור לעיל, על ידי החברה או על ידי תאגידים בשליטתה בשנת 2023:

גמול דירקטורים והוצאות נלוות שאינן חורגות מהמקובל ששולמו לדירקטורים (לרבות הדירקטורים החיצוניים והדירקטורית הבלתי תלויה, הסתכמו בשנת 2023 בסך של כ- 911,568 ש"ח.

הגמול השנתי וגמול ההשתתפות המשולמים לכל הדירקטורים המכהנים בחברה ואשר יכהנו בחברה מעת לעת, ובכלל אלו, הדירקטורים החיצוניים, הינו כאמור בסכומים הקבועים אשר נקובים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית, לפי העניין, לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול" ו- "החלטת הגמול"), דהיינו: גמול שנתי בשיעור של 76,800 ש"ח (או חלק יחסי מסכום זה בגין כהונה של חלק מהשנה) וגמול השתתפות בישיבות (לדירקטורים או לדירקטורים חליפים) בשיעור של 2,860 ש"ח לישיבה או חלק יחסי מסכום זה בגין ישיבה שהתקיימה באמצעי תקשורת או ללא התכנסות.

הסכומים הנ"ל צמודים למדד היסודי כהגדרתו בתקנות הגמול (מדד חודש דצמבר 2007). גמול הדירקטורים משולם כאמור בתקנות הגמול.

דרגתה של החברה על פי תקנות הגמול בהתאם להונה העצמי על פי דוחותיה הכספיים ליום 31.12.2023 הינה דרגה ה'.

ביום 30.4.2019 החל מר איתן בר זאב לכהן כדירקטור בחברה, ועם מינויו היה מר בר זאב זכאי לגמול הדירקטורים בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה כאמור לעיל. בהתאם להוראתו של מר איתן בר זאב, החל ממועד מינויו כדירקטור, העבירה החברה את גמול הדירקטורים של מר בר זאב לידי ביג מרכזי

קניות בע"מ (להלן: "ביג"), שבאותה עת לא הייתה בעלת שליטה בחברה. בשים לב להפיכתה של ביג לבעלת השליטה בחברה החל מיום 24.1.2021, דירקטוריון החברה אישר ביום 16.3.2021 (לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול של החברה) בהתאם להוראות תקנה 1ב(א)(3) לתקנות ההקלות לבטל את ההחרגה שהייתה קבועה בהחלטת הגמול הנוגעת לתשלום גמול דירקטורים לדירקטורים המועסקים בנושאי משרה על ידי בעלת השליטה ובכלל זאת לאשר את המשך תשלום גמול הדירקטורים למר איתן בר זאב (המכהן כיו"ר הדירקטוריון של ביג), בתוקף מיום 24.1.2021, וזאת בדומה לגמול המשולם ליתר הדירקטורים בחברה, בהתאם לדרגת החברה בתקנות האמורות, כפי שתהיה מעת לעת, ובהתאם למדיניות התגמול של החברה. בנוסף אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול), הסבת גמול הדירקטורים לביג בגין כהונתם של דירקטורים נוספים בחברה.

תקנה 21א: השליטה בחברה

לתאריך הדוח, בעלת השליטה בחברה הינה ביג מרכזי קניות בע"מ המחזיקה למועד זה בכ- 89.29% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

תקנה 22: עסקאות עם בעלת שליטה

עסקאות המניות בסעיף 270(4) לחוק החברות

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

(2) ביום 18.2.2024 החליט דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה) לאשר את התקשרותה של החברה עם ביג בהסכם מסגרת למתן שירותים, מכוחו החברה בעצמה ו/או באמצעות חברות בת שלה ונושאי משרה ועובדים במי מהן יעניקו שירותים שונים במדינות הפעילות העיקריות של החברה (ישראל, הולנד, סרביה, פולין, רומניה וצ'כיה) (להלן: "מדינות הפעילות"), לביג ולחברות בת של ביג במדינות הפעילות, הכל בתמורה ובתנאים כמפורט בסעיף 2 לדוח זימון האסיפה הכללית שפרסמה החברה ביום 18.2.2024 (אסמכתא: 2024-01-017271). יצוין כי ההתקשרות בהסכם השירותים כפופה לקבלת אישור האסיפה הכללית. המידע הנכלל בדוח זימון האסיפה מובא בזאת על דרך ההפניה.

עסקאות שאינן מניות בסעיף 270(4) לחוק החברות

(1) ביום 3.3.2021 אישר ואישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה ואישורה של ועדת התגמול של החברה מאותו היום) את הכללתה של החברה ושל הדירקטורים ונושאי המשרה בה בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה של ביג וזאת

בתוקף ממועד השלמת הצעת רכש החליפין למניות החברה על ידי ביג ביום 24.1.2021 ועד למועד התקשרותה של החברה בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה נפרדת לחברה ולנושאי המשרה בה (להלן: "פוליסת ביטוח ביג"), וזאת למשך תקופה שלא תעלה על 60 ימים ממועד השלמת הצעת הרכש ומבלי שתשולם תמורה למבטחים על ידי החברה ואו על ידי ביג בגין הכללת החברה בפוליסת ביג כאמור.

עוד יצוין, כי באותו המועד אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול) כי פוליסת ביטוח ביג תחול גם ביחס להנפקת אגרות חוב (סדרה יב'), וזאת בגבולות אחריות של עד 10 מיליון דולר ארה"ב (סכום ההשתתפות העצמית יעמוד על 150 אלפי דולר ארה"ב), וכנגד תשלום פרמיה שבוצע ישירות על ידי החברה למבטחים של כ- 52.5 אלפי דולר ארה"ב.

(2) כאמור בתקנה 21 לעיל, ביום 16.3.2021 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה) את המשך תשלום גמול הדירקטורים לדירקטורים שהינם גם מטעם בעלת השליטה בחברה.

(3) נוהל אמות מידה לאישור עסקאות לא חריגות
ביום 20.8.2012 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה, נוהל ואמות מידה לאישור עסקאות לא חריגות עם בעלי ענין בחברה. בהתאם להוראות סעיף 117(א1) לחוק החברות, אשר מובא לדיון מחדש אחת לשנה (להלן: "נוהל אמות מידה"). ועדת הביקורת של החברה מאשרת, מעת לעת, נוסחים מעודכנים של נוהל אמות מידה. עסקאות אשר תאושרנה בהתאם לנוהל האמור, תדווחנה בהתאם להוראות החוק ובכפוף לנוהל עסקאות זניחות של החברה המעודכן מיום 19.3.2024, כמפורט בס"ק 4 להלן.

להלן יובאו עסקאות שאושרו מכח נוהל אמות המידה

(א) מנכ"ל החברה (המכהן גם כמנכ"ל אפי אירופה) אישר, בהתאם להוראות נוהל אמות מידה, את התקשרותה של חברת בת בסרביה של אפי אירופה בחודש אפריל 2020 בהסכם לפיו חברה בת של ביג בסרביה תשכור משרדים בהיקף של כ- 656 מ"ר, בעלות שנתית של כ- 0.5 מיליון ש"ח.

(ב) מנכ"ל החברה (המכהן גם כמנכ"ל אפי אירופה) אישר, בהתאם להוראות נוהל אמות מידה, את התקשרותה של חברת בת ברומניה של אפי אירופה בחודש דצמבר 2021 עד לחודש יוני 2023 בהסכם לפיו חברה בת של ביג ברומניה תשכור משרד בהיקף של כ- 17 מ"ר, בעלות שנתית של כ- 11 אלפי ש"ח.

(ג) מנכ"ל החברה אישר, בהתאם להוראות נוהל אמות מידה, את התקשרותה של החברה עם חברת קרנות תשרי בע"מ, חברה שמר איתן בר זאב הינו דירקטור ובעל מניות בה, בהסכם לפיו יושכר לחברת קרנות תשרי בע"מ משרד בהיקף של כ- 270 מ"ר עד לחודש נובמבר 2024, בעלות שנתית של כ- 160 אלפי ש"ח.

(ד) מנכ"ל החברה (המכהן גם כמנכ"ל אפי אירופה) אישר, בהתאם להוראות נוהל אמות מידה, את התקשרותה של חברת בת ברומניה של אפי אירופה בחודש דצמבר 2022 בהסכם לפיו חברה בת של ביג ברומניה תשכור בתוקף מחודש פברואר 2023, משרד בהיקף של כ- 304 מ"ר, בעלות שנתית של כ- 56 אלפי אירו.

(4) עסקאות זניחות

ביום 28.2.2012 החליט דירקטוריון החברה לשנות את מדיניות החברה ולאמץ קווים מנחים וכללים חדשים לסיווגה של עסקה שלה או של חברה מאוחדת שלה עם בעל עניין בה ("עסקאות בעלי עניין") כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 41(א)(6)(א) לתקנות ניירות ערך

(דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010. כללים אלו ישמשו גם לצורך בחינת היקף הגילוי בדוחות תקופתיים ובתשקיפים של החברה לגבי עסקה עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש באישורה עניין אישי כקבוע בתקנה 22 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970, (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים") ובתקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט 1969, וכן לצורך בחינת הגילוי בדיווח מידי בגין עסקה זו כקבוע בתקנה 37א(6) לתקנות דוחות תקופתיים. נוהל עסקאות זניחות עודכן ביום 19.3.2024.

דירקטוריון החברה קבע, כי עסקה תחשב כעסקה זניחה אם יתקיימו בה כל התנאים הבאים:

- (א) היא איננה "עסקה חריגה" (כמשמעות מונח זה בחוק החברות), כלומר, שהינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, שהינה בתנאי שוק ושאינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה. הבחינה כאמור תיעשה על פי עקרונות ומדדים שייקבעו ויבחנו על ידי ועדת הביקורת של החברה, מדי שנה.
- (ב) כל עסקה עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש בה עניין כאמור, תיבחן בהתאם למבחן כמותי השוואתי בין הפרמטרים הכספיים של העסקה לבין הנתונים החשבונאיים הרלבנטיים על פי הדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנה שקדמה למועד העסקה, אשר נקבע בשים לב לאופי פעילותה של החברה ולהיקפי העסקאות הנהוגות במהלך העסקים הרגיל של החברה, באופן הבא:

הערות	רף הזניחות ¹	סוג המבחן הכמותי	סוג העסקה
בעסקאות רב-שנתיות (לדוגמה, השכרת נכס על פני מספר שנים), תיבחן זניחותה של העסקה על בסיס שנתי (לדוגמה, האם דמי השכירות השנתיים עולים על הסכום המצויין לעיל)	תוצאתו של המבחן הכמותי לא תעלה על 0.5% או על 2 מיליון ש"ח, לפי הנמוך מביניהם (עבור עסקאות עם גורם אחד);	היחס בין סך דמי שכירות בעסקה לבין סך הכנסות החברה מדמי שכירות	עסקאות שכירות
	תוצאתו של המבחן הכמותי לא תעלה על 0.1%. בנוסף, נקבעה תקרה מקסימאלית, על בסיס שנתי מצטבר, של 5 מיליון ש"ח (עבור עסקאות מסוג מסויים עם גורם אחד).	היחס בין מחיר העסקה לבין ההון המיוחס לבעלי המניות.	עסקאות אחרות (לרבות עסקאות לרכישת נכס או למכירת נכס של החברה)

- (ג) על מנת למנוע פיצול מלאכותי של התקשרות שהינה, במהותה, עסקה אחת, בהתקשרויות נפרדות, דומות ו/או משלימות, שהינן סמוכות זו לזו מבחינת זמן ו/או מקום - הוחלט להחמיר בעת הפעלת המבחן הכמותי ולצרף את נתוניהן של התקשרויות כאמור, מקום שיש לראותן, במהותן, כעסקה אחת.
- (ד) אחת לשנה, ייבחן הצורך בעדכון הקווים המנחים והכללים כאמור על ידי ועדת הביקורת של החברה, בשים לב לשינויים בהיקפי הפעילות של החברה ובסוגי העסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה עניין בהן.
- (ה) במסגרת הדוח התקופתי של החברה, תכלול החברה נתונים שנתיים מצטברים לגבי ההיקף הכספי של העסקאות שביצעה (אם וככל שביצעה) החברה בשנה הרלבנטית. בגדר האמור, ייכללו נתונים בדבר מספרן של העסקאות הזניחות והיקפן המצטבר, בחלוקה לסוגי ההתקשרויות השונים, כמפורט בטבלה דלעיל.
- (ו) במקרים בהם תתעורר שאלה לגבי יישום הקריטריונים המפורטים לעיל, תפעיל החברה שיקול דעת ותבחן את זניחותה של העסקה על בסיס תכלית תקנות דוחות תקופתיים, הכללים והקווים המנחים דלעיל.
- (ז) דירקטוריון החברה רשאי מעת לעת ועל פי שיקול דעתו, לשנות את הקווים

¹ כאשר תוצאת יישומו של המבחן הכמותי אינה עולה על רף הזניחות כמפורט בטבלה זו להלן, תוגדר העסקה הספציפית כ"זניחה".

המנחים והכללים המפורטים לעיל. שינוי כאמור ידווח כנדרש על פי דין.
(ח) למיטב ידיעת החברה, במהלך העסקים הרגילים שלה, קבוצת החברה לא ביצעה עסקאות עם בעלת השליטה אשר הינן בגדר "עסקאות זניחות" למעט כמפורט בס"ק (3) לעיל.

תקנה 24 : החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים בדבר מצבת אחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה במועד הדוח או בתאריך הסמוך למועד הדוח ככל האפשר, ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 7.1.2024 (אסמכתא : 2024-01-002272). המידע הנכלל בדוח המפורט לעיל מובא בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 24א' : הון רשום, מונפק ונפרע

לתאריך סמוך לתאריך דוח תקופתי זה :

הון מניות

ההון הרשום : 60,000,000 ש"ח מחולקים ל- 60,000,000 מניות רגילות, בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א.

ההון המונפק : 38,048,704 ש"ח מחולקים ל- 38,048,704 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א.

תקנה 24ב' : מרשם בעלי המניות

לפרטים בדבר מרשם בעלי המניות של החברה ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 15.3.2024 (מס' אסמכתא : 2024-01-026571). המידע הנכלל בדוח הנ"ל מובא בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 25א' : מען רשום

רחוב דרך החורש 4, יהוד.

טל : 03-5393562 ; פקס : 03-5393523.

דוא"ל : eranf@afi.global

תקנה 26 : הדירקטורים של החברה

ראו **נספח ד'** לפרק זה.

תקנה 26א': נושאי המשרה הבכירה בחברה

שם נושא המשרה	אבי ברזילי	ענת דפנה	טל סגל	נעם זילברמן	שירה באום	אשר פרידז	עמיחי פייבל	ערן פודם
מס' הזיהוי	058349788	304680739	032258683	032801417	27401678	014730089	028550531	040200578
תאריך לידה	19.10.1963	26.4.1981	18.5.1975	18.5.1978	20.5.1974	8.8.1981	5.5.1971	18.6.1981
תאריך תחילת כהונה	8.10.2018	1.8.2024	13.3.2016	1.5.2019	*1.1.2018	20.5.2015	2.2.2014	1.5.2019
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה-בת שלו, בחברה קשורה שלו או בעל ענין בו	מנכ"ל החברה, מנכ"ל חברה בת של החברה - AFI EUROPE N.V ("אפי אירופה"), דירקטור בחברות בקבוצת החברה	סמנכ"ל כספים ודירקטורית בקבוצת החברה	סמנכ"ל הנדסה ודירקטור בחברות בקבוצת החברה	סמנכ"ל פיתוח עסקי	סמנכ"ל מערכות מידע, דיגיטל וחדשות של החברה ושל אפי אירופה	חשב	מבקר פנימי של החברה	סמנכ"ל, יועץ משפטי ומוזכיר החברה
אם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בתאגיד	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם הוא בעל מומחיות בתחום הסייבר	לא	לא	לא	לא	כן	לא	לא	לא
השכלתו ונסיונו העסקי בחמש השנים האחרונות. בפירוט השכלתו של נושא המשרה הבכירה יציגו המקצועות או התחומים שבהם נרכשה ההשכלה, המוסד שבו נרכשה והתואר האקדמי או התעודה המקצועית שהוא מחזיק בהם	לשעבר – משנה למנכ"ל החברה. דירקטור בחברות בקבוצת החברה. בעל תואר בוגר וחשבונאות מאוניברסיטת בר אילן. רוי"ח מוסמך	לשעבר – משנה למנכ"ל כספים ודירקטור בחברות בקבוצת החברה. בעל תואר בוגר וחשבונאות מאוניברסיטת בר אילן. רוי"ח מוסמך	לשעבר- מנהל פיתוח עסקי. בעל תואר בוגר בכלכלה ומנהל עסקים מאוניברסיטה העברית, בעל תואר מוסמך במנהל עסקים במנהל עסקים מאוניברסיטה העברית	לשעבר- מנהל פיתוח עסקי. בעל תואר בוגר בכלכלה ומנהל עסקים מאוניברסיטה העברית, בעל תואר מוסמך במנהל עסקים במנהל עסקים מאוניברסיטה העברית	בעלת תואר בוגר בהנדסת תעשייה וניהול באוניברסיטת בן גוריון בנגב, בעלת תואר מוסמך במנהל עסקים מגמת שיווק במכללת פרס	כהונה בתפקידו הנוכחי. בעל תואר בוגר בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בר אילן. רוי"ח מוסמך	כהונה כמבקר פנימי של חברות מקבוצת אפריקה ישראל להשקעות בע"מ. בעל תואר בוגר וחשבונאות במנהל עסקים מהמכללה למנהל, בעל תואר מוסמך במשפטים מאוניברסיטת בר אילן. רוי"ח מוסמך	לשעבר - שותף במשרד עו"ד וקסלר ברגמן ושות', מוזכיר חברות קבוצת אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, מוזכיר החברה. בעל תואר בוגר במשפטים מאוניברסיטת בר אילן. עורך דין מוסמך

תקנה 27: רואה החשבון של החברה

רואי החשבון של החברה: קוסט פורר גבאי את קסירר, רחוב דרך מנחם בגין 144, תל אביב, בניין A.

תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון

לא חלו שינויים בתזכיר או בתקנון החברה בשנת 2023.

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים והחלטות אסיפה כללית מיוחדת

1. ביום 13.2.2023 קיבלה האסיפה הכללית של החברה את ההחלטות שלהלן:
 - 1.1 לאשר את מינויו של מר עזריאל (עזרי) גונן לתקופת כהונה ראשונה בת שלוש שנים כדירקטור חיצוני בחברה.
 - 1.2 לאשר את מינויו מחדש של מר דניאל ברנשטיין לתקופת כהונה נוספת (כהונה שלישית) בת שלוש שנים כדירקטור חיצוני בחברה, החל מיום 19.2.2023.
2. ביום 18.4.2023 קיבלה האסיפה הכללית של החברה את ההחלטות שלהלן:
 - 2.1 לאשר מחדש את מינויו של מר איתן בר זאב כדירקטור בחברה.
 - 2.2 לאשר מחדש את מינויו של מר חי גאליס כדירקטור בחברה.
 - 2.3 לאשר מחדש את מינויו של מר צחי נחמיאס כדירקטור בחברה.
 - 2.4 למנות מחדש את קוסט פורר גבאי את קסירר (EY), כרואה החשבון המבקר של החברה.

3. ביום 26.6.2023 קיבלה האסיפה הכללית של החברה את ההחלטות שלהלן:

3.1 לאשר את הארכת תקופת המימוש של 114,237 כתבי האופציה שבמחזור שהוקצו מכוח תוכנית התגמול ההוני שאושרה על ידי האסיפה הכללית ביום 21.4.2021, ליום 21.4.2025 שהינו המועד האחרון המקורי למימוש של כתבי האופציה 2021 על פי תוכנית התגמול ההוני 2021, וזאת ללא כל שינוי ביתר תנאי כתבי האופציה 2021.

3.2 שלא לאשר את הארכת תקופת המימוש של 30,000 כתבי האופציה 2021 אשר הוקצו למר אריאל גולדשטיין, שכיהן כמשנה למנכ"ל ומנהל הכספים הראשי של החברה, עד לתום 12 חודשים ממועד סיום יחסי עובד – מעסיק בין החברה לבין מר גולדשטיין, דהיינו עד ליום 27.5.2024 וזאת ללא כל שינוי ביתר תנאי כתבי האופציה 2021 (להלן: "החלטת הארכת תקופת המימוש למר גולדשטיין").

4. ביום 3.1.2024 קיבלה האסיפה הכללית של החברה את ההחלטה שלהלן:

לאשר לנושאי משרה בחברה לקבל כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות של בעלת השליטה בחברה, ביג מרכזי קניות בע"מ, מכח תוכנית תגמול הוני שאושרה על ידי האורגנים של ביג, למנכ"ל החברה ול-33 עובדים ונושאי משרה נוספים בחברה ובחברות בת של החברה.

תקנה 29א': החלטות החברה

א. החלטה בדבר הארכת תקופת מימוש כתבי אופציה לנושא משרה

ביום 27.6.2023 החליט דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול) פה אחד לאשר מחדש את החלטת הארכת תקופת המימוש למר גולדשטיין, על אף התנגדותה של האסיפה הכללית.

ב. ביטוח אחריות נושאי משרה

(1) ביום 23.3.2021 אישרה ועדת התגמול של החברה התקשרות בפוליסת ביטוח אחריות Run-Off למשך תקופה של 7 שנים ממועד השלמת הצעת הרכש שפרסמה ביג למניות החברה, במסגרתה הפכה ביג לבעלת השליטה בחברה, בגבולות אחריות של 10 מיליון דולר ארה"ב, וכנגד תשלום פרמיה של 195 אלפי דולר ארה"ב.

(2) ביום 26.3.2023 אישרה ועדת התגמול של החברה את התקשרותה של החברה בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה בגבולות אחריות של 35 מיליון דולר ארה"ב וזאת לתקופה של 12 חודשים מיום האישור וכנגד תשלום פרמיה של כ-157.5 אלפי דולר ארה"ב.

(3) לפרטים בדבר אישור ביטוח אחריות נושאי משרה במסגרת פוליסת ביטוח ביג ראו בתקנה 22(1) לעיל.

ג. שיפוי נושאי משרה

לפרטים בדבר שיפוי נושאי משרה ודירקטורים בחברה, ראו פירוט בסעיף זה להלן, וכן ראו ביאור 29(ד) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2023.

(1) התחייבות לשיפוי בקשר עם תשקיף משנת 2004

ביום 27.7.2004 הוחלט על ידי החברה (לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית) על מתן התחייבות מראש לשיפוי נושאי משרה (לרבות מזכיר החברה והמבקר הפנימי) בקשר עם תשקיף שפרסמה החברה בחודש ספטמבר 2004, ובלבד שסכום השיפוי שתשלם החברה, על פי כתבי השיפוי שיוצאו לכל נושאי המשרה בחברה, במצטבר, לא יעלה על סכום שווה ערך בש"ח ל-20 מיליון דולר ארה"ב.

(2) התחייבות לשיפוי מחודש אוקטובר 2016

ביום 27.10.2016 אישרה האסיפה הכללית של החברה מתן התחייבות מראש לשיפוי, על ידי החברה לדירקטורים המכהנים ו/או יכהנו בחברה בקשר עם אירועים מסוימים הצפויים לדעת הדירקטוריון, לאור פעילות החברה בפועל.

(3) התחייבות לשיפוי מחודש ספטמבר 2019

ביום 25.9.2019 אישרה האסיפה הכללית מתן התחייבות מראש לשיפוי, על ידי החברה לדירקטורים וליתר נושאי המשרה בחברה המכהנים בה, כפי שיהיו, מעת לעת, לרבות מנכ"ל החברה, בקשר עם אירועים מסוימים הצפויים לדעת הדירקטוריון, לאור פעילות החברה בפועל ביחס לעילות שאירעו ממועד אישור האסיפה הכללית ואילך.

ד. פטור לנושאי משרה

ביום 25.9.2019 אישרה האסיפה הכללית של החברה, כי החברה תעניק כתבי פטור מראש עקב הפרת חובת זהירות לנושאי משרה ודירקטורים בחברה, לרבות דירקטורים ונושאי משרה אשר יהיו בעלי שליטה או קרוביהם (ככל ויהיו בעלי שליטה בחברה), ואשר יכהנו בחברה, מעת לעת ולרבות מנכ"ל החברה, ובלבד שהפטור נשוא כתבי הפטור, לא יחול בשל נזק שייגרם לחברה עקב הפרת חובת הזהירות של נושא משרה בחברה, בקבלת החלטה או באישור עסקה שלבעל שליטה בחברה (ככל ויהיה) או שלנושא משרה כלשהו בחברה (לרבות, נושא משרה אחר בחברה, שאינו נושא המשרה שהוענק לו כתב הפטור) יש בה עניין אישי ואשר ניתן בגינו גילוי כנדרש על פי דין.

תאריך: 19.3.2024

אפי נכסים בע"מ
ע"י מר איתן בר זאב, יו"ר הדירקטוריון
וע"י מר אבי ברזילי, מנכ"ל החברה

נספח א'

תמצית דוחות על הרווח והפסד הכולל רבעוניים בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

2023	10-12/23	7-9/23	4-6/23	1-3/23	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
798,273	222,646	204,372	192,477	178,778	הכנסות מהשכרת נכסים
270,290	72,351	72,284	64,074	61,581	הכנסות מאחזקות וניהול נכסים
(295,615)	(75,203)	(78,374)	(69,716)	(72,322)	הוצאות הפעלת ואחזקות נכסים
772,948	219,794	198,282	186,835	168,037	רווח גולמי מהשכרת והפעלת נכסים
47,480	9,913	7,805	17,869	11,893	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
(33,265)	(4,185)	(6,560)	(13,618)	(8,902)	הוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
(28,015)	--	(28,015)	--	--	ירידת ערך מלאי
(13,800)	5,728	(26,770)	4,251	2,991	רווח גולמי מעסקאות בניה ומקרקעין
256,288	89,637	66,201	43,758	56,693	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
(255,690)	(89,667)	(65,003)	(44,369)	(56,651)	הוצאות בגין עבודות הקמה של פרויקטי BOT
598	(30)	1,198	(611)	42	רווח גולמי מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
759,746	225,492	172,709	190,475	171,070	רווח גולמי
(68,552)	(9,924)	95,924	(9,551)	(145,001)	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
126,632	73,398	24,151	28,009	1,074	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(20,521)	(6,643)	(4,856)	(5,559)	(3,463)	הוצאות מכירה ושיווק
(89,890)	(25,125)	(20,426)	(22,785)	(21,554)	הוצאות הנהלה וכלליות
20,470	2,755	3,992	10,228	3,495	הכנסות אחרות
(15,572)	(4,457)	(1,334)	(3,459)	(6,322)	הוצאות אחרות
33,161	12,910	13,244	6,603	402	חלק ברווחי חברות כלולות, נטו ממס
745,474	268,406	283,405	193,961	(299)	רווח תפעולי
(623,169)	(154,255)	(151,719)	(146,505)	(170,689)	הוצאות מימון
144,257	21,942	19,401	40,827	62,087	הכנסות מימון
(478,912)	(132,313)	(132,318)	(105,678)	(108,602)	הוצאות מימון, נטו
266,562	136,093	151,087	88,283	(108,901)	רווח לפני מסים על הכנסה
(53,272)	(23,444)	(28,899)	(28,556)	27,627	מסים על הכנסה
213,290	112,649	122,188	59,727	(81,274)	רווח נקי לתקופה
211,403	112,440	121,030	59,427	(81,494)	מחזיקי ההון של החברה
1,887	209	1,158	300	220	זכויות שאינן מקנות שליטה
213,290	112,649	122,188	59,727	(81,274)	

נספח ב'

להלן טבלה המפרטת את החזקות הקבוצה ליום 31.12.2023 בחברות בת ובחברות קשורות¹

חברה מחזיקה (החזקה ישירה או בשרשרת)	שם החברה	הערה	סה"כ ע.ג.	שעור ההחזקה על ידי החברה בהון ובהצבעה*	עלות מותאמת** (באלפי ש"ח)	ערך מאזני ליום 31.12.23** (באלפי ש"ח)	מחזיקים אחרים המחזיקים ביותר מ- 25% ממניות החברות הבת והקשורות ושיעור אחזקותיהם
							* שיעור ההחזקה במישרין באמצעות חברה בשליטה של החברה. ** הנתונים מתייחסים לחברות המוחזקות על ידי החברה במישרין בלבד.
	ישראל						
החברה	אפי נכסים החזקות בע"מ		100 ש"ח	100%	623,649	6,240,790	-
"	מחצית היובל בע"מ	1	50 ש"ח	50%	51,173	268,474	ראול פארמונט נכסים שותפות מוגבלת מחזיקה ב- 50% מהון המניות המונפק.
"	אפי נכסים זכיינות ירושלים 2013 בע"מ		1 ש"ח	100%	-	73,244	-
"	פלמינגו בע"מ		2,250 ש"ח	100%	8,418	1,298	-
"	גבעת סביון בע"מ		45,100 ש"ח	100%	1,000	1,140	-
"	נצר נשרים בע"מ		200 ש"ח	100%	46,762	70,165	-
"	מחצבות חיפה בע"מ (בהליך פירוק)		400,000 ש"ח	100%	13,753	-	-
"	סיטי סנטר (מ.א.ת) ניהול בע"מ		100 ש"ח	100%	-	-	-
"	אפי מניבים בע"מ		1,000 ש"ח	100%	-	-	-
"	מרכז סביונים ניהול ואחזקה בע"מ		1,000 ש"ח	100%	2,567	-	-
אפי נכסים החזקות	אפי אירופה (סניף ישראל) בע"מ	4	100 ש"ח	-	-	-	AFI Europe N.V. מחזיקה ב- 100% מהון המניות המונפק.
"	מ.ש.א. אפרת השקעות בע"מ	4	84,888 ש"ח	100%	-	-	-
"	ד.ב.מ. הראל השקעות (2006) בע"מ	4	84,888 ש"ח	100%	-	-	-
	הולנד						
אפי נכסים החזקות	AFI Europe N.V.	5	930,000 אירו	100%	-	-	-
"	AFI Properties Berlin B.V.	4	18,000 אירו	100%	-	-	-
"	AFI Properties Development B.V.	4	18,000 אירו	100%	-	-	-
"	AFI Properties Logistics B.V.	4	18,000 אירו	100%	-	-	-
"	AFI Properties B.V.	4	18,000 אירו	100%	-	-	-
"	AFI Corporate Financing B.V.	4	1 סנט	100%	-	-	-
"	AFI Project Developers B.V.	4	1,001 אירו	100%	-	-	-
"	AFI Mixed-Use Projects B.V.	4	1 אירו	96%	-	-	-
"	AFI Home B.V.	4	100 אירו	100%	-	-	-
"	AFI Home Poland B.V.	6	200 אירו	100%	-	-	-
	צ'כיה (4)						
"	AFI Europe Czech Republic s.r.o.		CZK 100,000	100%	-	-	-
"	M.I.C.C. Prague s.r.o.		CZK 100,000	100%	-	-	-
"	AFI Vokovice s.r.o.		CZK 100,000	100%	-	-	-
"	AFI Karlin s.r.o.		CZK 100,000	100%	-	-	-
"	Tulipa City s.r.o.		CZK 200,000	100%	-	-	-

¹ לא כולל תאגידיים בהחזקת חברות קשורות כאמור.

מחזיקים אחרים המחזיקים ביותר מ- 25% ממניות החברות הבת והקשורות ושיעור אחזקותיהם	ערך מאזני ליום **31.12.23 (באלפי ש"ח)	עלות מותאמת** (באלפי ש"ח)	שעור ההחזקה על ידי החברה בהון (ובהצבעה*)	סה"כ ע.ג.	הערה	שם החברה	חברה מחזיקה (החזקה ישירה או בשרשר) "
-	-	-	100%	CZK 200,000	7	Classic 7 s.r.o.	"
-	-	-	100%	CZK 200,000		Classic Park Group s.r.o.	"
-	-	-	100%	CZK 200,000		Tulipa Trebesin s.r.o.	"
-	-	-	100%	CZK 100,000		Classic Park III s.r.o.	"
-	-	-	100%	CZK 100,000		AFI City Tower s.r.o.	"
-	-	-	100%	CZK 200,000		Petřinský Dvůr s.r.o.	"
-	-	-	100%	CZK 100,000	6	TK 4 Rent s.r.o.	"
-	-	-	100%	CZK 200,000	6	TK Management s.r.o.	"
-	-	-	100%	CZK 200,000	6	TC Management s.r.o.	"
-	-	-	100%	CZK 200,000	6	TT 4 Rent s.r.o.	"
-	-	-	100%	CZK 45,040,000	6	TC 4 Rent s.r.o.	"
-	-	-	100%	CZK 100,000		AFI Avenir Park s.r.o.	"
-	-	-	100%	CZK 200,000	6	Kolbenova 2 s.r.o.	"
-	-	-	100%	CZK 200,000	6	Kolbenova 2 Management s.r.o.	"
						B.V.I	
-	-	-	100%	16,254 דולר ארה"ב	4	Intrastar International Limited	"
-	-	-	100%	29,000 דולר ארה"ב	8	Galway Consolidated Limited	"
						<u>סרביה</u>	
-	-	-	100%	1,347,943 RSD	9	Airport City d.o.o	"
-	-	-	100%	500 אירו	15	AFI Property Management d.o.o. (formerly: Airport City Property Management d.o.o)	"
-	-	-	100%	100 RSD	9	Airport City West Gate LLC	"
-	-	-	100%	100 RSD	9	Airport City East Gate LLC	"
-	-	-	100%	40,305 RSD	10	Direct Capital S d.o.o	"
-	-	-	96%	3,701,160,339 RSD	11	Orchid Group d.o.o	"
-	-	-	100%	100 RSD	12	West Port d.o.o	"
-	-	-	100%	100 RSD	4	AFI Management LLC	"
-	-	-	96%	100 RSD	4	AFI Zmaj West LLC	"
-	-	-	96%	100 RSD	4	AFI Zmaj East LLC	"
-	-	-	96%	100 RSD	6	Skyline Home LLC	"
-	-	-	96%	100 RSD	4	AFI Zmaj North LLC	"
						<u>רומניה (4)</u>	
-	-	-	99%	1,936,545 RON	13	Cotroceni Park S.A.	"
-	-	-	100%	RON 200		Star Estate S.R.L.	"
-	-	-	100%	RON 10,000		AFI Arad S.R.L.	"
-	-	-	100%	RON 200		AFI Europe Management S.R.L.	"
-	-	-	100%	RON 1,000		AFI Park 1 S.R.L.	"
-	-	-	100%	RON 1,000		AFI BNOI S.R.L.	"
-	-	-	100%	RON 1,000		AFI Tech Park S.R.L.	"
-	-	-	100%	RON 1,000		AFI Magurele S.R.L.	"
-	-	-	100%	RON 200		AFI Palace Ploiesti S.R.L.	"
-	-	-	100%	RON 1,000		AFI Park 2 S.R.L.	"
-	-	-	100%	RON 1,000		AFI Park Building 3 S.R.L.	"

מחזיקים אחרים המחזיקים ביותר מ- 25% ממניות החברות הבת והקשורות ושיעור אחזקותיהם	ערך מאזני ליום **31.12.23 (באלפי ש"ח)	עלות מותאמת** (באלפי ש"ח)	שעור ההחזקה על ידי החברה בהון (בהצבעה*)	סה"כ ע.ג.	הערה	שם החברה	חברה מחזיקה (החזקה ישירה או בשרשר) (בשרשור)
-	-	-	100%	RON 1,000		AFI Park Offices 4&5 S.R.L.	"
-	-	-	100%	RON 1,000	6	AFI Home North S.R.L.	"
-	-	-	100%	RON 10,000		AFI Palace Brasov S.R.L.	"
-	-	-	100%	RON 10,000		AFI Global Park S.R.L.	"
-	-	-	100%	RON 1,000		AFI HoldCo S.R.L.	"
-	-	-	100%	90,000 RON	16	AFI Victoriei Plaza S.R.L.	"
-	-	-	100%	1,000 RON	16	AFI Park Floreasca S.R.L.	"
-	-	-	100%	RON 3,604,000	16	AFI Lakeview S.R.L.	"
-	-	-	100%	RON 61,422,100	16	AFI Park Timisoara Buildings A&B S.R.L.	"
-	-	-	100%	RON 73,753,200	16	AFI Park Timisoara Building C S.R.L.	"
-	-	-	100%	RON 15,649,540	16	AFI Park Timisoara Buildings D&E S.R.L.	"
						<u>פולין (4)</u>	
-	-	-	100%	1,000,000 PLN		Novo Maar Sp. z o.o	"
-	-	-	100%	1,000,000 PLN	17	AFI Zlota 83 Sp. z o.o	"
-	-	-	100%	50,000 PLN		AFI Management Sp. z o.o	"
-	-	-	100%	PLN5,000		AFI Project 1 Sp. z o.o	"
-	-	-	100%	PLN5,000		AFI Project 2 Sp. z o.o	"
-	-	-	100%	PLN5,000	17	AFI Project 3 Sp. z o.o	"
-	-	-	100%	PLN5,000	6	AFI Project 4 Sp. z o.o	"
-	-	-	100%	PLN5,000	6	AFI Project 5 Sp. z o.o	"
-	-	-	100%	PLN5,000	6	AFI Project 6 Sp. z o.o	"
-	-	-	100%	PLN5,000	17	AFI Project 7 Sp. z o.o	"
-	-	-	100%	PLN5,000	17	AFI Project 8 Sp. z o.o	"
-	-	-	100%	PLN5,000	6	AFI Project 9 Sp. z o.o	"
-	-	-	100%	PLN5,000	6	AFI Project 10 Sp. z o.o	"
-	-	-	100%	PLN5,000	17	AFI Project 11 Sp. z o.o	"
-	-	-	100%	PLN5,000	6	AFI Project 12 Sp. z o.o	"
-	-	-	100%	PLN5,000	6	Carnea 2 sp. z o.o.	"
-	-	-	100%	PLN5,000	6	AFI Lazurowa sp. z o.o.	"
-	-	-	100%	3,009,000 PLN		Pebworth sp. z o.o.	"
-	-	-	70%	PLN5,000		Projekt Echo – 138 sp. z o.o.	"
-	-	-	70%	PLN1,000	18	Projekt Towarowa 22 sp. z o.o. (formerly: Projekt Echo – 138 sp. z o.o. s.k.)	"
-	-	-	100%	PLN5,000		Varnell Investments sp. z o.o.	"
-	-	-	100%	PLN5,000		AFI Advisory sp. Z o.o.	"
-	-	-	100%	PLN5,000	6	AFI Kabaty sp. z o.o.	"
						<u>בולגריה (4)</u>	
-	-	-	100%	500,000 BGN		Malina Gardens EOOD	"
-	-	-	100%	5,000 BGN		AFI Europe Bulgaria EOOD	"
-	-	-	100%	7,046,600 BGN		AFI Lagera Tulip EOOD	"
-	-	-	75%	50,000 BGN		Plovdiv Logistic Center AD	"
-	-	-	100%	50,000 BGN		Business Park Varna EOOD	"
-	-	-	100%	5,000 BGN		Premium Property Management EOOD	"

חברה מחזיקה (החזקה ישירה או בשרשרת)	שם החברה	הערה	סה"כ ע.ג.	שעור ההחזקה על ידי החברה בהון ובהצבעה*	עלות מותאמת** (באלפי ש"ח)	ערך מאזני ליום ביוזר מ- 25% ממניות החברות הבת והקשורות ושעור אחזקותיהם	מחזיקים אחרים המחזיקים
	קפריסין (4)						
"	Faringer Enterprises limited		1,710 אירו	100%	-	-	
"	Contronconi Investments Limited		1,710 אירו	100%	-	-	
"	AFIEM Cyprus Limited		17,100 אירו	100%	-	-	
	גרמניה (4)						
"	AFI Germany GmbH		25,000 אירו	100%	-	-	
"	AFI Germany Investment GmbH		25,000 אירו	100%	-	-	
	לטביה (4)						
"	AFI Management SIA		2,845 אירו	100%	-	-	
"	AFI Investments SIA		26,596,769 אירו	100%	-	-	
"	B.R Holdings SIA		6,211,884 אירו	100%	-	-	
"	Anninmuizas Ipasums SIA	14	2,842 אירו	100%	-	-	

- (1) תאגיד בשליטה משותפת.
- (2) מוחזקת על ידי פלמינגו בע"מ.
- (3) מוחזקת על ידי AFI Europe N.V.
- (4) מוחזקת בשיעור של 100% על ידי אפי נכסים החזקות בע"מ.
- (5) מוחזקת בשיעור של 100% על ידי AFI Home B.V.
- (6) Faringer enterprises Ltd. מוחזקת בשיעור של 100% על ידי
- (7) Intrastar International Ltd. מוחזקת בשיעור של 100% על ידי
- (8) Galway. מוחזקת בשיעור של 85% על ידי Intrastar ובשיעור של 15% על ידי
- (9) B.V AFI Project Developers. מוחזקת בשיעור של 100% על ידי
- (10) B.V AFI Mixed use Projects. מוחזקת בשיעור של 100% על ידי
- (11) Intrastar International Ltd. מוחזקת בשיעור של 100% על ידי
- (12) Contronconi Investments Ltd. מוחזקת בשיעור של כ- 98% על ידי (המוחזקת ב-100% על ידי AFI Europe).
- (13) B.R Holdings SIA. מוחזקת בשיעור של 100% על ידי
- (14) AFI Management LLC. מוחזקת בשיעור של 100% על ידי
- (15) AFI HoldCo S.R.L. מוחזקות בשיעור של 99.9% על ידי ו- 0.1% על ידי אפי אירופה.
- (16) AFI Home Poland B.V. מוחזקת בשיעור של 100% על ידי
- (17) Pebworth sp. z o.o. מוחזקת בשיעור של 70% ע"י
- (18)

יתרת הלוואות החברה לחברות בת וחברות קשורות ופירוט השקעות אחרות¹

שם החברה	שיעור החזקה ליום 31.12.2023	יתרת הלוואות / שטרי הון ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)	תנאי הלוואות ושטרי הון
AFI Europe N.V.	100%	3,357,788	הלוואות בעלים באירו נושאת ריבית בשיעור של 2% + 3M EURIBOR לשנה, מועד פרעונה טרם נקבע.
AFI Corporate Financing B.V	100%	470,932	הלוואות בעלים באירו נושאות ריבית בשיעור של כ- 3% לשנה, מועד פרעונה הסופי של ההלוואה האחרונה ב- 15.9.2027.
נצר נשרים בע"מ	100%	47,425	שטרי הון שקליים, ללא ריבית והצמדה (כ- 45,344 אלפי ש"ח) וכן הלוואות בעלים נושאת ריבית בשיעור של 2.9% (כ- 2,081 אלפי ש"ח).
אפי נכסים החזקות בע"מ	100%	1,339,640	שטרי הון שקליים, ללא ריבית והצמדה.
אפי נכסים החזקות בע"מ	100%	93,365	יתרת זכות בעלים נושאת ריבית בשיעור של 2.9%.
אפי נכסים זכיינות ירושלים 2013 בע"מ	100%	70,330	הלוואות בעלים צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור של 5% לשנה.
מחצית היובל בע"מ	50%	1,601	הלוואות בעלים נושאת ריבית בשיעור של 2.9%.

¹ מובהר, כי הטבלה אינה כוללת חברות בת ו/או חברות קשורות אחרות אשר נכון לתאריך דוח תקופתי זה, אין לחברה יתרת זכות כלפיחן מכח הלוואות או שטרי הון כאמור.

נספח ג'

הכנסות של חברות בת וחברות קשורות והכנסות החברה מהן לתאריך הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)¹

דמי ניהול	ריבית לקבל (לשלם)	דיבידנד	רווחים (הפסדים)		שם החברה
			שנת 2023		
			אחרי מס	לפני מס	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
-	(33)		16	21	פלמינגו בע"מ
-	(30)		12	16	גבעת סביון בע"מ
900	45	-	18,587	22,433	מחצית היובל בע"מ
7,644	231,424	-	8,598	54,820	אפי נכסים החזקות בע"מ
-	1,370	-	(1,255)	(1,755)	נצר נשרים בע"מ
889	5,390	-	(1,316)	(1,683)	אפי נכסים זכיינות ירושלים 2013 בע"מ

¹ מובהר, כי הטבלה שלהלן אינה כוללת רווחים או הפסדים של תאגידים אשר אינם מוחזקים בהחזקה ישירה על ידי החברה, אלא אם תאגידים כאמור שילמו לחברה דיבידנד, ריבית או דמי ניהול, בתקופות המפורטות בטבלה.

נספח ד'

הדירקטורים של החברה

שם מספר ת.ז. תאריך לידה נתיות	מען להמצאת כתיבי בית-דין	חברות בוועדות הדירקטוריון האם מכהן/נת כדירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני כהגדרתו בחוק החברות-כן/לא;	האם עובד/ת של החברה, של חברה-בת של חברה קשורה של או של בעל ענין בה - התפקיד או התפקידים כאמור	התאריך בו החלה כהונה של כדירקטור של החברה	השכלה והתעסקות ב- 5 השנים האחרונות, תוך פירוט המקצועות או התחומים שבהם נרכשה ההשכלה, המוסד שבו נרכשה והתואר האקדמי או התעודה המקצועית, ופירוט התאגידים בהם משמשים כדירקטור/ית	האם הוא/היא לפי מיטב ידיעת החברה והדירקטורים האחרים שלה בן/בת משפחה של בעל ענין אחר בחברה - כן/לא, בציון פרטים	האם הוא/היא דירקטור/ית בהם כבעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית	האם הוא/היא דירקטור/ית בעלי מומחיות בתחום הסייבר
איתן בר זאב, יו"ר הדירקטוריון 031085665 26.6.1952 ישראלית ואמריקאית	ספיר 1, הרצליה	חבר הוועדה לבחינת השקעות ועסקאות. אינו דירקטור חיצוני או בלתי תלוי.	יו"ר דירקטוריון של קניות בע"מ, שהינה בעלת השליטה בחברה	30.4.2019	השכלה: אקדמאית, בוגר תואר ראשון בכלכלה מהאוניברסיטה העברית. תעסוקה: כיום – יו"ר דירקטוריון ביג מרכזי קניות בע"מ. עד ליום 1.7.2019 כיהן כמנכ"ל ביג מרכזי קניות בע"מ. תאגידים בהם משמש כדירקטור: ביג מרכזי קניות בע"מ, מצוקים חיפה (1995) בע"מ, ביג יו. אס. איי בע"מ, ביג און ליין בע"מ, ביג צפון אמריקה בע"מ, ביג מרכזים מסחריים בע"מ, חוצות רגבה בע"מ, רגבה נכסים (1992) בע"מ, ביג מגה אור בע"מ, ביג מגה אור קריית גת בע"מ, מרכז מסחרי בכניסה לנצרת (2006) בע"מ, מבוא אשדוד בע"מ, שער רכבת אשדוד בע"מ, בן ישי את אלי - קסטינה בע"מ, לב קסטינה בע"מ, קניאל אריזות משקה בע"מ, קניאל תעשיות א.ט.ג. בע"מ, מגה אור מודיעין בע"מ, ביג אוטלט ירכא בע"מ, Big USA Inc, כפיר נלי אחזקות בע"מ, לאומי פרטנס בע"מ, קרנות תשרי בע"מ, ביג מגה אנרגיה מתחדשת בע"מ, דוד דנילוף יזמות בע"מ, ביג דנילוף מלונאות בע"מ, ביג מרכזי קניות מלונאות בע"מ, ביג דיור מוגן בע"מ.	לא	כן	לא
רחל לוי 22216329 9.12.1965 ישראלית	יפה נוף 3, גבעתיים	חברת וועדת הביקורת, חברת הוועדה לבחינת דוחות כספיים, חברת ועדת תגמול, חברת הוועדה לבחינת השקעות ועסקאות. דירקטורית חיצונית.	לא	30.4.2019	השכלה: בעלת תואר בוגר במנהל עסקים מהמכללה למנהל בתל אביב. בעלת תואר מוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת נורת'וסטרן. בעלת רישיון רואה חשבון. תעסוקה: בעבר - מנכ"לית ודירקטורית בגזית גלוב, מנכ"לית וסגן יו"ר ב- Atrium European Real Estate Ltd, דירקטורית ב- CITYCON OYJ (פינלנד). כיום – דירקטורית חיצונית בהפניקס אחזקות בע"מ, סגנית יו"ר דירקטוריון קבוצת תדהר בע"מ, יועצת לחברות נדל"ן ולאנרגיה מתחדשת, חברה בוועדת ההשקעות (נוסטרו) בהפניקס חברה לביטוח בע"מ. תאגידים בהם משמשת כדירקטורית: הפניקס אחזקות בע"מ, הפניקס ליווי בניה וערבויות בע"מ, סגנית יו"ר דירקטוריון תדהר בע"מ (ובחברות בנות פרטיות שונות בקבוצת תדהר), ורידיס אינוורונמנט בע"מ (דח"צ).	לא	כן	לא
עזריאל (עזרי) גוין 003665023 3.3.1949 ישראלית	דוד שמעוני 2, הרצליה	חבר וועדת הביקורת, חבר הוועדה לבחינת דוחות כספיים, חבר ועדת תגמול. דירקטור חיצוני.	לא	25.2.2023	השכלה: אקדמאית, בוגר תואר בכלכלה וסטטיסטיקה מהאוניברסיטה העברית, ירושלים. תעסוקה: יועץ לחברת מאצי ריטייל בע"מ. תאגידים בהם משמש כדירקטור: אין.	לא	כן	לא
דניאל ברנשטיין 051862241 25.1.1954 ישראלית	תמיר שמואל 3, תל אביב	חבר וועדת ביקורת, חבר הוועדה לבחינת דוחות כספיים, חבר ועדת תגמול. דירקטור חיצוני.	לא	19.2.2017	השכלה: בוגר הנדסה כימית מאוניברסיטת באר שבע, בוגר חשבונאות מאוניברסיטת תל אביב ובוגר שנת השלמה לבוגרי המסלול בחשבונאות של אוניברסיטת תל אביב. תעסוקה: מתן ייעוץ וליווי עסקאות בעיקר מתחום הנדל"ן בישראל. תאגידים בהם משמש כדירקטור: רוטשטיין נדל"ן בע"מ (דב"ת), רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ, קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (דח"צ), ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ (דירקטור חיצוני).	לא	כן	לא

האם הוא/ היא דירקטור/ית בעלי מומחיות בתחום הסייבר	האם הוא/ היא דירקטור/ית שהחברה רואה בהם כבעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית	האם הוא/היא לפי מיטב ידיעת החברה והדירקטורים האחרים שלה בן/בת משפחה של בעל ענין אחר בחברה - כן/לא, בציון פרטים	השכלה והתעסקות ב- 5 השנים האחרונות, תוך פירוט המקצועות או התחומים שבהם נרכשה ההשכלה, המוסד שבו נרכשה והתואר האקדמי או התעודה המקצועית, ופירוט התאגידים בהם משמשים כדירקטור/ית	התאריך בו החלה כהונה כדירקטור של החברה	האם עובד/ת של החברה, של חברה-בת של חברה קשורה של בעל ענין בה - התפקיד או התפקידים כאמור	חברות בוועדות הדירקטוריון האם מכהן/נת כדירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני כהגדרתו בחוק החברות-כן/לא;	מען להמצאת כתבי בית-דין	שם מספר ת.ז. תאריך לידה נתינות
לא	כן	לא	<p><u>השכלה</u>: אקדמאית, בעל תואר בוגר ומוסמך במנהל עסקים (התמחות בשיוק) מאוניברסיטת מנצ'סטר - הקריה האקדמית אונו.</p> <p><u>תעסוקה</u>: מנכ"ל ביג החל מחודש יולי 2019.</p> <p><u>תאגידים בהם משמש כדירקטור</u>: מצוקים חיפה (1995) בע"מ, ביג יו. אס. איי בע"מ, ביג און ליינ בע"מ, ביג מרכזים מסחריים בע"מ, חוצות רגבה בע"מ, רגבה נכסים (1992) בע"מ, קניונים בישראל בע"מ, מרכז מסחרי בכניסה לנצרת (2006) בע"מ, מבוא אשדוד בע"מ, שער רכבת אשדוד בע"מ, ביג מגה אור אנרגיה מתחדשת בע"מ, ביג דנילוף מלונאות בע"מ.</p>	20.5.2021	מנכ"ל של ביג מרכזי קניות בע"מ, שהינה בעלת השליטה בחברה	חבר הוועדה לבחינת השקעות ועסקאות. אינו דירקטור חיצוני או בלתי תלוי.	ספיר 1, הרצליה	חי גאליס 038312880 5.1.1976 ישראלית



חלק ה' –

**דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על
הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב:**

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9(א) לתקנות ניירות
ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970:
ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של אפי נכסים בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של
בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי
המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל
את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס
למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות
בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו
כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים
או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים,
בהתייחס לדרישת הגילוי.

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי
בתאגיד והאפקטיביות שלה.

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון
כללה: מיפוי וזיהוי החשבונות והתהליכים העסקיים אשר החברה רואה כמהותיים לדיווח הכספי והגילוי,
בחינת בקרות מפתח ובדיקת אפקטיביות הבקרה. רכיבי הבקרה הפנימית כללו בקרות ברמת הארגון, בקרות
כלליות של מערכות מידע, בקרות בתהליכים עסקיים מהותיים ביותר (נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
בהקמה) ובקרות על תהליכי סגירת תקופה חשבונאית, עריכה והכנת הדוחות הכספיים והגילויים.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון
והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר
2023 היא אפקטיבית.

הצהרות מנהלים:

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9(ד)(1):

הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

אני, אבי ברזילי, מצהיר כי:

בחנתי את הדוח התקופתי של אפי נכסים בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2023 (להלן: "הדוחות");

1. 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;
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
3. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
4. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(ד)2):

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, ענת דפנה, מצהירה כי:

בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אפי נכסים בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2023 (להלן: "הדוחות");

1. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

3. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן

ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

4. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי מתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכת כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

AFI Europe N.V.
Consolidated Financial Statements
As at December 31, 2023

Annual report for the year ended December 31, 2023

Contents

Auditor's report 2-4

Consolidated Financial Statements:

Consolidated statement of financial position 5

Consolidated income statement 6

Consolidated statement of comprehensive income 7

Consolidated statement of changes in equity 8

Consolidated statement of cash flows 9-10

Notes to the consolidated financial statements 11-72

AUDITORS' REPORT

To the Shareholders of

AFI Europe N.V

We have audited the accompanying consolidated statements of financial position of AFI Europe N.V. ("the Company") as of December 31, 2023 and 2022, and the related consolidated statements of profit or loss, comprehensive income, changes in equity and cash flows for each of the three years in the period ended December 31, 2023. These financial statements are the responsibility of the Company's board of directors and management. Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audits.

We conducted our audits in accordance with generally accepted auditing standards in Israel, including standards prescribed by the Auditor's Regulations (Auditor's Mode of Performance), 1973. Those standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by the board of directors and management, as well as evaluating the overall financial statement presentation. We believe that our audits provide a reasonable basis for our opinion.

In our opinion, the financial statements referred to above present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as of December 31, 2023 and 2022, and the results of its operations, changes in equity and their cash flows for each of the three years in the period ended December 31, 2023, in conformity with International Financial Reporting Standards (IFRS).

Key audit matters

Key Audit Matters are those matters that were communicated, or should have been communicated, to the Company's board of directors and that, in our professional judgment, were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current period. These matters include, among others, any matter: (1) which relates, or may relate, to significant accounts or disclosures in the financial statements and (2) that involved our professional judgment that was challenging, subjective or especially complex. The Key Audit Matter described below was addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon. The communication of this matter below does not change our opinion on the consolidated financial statements as a whole nor do we provide through such communication a separate opinion on this matter or on the accounts or disclosures to which they relate.

Fair value measurement of investment property and investment property under development

As described in Notes 3(G), 5 and 6 in the consolidated financial statements, the Company measures the investment properties initially at cost and in subsequent periods the investment properties are measured at fair value. Investment properties under development are also measured at fair value starting from the date when their fair value can be reliably measured. Changes in fair value are recorded in profit and loss. The balance of investment property and investment property under development as of December 31, 2023, is Euro 2,928 million, which represents 83% of the total assets.

The fair value of investment property and investment property under development is determined based on valuations performed by independent external appraisers with professional qualifications suitable for the location and type of investment property being evaluated.

The fair value of the investment property is based on recent transactions in the market for similar properties and in a similar location as the properties owned by the Company, if such transactions exist, and also based on discounted cash flow projections expected to be generated by the properties.

In performing the valuation, the Company uses key assumptions, which include estimated rental income, and discount rates which are appropriate for the nature of the property and market conditions.

The fair value of the investment property under development is determined mainly according to the residual value method, and in some cases the comparison method.

The following, among others, are taken into consideration in determining the fair value: the duration of the construction of the project, the estimate of the property's rights, the rental income it will generate, the additional development costs required until the property becomes operational, the interest rate, the project's risk premium, and the capitalization rate. A change in any or all of these components could have an adverse effect on the fair value of the property as measured by the Company's management.

The valuation of investment property and investment property under development ("investment property") involves the judgment of those charged with governance and of management in making estimates and assumptions.

We identified the estimates and assumptions used in measuring the fair value of investment property as a key audit matter.

An appropriate audit of the fair value measurement of investment property requires subjective judgment by the auditor and requires knowledge and experience to assess the reasonableness of the assumptions used by management in determining the fair value of the investment properties.

How our audit addressed the key audit matter

In response to the uncertainties involved in determining the fair value of investment property, we performed mainly the following procedures:

- Obtaining an understanding of the internal control environment regarding the determination of the fair value of investment property and auditing the effectiveness of the internal control relevant to the determination of the fair value.
- Evaluation of key assumptions and considerations that include a wide range of perspectives and understanding the approaches used by the appraisers in determining fair value.
- Review of the methodology chosen for determining fair value and examination of its appropriateness with the characteristics of the asset.
- Assessment of the reasonableness of the underlying assumptions applied in the valuations, based on a sample of assumptions that were selected, using quantitative and qualitative considerations. Those assumptions include, among others, market rental value per square meter, capitalization rates, and results of the previous year.
- Testing the completeness and accuracy of the information and data and the proper application of the assumptions used in the model to determine the fair value.
- Assessing the reasonableness of the estimates used in comparison with practice and market data while considering recent transactions in the market.
- Review of valuations, on a sample basis, by our internal valuation specialists.
- Maintaining direct communication with the Company's appraisers as needed.

In addition, we evaluated the appropriateness of the disclosures related to the valuation methodology and assumptions used by the appraisers.

Tel-Aviv, Israel
March 14, 2024

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

Consolidated statement of financial position as at December 31,*In thousands of Euros*

	Note	2023	2022
Assets			
Investment in (and loans to) companies accounted for at equity	4	122,779	109,880
Investment property	5	2,635,837	2,259,748
Investment property under development	6	292,097	452,967
Inventory	7	113,341	135,143
Property, plant and equipment		8,038	2,418
Deferred tax assets	20	6,500	3,160
Trade and other receivables	9B	119,156	101,921
Total non-current assets		<u>3,297,748</u>	<u>3,065,237</u>
Inventory	7	20,575	16,415
Short term investments	8	17,184	14,594
Trade and other receivables	9A	92,391	70,547
Cash and cash equivalents	10	82,818	106,003
Total current assets		<u>212,968</u>	<u>207,559</u>
Total assets		<u><u>3,510,716</u></u>	<u><u>3,272,796</u></u>
Equity			
	11		
Issued capital		930	930
Share premium		411,797	411,797
Translation reserve		17,881	(3,013)
Hedging reserve, net		13,941	29,391
Retained earnings		513,943	502,581
Equity attributable to owners of the Company		<u>958,492</u>	<u>941,686</u>
Non-controlling interest		<u>6,133</u>	<u>5,725</u>
Total equity		<u>964,625</u>	<u>947,411</u>
Liabilities			
Loans and borrowings	12	1,167,125	963,240
Loans and borrowings from related parties	12,23	949,181	919,668
Deferred tax liabilities	20	168,895	165,405
Other non-current liabilities	13	28,891	26,109
Total non-current liabilities		<u>2,314,092</u>	<u>2,074,422</u>
Loans and borrowings	12	80,303	34,522
Loans and borrowings from related parties	12,23	5,230	81,823
Trade and other payables	14	142,577	130,800
Tax payables	20B(2)	3,889	3,818
Total current liabilities		<u>231,999</u>	<u>250,963</u>
Total liabilities		<u>2,546,091</u>	<u>2,325,385</u>
Total equity and liabilities		<u><u>3,510,716</u></u>	<u><u>3,272,796</u></u>

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

Amsterdam, March 14, 2024

Place and date of approval of the
financial statements

A. Barzilay
CEO

A. Dafna
CFO

Consolidated income statement for the year ended December 31,*In thousands of Euros*

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Gross rental income	15	170,142	143,554	123,125
Service charge income		58,950	65,002	41,265
Service charge expenses	16	<u>(63,410)</u>	<u>(70,891)</u>	<u>(48,736)</u>
Net rental and related income		<u>165,682</u>	<u>137,665</u>	<u>115,654</u>
Proceeds from sale of trading property		11,901	20,308	75,733
Carrying value of trading properties sold	7	(8,338)	(16,998)	(55,556)
Write-down of inventory to net realizable value	7	<u>(6,912)</u>	<u>(9,017)</u>	<u>(4,445)</u>
Profit (loss) from disposal of trading property		<u>(3,349)</u>	<u>(5,707)</u>	<u>15,732</u>
Gross profit		<u>162,333</u>	<u>131,958</u>	<u>131,386</u>
Change in fair value of investment property	5	(25,539)	24,343	15,498
Change in fair value of investment property under development	6	6,297	6,678	15,516
Administrative expenses	17	(18,108)	(23,102)	(14,089)
Selling and marketing expenses		(4,979)	(3,503)	(4,075)
Other income	18	2,924	3,609	5,371
Other expenses	18	(2,821)	(4,222)	(2,704)
Share of earnings (losses) of companies accounted for at equity, net		<u>(20)</u>	<u>(1,200)</u>	<u>136</u>
Operating profit		<u>120,087</u>	<u>134,561</u>	<u>147,039</u>
Financial income		8,086	12,611	168
Financial expenses		<u>(104,752)</u>	<u>(44,487)</u>	<u>(44,840)</u>
Net financing costs	19	<u>(96,666)</u>	<u>(31,876)</u>	<u>(44,672)</u>
Profit before tax		23,421	102,685	102,367
Taxes on income	20	<u>(11,586)</u>	<u>(24,665)</u>	<u>(10,963)</u>
Profit for the year		<u>11,835</u>	<u>78,020</u>	<u>91,404</u>
Attributable to:				
Equity holders of the parent		11,362	77,398	91,059
Non-controlling interest		<u>473</u>	<u>622</u>	<u>345</u>
Profit for the year		<u>11,835</u>	<u>78,020</u>	<u>91,404</u>

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

Consolidated statement of other comprehensive income for the year ended December 31,*In thousands of Euros*

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Profit for the year	11,835	78,020	91,404
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	20,894	151	6,073
Net realization of translation reserves transferred to profit or loss	-	744	120
Reserves from hedge accounting, net	<u>(15,515)</u>	<u>28,804</u>	<u>4,431</u>
Other comprehensive income for the year, net of tax	<u>5,379</u>	<u>29,699</u>	<u>10,624</u>
Total comprehensive income for the year	<u><u>17,214</u></u>	<u><u>107,719</u></u>	<u><u>102,028</u></u>
Attributed to:			
Equity holders of the parent	16,806	107,097	101,683
Non-controlling interest	<u>408</u>	<u>622</u>	<u>345</u>
Total comprehensive income for the year	<u><u>17,214</u></u>	<u><u>107,719</u></u>	<u><u>102,028</u></u>

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

Consolidated statement of changes in equity for the year ended December 31,*In thousands of Euros*

	<u>Issued capital</u>	<u>Share premium</u>	<u>Translation reserve</u>	<u>Hedging reserve</u>	<u>Capital reserve from transactions with non-controlling interest</u>	<u>Retained earnings</u>	<u>Equity attributable to owners of the Company</u>	<u>Non-controlling interest</u>	<u>Total equity</u>
Balance at January 1, 2021	930	411,797	(10,101)	(3,844)	(6,696)	336,142	728,228	5,024	733,252
Profit for the year	-	-	-	-	-	91,059	91,059	345	91,404
Share based payments	-	-	-	-	-	673	673	-	673
Realization of translation reserve from liquidation of subsidiary	-	-	120	-	-	-	120	-	120
Adjustments for translation	-	-	6,073	-	-	-	6,073	-	6,073
Reserve from hedge accounting	-	-	-	4,431	-	-	4,431	-	4,431
Dividend to non-controlling interests	-	-	-	-	-	-	-	(84)	(84)
Balance at December 31, 2021	<u>930</u>	<u>411,797</u>	<u>(3,908)</u>	<u>587</u>	<u>(6,696)</u>	<u>427,874</u>	<u>830,584</u>	<u>5,285</u>	<u>835,869</u>
Balance at January 1, 2022	930	411,797	(3,908)	587	(6,696)	427,874	830,584	5,285	835,869
Profit for the year	-	-	-	-	-	77,398	77,398	622	78,020
Share based payments	-	-	-	-	-	4,005	4,005	-	4,005
Net realization of translation reserves transferred to profit and loss	-	-	744	-	-	-	744	-	744
Adjustments for translation	-	-	151	-	-	-	151	-	151
Reserve from hedge accounting	-	-	-	28,804	-	-	28,804	-	28,804
Dividend to non-controlling interests	-	-	-	-	-	-	-	(182)	(182)
Balance at December 31, 2022	<u>930</u>	<u>411,797</u>	<u>(3,013)</u>	<u>29,391</u>	<u>(6,696)</u>	<u>509,277</u>	<u>941,686</u>	<u>5,725</u>	<u>947,411</u>
Balance at January 1, 2023	930	411,797	(3,013)	29,391	(6,696)	509,277	941,686	5,725	947,411
Profit for the year	-	-	-	-	-	11,362	11,362	473	11,835
Adjustments for translation	-	-	20,894	-	-	-	20,894	-	20,894
Reserve from hedge accounting	-	-	-	(15,450)	-	-	(15,450)	(65)	(15,515)
Balance at December 31, 2023	<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 an integral part of these consolidated financial statements.

Consolidated statement of cash flows for the year ended December 31,*In thousands of Euros*

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cash flows from operating activities			
Profit for the year	11,835	78,020	91,404
<u>Adjustment for:</u>			
Depreciation	840	803	781
Gain from disposal of subsidiary, net	-	(299)	-
Other income from equity accounted investee	-	-	(3,392)
Share of losses (earnings) of companies accounted for at equity, net	20	1,200	(136)
Change in fair value of investment property under development	(6,297)	(6,678)	(15,516)
Change in fair value of investment property	25,539	(24,343)	(15,498)
Write-down of inventory to net realizable value	6,912	9,017	4,445
Share-based payment transactions	-	4,005	673
Net finance costs	96,666	31,876	44,672
Taxes on income	11,586	24,665	10,963
	<u>147,101</u>	<u>118,266</u>	<u>118,396</u>
Change in inventories	(7,286)	(15,831)	32,794
Change in trade and other receivables	(13,323)	120	(8,625)
Change in trade and other payables	4,779	24,643	(8,541)
	<u>131,271</u>	<u>127,198</u>	<u>134,024</u>
Income taxes paid	(10,935)	(9,608)	(8,854)
Cash flows from operating activities	<u>120,336</u>	<u>117,590</u>	<u>125,170</u>
Cash flows from investing activities			
Investment in and grant of loan to companies accounted for at equity, net	(3,407)	(1,968)	(1,188)
Acquisition of subsidiaries, net of cash acquired (B)	-	(57,180)	(47,506)
Proceeds from sale of Subsidiaries, including advances	-	1,902	2,200
Repayments (investments) of short term investments, net	(7,681)	(13,412)	8,011
Acquisition of property, plant and equipment	(2,120)	(886)	(343)
Investment in investment property	(46,292)	(46,737)	(24,142)
Investment in investment property under development (**)	(196,788)	(184,920)	(143,309)
Tax paid from selling investment properties	-	-	(1,427)
Cash flows used in investing activities	<u>(256,288)</u>	<u>(303,201)</u>	<u>(207,704)</u>
Cash flows from financing activities			
Repayment of non-current loans and borrowings (*)	(233,995)	(521,239)	(137,609)
Proceeds from non-current loans and borrowings (*)	382,192	769,319	257,242
Change in current loans and borrowings, net	8,064	(3,707)	(15,639)
Payment of finance lease liabilities	(1,808)	(1,363)	(1,266)
Interest paid	(41,989)	(31,466)	(27,298)
Cash flows from financing activities	<u>112,464</u>	<u>211,544</u>	<u>75,430</u>

(*) including loans from related parties

(**) including advances for investment properties under development

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

Consolidated statement of cash flows for the year ended December 31,*In thousands of Euros*

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Change in cash and cash equivalents	(23,488)	25,933	(7,104)
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	106,003	82,286	89,340
Effect of exchange rate fluctuations on cash held	303	(2,216)	50
Cash and cash equivalents at the end of the year	<u><u>82,818</u></u>	<u><u>106,003</u></u>	<u><u>82,286</u></u>

(A) Significant non-cash transactions:

Current liability for acquisition of subsidiary (*)	-	(53,852)	-
---	---	----------	---

(B) Acquisition of subsidiaries:

Assets and liabilities at date of acquisition:

Working capital (excluding cash and cash equivalents)	-	6	372
Deposit for short term	-	-	2,562
Investment in associate	-	106,049	(2,701)
Loan to associate company	-	4,977	(4,107)
Investment property	-	-	96,857
Income tax receivables	-	-	8
Loans and borrowings	-	-	(43,925)
Non-current liabilities	-	-	(1,560)
Current liability for acquisition of subsidiary	-	(53,852)	-
	<u><u>-</u></u>	<u><u>57,180</u></u>	<u><u>47,506</u></u>

(*) for further information, please refer to Note 4(1)(E).

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

Note 1 - General

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

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

The consolidated financial statements of the Company as at and for the year ended December 31, 2023 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..

AFI Properties has provided to the Company and its subsidiaries intercompany loans, the aggregate outstanding balance of which, effective as at December 31, 2023, is approx. EUR 954.4 million (December 31, 2022: EUR 1,001.5 million).

As at December 31, 2023, the Group's current liabilities exceeded its current assets by an amount of EUR 19,031 thousand, which is mainly attributed to a bank loan related to an investment property in Poland, in a total amount of EUR 26,076 thousand, which is classified as current loans and borrowings, because its contractual maturity date is in less than 12 months. The Group is in process of refinancing this loan with a new loan having a later maturity date, and the Company's management expects to sign the new loan agreement before the existing contractual maturity date.

Note 2 - Basis of Preparation**A. Statement of compliance**

The consolidated financial statements have been prepared for the purpose of inclusion in the consolidated financial statements of AFI Properties, in accordance with International Financial Reporting Standards (“IFRSs”).

The consolidated financial statements were authorized for issue by the company's Board of Directors on March 14, 2024.

These IFRS consolidated financial statements are not the statutory financials of the Company. The Company has to file financial statements under Dutch Law for the fiscal year ended December 31, 2023 with the Chamber of Commerce of Amsterdam.

B. Functional and presentation currency

The consolidated financial statements are presented in Euros, which is the Company’s functional currency, and have been rounded to the nearest thousands, except when otherwise indicated. The Euro is the currency that represents the principal economic environment in which the Company operates. Each entity of the Group determines its own functional currency and items included in the financial statements of each entity are measured using that functional currency.

C. Basis of measurement

The consolidated financial statements have been prepared on a cost basis except for:

- Investment property and investment property under development measured at fair value;
- Deferred tax assets and liabilities;
- Financial instruments and derivatives measured at fair value through profit or loss;
- Investments in associates and joint ventures; and
- Non-current assets.

For further information regarding the measurement of these assets and liabilities see Note 3 regarding significant accounting policies.

D. Operating cycle

The Group has two operating cycles. With regards for the entrepreneurial residential sector, the operating cycle of the Group is longer than one year and lasts up to three years. With regards for the Group's other operations, the operating cycle is one year. As a result, current assets and current liabilities relating to the entrepreneurial residential sector, include also items the realization of which is intended and anticipated to take place within the operating cycle of up to three years.

Note 2 - Basis of Preparation (cont'd)

E. Use of significant estimates and judgments*Use of estimates*

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

The preparation of accounting estimates used in the preparation of the Group's financial statements requires management of the Company to make assumptions regarding circumstances and events that involve considerable uncertainty. Management of the Company prepares the estimates on the basis of past experience, various facts, external circumstances, and reasonable assumptions according to the pertinent circumstances of each estimate.

Estimates and underlying assumptions are reviewed on an ongoing basis. Revisions to accounting estimates are recognized in the period in which the estimates are revised and in any future periods affected.

Information about assumptions made by the Group with respect to the future and other reasons for uncertainty with respect to estimates that have a significant risk of resulting in a material adjustment to carrying amounts of assets and liabilities in the next financial year are included in the following notes:

<u>Estimate</u>	<u>Principal assumptions</u>	<u>Possible effects</u>	<u>Reference</u>
Recognition of deferred tax asset in respect of tax losses	The probability that in the future there will be taxable profits against which carried forward losses can be utilized	Recognition or reversal of deferred tax asset in profit or loss	For information on losses for which a deferred tax asset was recognized, see Note 20 regarding taxes on income.
Assessment of probability of contingent liabilities	Whether it is more likely than not that an outflow of economic resources will be required in respect of legal claims pending against the Company and its investees	Reversal or creation of a provision for a claim	For information on the Company's exposure to claims see Note 22 regarding contingent liabilities
Fair value measurement of investment property and investment property under development	The expected yield on the investment property and investment property under development asset	Profit or loss from a change in the fair value of investment property and investment property under development	For information on the effect of changes in the expected yields on the fair value of investment property see Note 5 and 6 regarding investment property and investment property under development

Notes to consolidated financial statements

Note 2 - Basis of Preparation (cont'd)

E. Use of significant estimates and judgments (cont'd)

<u>Estimate</u>	<u>Principal assumptions</u>	<u>Possible effects</u>	<u>Reference</u>
Fair value measurement of non-trading derivatives	Unobservable inputs used in the valuation model such as discount rates	Profit or loss from a change in the fair value of derivative financial instruments	For information on a sensitivity analysis of level 3 financial instruments carried at fair value see Note 21 regarding financial instruments
Impairment testing of balances of inventory of land and inventory of residential apartments	The estimated net realizable value of balances of non-current inventory of land and inventory of residential apartments. The net realizable value of residential apartments is based on the project's estimated revenues and expected costs. The net realizable value of land is based on a valuation prepared using the comparison technique	Recognition or reversal of an impairment loss.	For information on impairment that was recognized see Note 7 regarding inventory of land and residential apartments.
Uncertain tax positions	The extent of the certainty that the Group's tax positions will be accepted (uncertain tax positions) and the risk of it incurring any additional tax and interest expenses. This is based on an analysis of a number of matters including interpretations of tax laws and the Group's past experience	Recognition of additional income tax expenses	For information on tax assessments that were received see Note 20 regarding taxes on income
Determining how performance obligations are satisfied in residential projects	When determining that control over residential units is transferred to the customer over time and therefore revenue should be recognized over time, the Group relies on legal opinions, provisions of the contract and relevant local laws (the countries examined are Serbia, Romania, Czech Republic, Latvia, Poland and Bulgaria) excluding Bulgaria, indicating that the Group does not have an enforceable right to payment for performance completed to date.	A change in the timing of recognizing revenue.	See Note 15 regarding revenue from contracts with customers.

Note 2 - Basis of Preparation (cont'd)**E. Use of significant estimates and judgments (cont'd)****Determination of fair value**

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date.

Fair value measurement is based on the assumption that the transaction will take place in the asset's or the liability's principal market, or in the absence of a principal market, in the most advantageous market.

The fair value of an asset or a liability is measured using the assumptions that market participants would use when pricing the asset or liability, assuming that market participants act in their economic best interest.

Fair value measurement of a non-financial asset takes into account a market participant's ability to generate economic benefits by using the asset in its highest and best use or by selling it to another market participant that would use the asset in its highest and best use.

The Group uses valuation techniques that are appropriate in the circumstances and for which sufficient data are available to measure fair value, maximizing the use of relevant observable inputs and minimizing the use of unobservable inputs.

All assets and liabilities measured at fair value or for which fair value is disclosed are categorized into levels within the fair value hierarchy based on the lowest level input that is significant to the entire fair value measurement:

When determining the fair value of an asset or liability, the Group uses observable market data as much as possible. There are three levels of fair value measurements in the fair value hierarchy that are based on the data used in the measurement, as follows:

- Level 1: quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.
- Level 2: inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable, either directly or indirectly
- Level 3: inputs that are not based on observable market data (unobservable inputs).

Further information about the assumptions that were used to determine fair value is included in the following notes:

- Note 5 on investment property;
- Note 6 on investment property under development;
- Note 21 on financial instruments; and
- Note 4 and 7 on non-current assets.

Notes to consolidated financial statements

Note 2 - Basis of Preparation (cont'd)

F. Changes in accounting policies

1. Initial application of amendments to standards

As from January 1, 2023 the Group applies the amendments to the standards described below:

Standard/amendment/ Interpretation	The requirements of the publication	Effective date and transitional provisions	Effects
Amendment to IAS 8, "Accounting Policies, Changes to Accounting Estimates and Errors"	<p>In February 2021, the IASB issued an amendment to IAS 8, "Accounting Policies, Changes to Accounting Estimates and Errors" ("the Amendment"), in which it introduces a new definition of "accounting estimates".</p> <p>Accounting estimates are defined as "monetary amounts in financial statements that are subject to measurement uncertainty". The Amendment clarifies the distinction between changes in accounting estimates and changes in accounting policies and the correction of errors.</p>	<p>The Amendment is applied prospectively for annual reporting periods beginning on January 1, 2023 and is applicable to changes in accounting policies and changes in accounting estimates that occur on or after the start of that period.</p>	<p>The application of the Amendment did not have a material impact on the Company's consolidated financial statements.</p>
Amendment to IAS 12, "Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction"	<p>In May 2021, the IASB issued an amendment to IAS 12, "Income Taxes" ("IAS 12"), which narrows the scope of the initial recognition exception under IAS 12.15 and IAS 12.24 ("the Amendment").</p> <p>According to the recognition guidelines of deferred tax assets and liabilities, IAS 12 excludes recognition of deferred tax assets and liabilities in respect of certain temporary differences arising from the initial recognition of certain transactions. This exception is referred to as the "initial recognition exception". The Amendment narrows the scope of the initial recognition exception and clarifies that it does not apply to the recognition of deferred tax assets and liabilities arising from transactions that are not a business combination and that give rise to equal taxable and deductible temporary differences, even if they meet the other criteria of the initial recognition exception.</p>	<p>The Amendment applies for annual reporting periods beginning on January 1, 2023. The cumulative effect of the initial application of the Amendment is recognized as an adjustment to the opening balance of retained earnings (or another component of equity, as appropriate) at that date.</p>	<p>The application of the Amendment did not have a material impact on the Company's consolidated financial statements.</p>

Notes to consolidated financial statements

Note 2 - Basis of Preparation (cont'd)

F. Changes in accounting policies (Cont'd)

1. Initial application of amendments to standards (Cont'd)

Standard/amendment/ Interpretation	The requirements of the publication	Effective date and transitional provisions	Effects
Amendment to IAS 1, "Disclosure of Accounting Policies "	In February 2021, the IASB issued an amendment to IAS 1, "Presentation of Financial Statements" ("the Amendment"), which replaces the requirement to disclose 'significant' accounting policies with a requirement to disclose 'material' accounting policies. One of the main reasons for the Amendment is the absence of a definition of the term 'significant' in IFRS whereas the term 'material' is defined in several standards and particularly in IAS 1.	The Amendment is applicable for annual periods beginning on January 1, 2023.	The application of the Amendment had an effect on the disclosures of the Company's accounting policies, but did not affect the measurement, recognition or presentation of any items in the Company's consolidated financial statements.
Amendment to IAS 12, "Income Taxes "	In May 2023, the IASB issued "International Tax Reform—Pillar Two Model Rules – Amendment to IAS 12" ("the Amendment") to clarify the application of IAS 12, "Income Taxes", to income taxes arising from tax law enacted or substantively enacted to implement the Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD)/G20 Inclusive Framework on Base Erosion and Profit Shifting (BEPS) Pillar Two model rules (Pillar Two income taxes). The Amendment introduces: (a) A mandatory temporary exception from the application of IAS 12 regarding recognition and disclosure of deferred tax assets and liabilities arising from the implementation of the Pillar Two model rules; and (b) Disclosure requirements for international entities affected by the international tax reform.	The mandatory temporary exception in (a) above – the use of which is required to be disclosed – applies immediately. The remaining disclosure requirements apply for annual reporting periods beginning on January 1, 2023.	The application of the Amendment did not have any impact on the Company's consolidated financial statements since the International Tax Reform does not apply to the Group whose annual revenues are less than € 750 million.

Note 3 – Significant Accounting Policies

A. Consolidated financial statements

The consolidated financial statements comprise the financial statements of companies that are controlled by the Company (subsidiaries). Control is achieved when the Company is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee and has the ability to affect those returns through its power over the investee. Potential voting rights are considered when assessing whether an entity has control. The consolidation of the financial statements commences on the date on which control is obtained and ends when such control ceases.

The financial statements of the Company and of the subsidiaries are prepared as of the same dates and periods. The consolidated financial statements are prepared using uniform accounting policies by all companies in the Group. Significant intragroup balances and transactions and gains or losses resulting from intragroup transactions are eliminated in full in the consolidated financial statements.

Non-controlling interests in subsidiaries represent the equity in subsidiaries not attributable, directly or indirectly, to a parent. Non-controlling interests are presented in equity separately from the equity attributable to the equity holders of the Company. Profit or loss and components of other comprehensive income are attributed to the Company and to non-controlling interests. Losses are attributed to non-controlling interests even if they result in a negative balance of non-controlling interests in the consolidated statement of financial position.

A change in the ownership interest of a subsidiary, without a loss of control, is accounted for as a change in equity by adjusting the carrying amount of the non-controlling interests with a corresponding adjustment of the equity attributable to equity holders of the Company less / plus the consideration paid or received.

Upon the disposal of a subsidiary resulting in loss of control, the Company:

- derecognizes the subsidiary's assets (including goodwill) and liabilities.
- derecognizes the carrying amount of non-controlling interests.
- derecognizes the adjustments arising from translating financial statements carried to equity.
- recognizes the fair value of the consideration received.
- recognizes the fair value of any remaining investment.
- reclassifies the components previously recognized in other comprehensive income (loss) on the same basis as would be required if the subsidiary had directly disposed of the related assets or liabilities.
- recognizes any resulting difference (surplus or deficit) as gain or loss.

B. Business combinations and goodwill

Business combinations are accounted for by applying the acquisition method. The cost of the acquisition is measured at the fair value of the consideration transferred on the acquisition date with the addition of non-controlling interests in the acquiree. In each business combination, the Company chooses whether to measure the non-controlling interests in the acquiree based on their fair value on the acquisition date or at their proportionate share in the fair value of the acquiree's net identifiable assets.

Direct acquisition costs are carried to the statement of profit or loss as incurred.

In a business combination achieved in stages, equity interests in the acquiree that had been held by the acquirer prior to obtaining control are measured at the acquisition date fair value while recognizing a gain or loss resulting from the revaluation of the prior investment on the date of achieving control.

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**B. Business combinations and goodwill (Cont'd)**

Contingent consideration is recognized at fair value on the acquisition date and classified as a financial asset or liability in accordance with IAS 39. Subsequent changes in the fair value of the contingent consideration are recognized in profit or loss. If the contingent consideration is classified as an equity instrument, it is measured at fair value on the acquisition date without subsequent remeasurement.

C. Investment in joint arrangements

Joint arrangements are arrangements in which the Company has joint control. Joint control is the contractually agreed sharing of control of an arrangement, which exists only when decisions about the relevant activities require the unanimous consent of the parties sharing control.

1. Joint ventures:

In joint ventures the parties that have joint control of the arrangement have rights to the net assets of the arrangement. A joint venture is accounted for at equity.

2. Joint operations:

In joint operations the parties that have joint control of the arrangement have rights to the assets and obligations for the liabilities relating to the arrangement. The Company recognizes in relation to its interest its share of the assets, liabilities, revenues and expenses of the joint operation.

The acquisition of interests in a joint operation which represents a business, as defined in IFRS 3, is accounted for using the acquisition method, including the measurement of the identifiable assets and liabilities at fair value, the recognition of deferred taxes arising from this measurement, the accounting treatment of the related transaction costs and the recognition of goodwill or bargain purchase gains. This applies to the acquisition of the initial interest and additional interests in a joint operation that represents a business.

D. Investment in associates

Associates are companies in which the Group has significant influence over the financial and operating policies without having control. The investment in an associate is accounted for using the equity method.

E. Investments accounted for using the equity method

The Group's investments in associates and joint ventures are accounted for using the equity method.

Under the equity method, the investment in the associate or in the joint venture is presented at cost with the addition of post-acquisition changes in the Group's share of net assets, including other comprehensive income of the associate or the joint venture. Gains and losses resulting from transactions between the Group and the associate or the joint venture are eliminated to the extent of the interest in the associate or in the joint venture.

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**E. Investments accounted for using the equity method (Cont'd)**

Goodwill relating to the acquisition of an associate or a joint venture is presented as part of the investment in the associate or the joint venture, measured at cost and not systematically amortized. Goodwill is evaluated for impairment as part of the investment in the associate or in the joint venture as a whole.

The financial statements of the Company and of the associate or joint venture are prepared as of the same dates and periods. The accounting policies applied in the financial statements of the associate or the joint venture are uniform and consistent with the policies applied in the financial statements of the Group.

Upon the acquisition of an associate or a joint venture achieved in stages when the former investment in the acquiree was accounted for pursuant to the provisions of IFRS 9, the Group applies the principles of IFRS 3 regarding business combinations achieved in stages. Consequently, equity interests in the acquiree that had been held by the Group prior to achieving significant influence or joint control are measured at fair value on the acquisition date and are included in the acquisition consideration while recognizing a gain or loss resulting from the fair value measurement.

Losses of an associate in amounts which exceed its equity are recognized by the Company to the extent of its investment in the associate plus any losses that the Company may incur as a result of a guarantee or other financial support provided in respect of the associate. For this purpose, the investment includes long-term receivables (such as loans granted) for which settlement is neither planned nor likely to occur in the foreseeable future.

The equity method is applied until the loss of significant influence in the associate or loss of joint control in the joint venture or classification as investment held for sale.

The Company continues to apply the equity method even in cases where the investment in the associate becomes an investment in a joint venture and vice versa. The Company applies the provisions of IFRS 5 to the investment or a portion of the investment in the associate or the joint venture that is classified as held-for-sale. Any retained interest in this investment which is not classified as held-for-sale continues to be accounted for using the equity method.

On the date of loss of significant influence or joint control, the Group measures any remaining investment in the associate or the joint venture at fair value and recognizes in profit or loss the difference between the fair value of any remaining investment plus any proceeds from the sale of the investment in the associate or the joint venture and the carrying amount of the investment on that date.

F. Functional currency, presentation currency and foreign currency

Transactions denominated in foreign currency are recorded upon initial recognition at the exchange rate at the date of the transaction. After initial recognition, monetary assets and liabilities denominated in foreign currency are translated at each reporting date into the functional currency at the exchange rate at that date. Exchange rate differences, other than those capitalized to qualifying assets or accounted for as hedging transactions in equity, are recognized in profit or loss. Non-monetary assets and liabilities denominated in foreign currency and measured at cost are translated at the exchange rate at the date of the transaction. Non-monetary assets and liabilities denominated in foreign currency and measured at fair value are translated into the functional currency using the exchange rate prevailing at the date when the fair value was determined.

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**G. Investment property**

An investment property is property (land or a building or both) held by the owner (lessor under an operating lease) or by the lessee under a lease to earn rentals or for capital appreciation or both rather than for use in the production or supply of goods or services, for administrative purposes or for sale in the ordinary course of business.

Investment property is derecognized on disposal or when the investment property ceases to be used and no future economic benefits are expected from its disposal. The difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset is recognized in profit or loss in the period of the disposal.

In subsequent periods the investment property is measured at fair value with any changes therein recognized in profit or loss. Investment property under construction is measured at fair value when its value can be reliably determined. Borrowing costs are capitalized to investment property under construction measured at fair value.

Investment property is measured initially at cost, including costs directly attributable to the acquisition. After initial recognition, investment property is measured at fair value which reflects market conditions at the reporting date. Gains or losses arising from changes in the fair value of investment property are included in profit or loss when they arise. Investment property is not systematically amortized.

Investment property under construction for future use as investment property is also measured at fair value, as above, if fair value can be reliably measured. If fair value cannot be reliably measured, due to the nature and risks of the project, then it is measured at cost less impairment losses, if any, until the earlier of the date when the fair value can be reliably measured and the date when construction is complete. The cost basis of investment property under construction includes cost of land, costs of borrowings that are used to finance construction, directly attributable incremental planning and development costs and brokerage fees relating to agreements to lease the property.

In determining the fair value of investment property, the Group relies on valuations performed by external valuation specialists who are experts in real estate valuations and who have the necessary knowledge and experience and by the Group management which has extensive professional experience and by internal valuation specialists.

H. Property, plant and equipment

Property, plant and equipment are measured at cost, including directly attributable costs, less accumulated depreciation, accumulated impairment losses and any related investment grants and excluding day-to-day servicing expenses. Cost includes spare parts and auxiliary equipment that are used in connection with plant and equipment.

A part of an item of property, plant and equipment with a cost that is significant in relation to the total cost of the item is depreciated separately using the component method.

The cost of an item of property, plant and equipment comprises the initial estimate of the costs of dismantling and removing the item and restoring the site on which the item is located.

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**H. Property, plant and equipment (Cont'd)**

Depreciation is calculated on a straight-line basis over the useful life of the assets at annual rates as follows:

- Equipment and computers 3-16 years
- Motor vehicles 4-7 years

Leasehold improvements are depreciated on a straight-line basis over the shorter of the lease term (including the extension option held by the Group and intended to be exercised) and the useful life of the improvement.

I. Financial instruments**(1) Non-derivative financial assets**Initial recognition and measurement of financial assets

The Group initially recognizes trade receivables and debt instruments issued on the date that they are created. All other financial assets are recognized initially on the trade date at which the Group becomes a party to the contractual provisions of the instrument. A financial asset is initially measured at fair value plus transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issuance of the financial asset. A trade receivable without a significant financing component is initially measured at the transaction price. Receivables originating from contract assets are initially measured at the carrying amount of the contract assets on the date classification was changed from contract asset to receivables.

Derecognition of financial assets

Financial assets are derecognized when the contractual rights of the Group to the cash flows from the asset expire, or the Group transfers the rights to receive the contractual cash flows on the financial asset in a transaction in which substantially all the risks and rewards of ownership of the financial asset are transferred. When the Group retains substantially all of the risks and rewards of ownership of the financial asset, it continues to recognize the financial asset.

Classification of financial assets into categories and the accounting treatment of each category

Financial assets are classified at initial recognition to one of the following measurement categories: amortized cost; fair value through other comprehensive income – investments in debt instruments; fair value through other comprehensive income – investments in equity instruments; or fair value through profit or loss.

Financial assets are not reclassified in subsequent periods unless, and only if, the Group changes its business model for the management of financial debt assets, in which case the affected financial debt assets are reclassified at the beginning of the period following the change in the business model.

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**I. Financial instruments (cont'd)****(1) Non-derivative financial assets (cont'd)**Classification of financial assets into categories and the accounting treatment of each category (cont'd)

A financial asset is measured at amortized cost if it meets both of the following conditions and is not designated at fair value through profit or loss:

- It is held within a business model whose objective is to hold assets so as to collect contractual cash flows; and
- The contractual terms of the financial asset give rise to cash flows representing solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding on specified dates.

A debt instrument is measured at fair value through other comprehensive income if it meets both of the following conditions and is not designated at fair value through profit or loss:

- It is held within a business model whose objective is achieved by both collecting contractual cash flows and selling financial assets; and
- The contractual terms of the debt instrument give rise to cash flows representing solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding on specified dates.

All financial assets not classified as measured at amortized cost or fair value through other comprehensive income as described above, as well as financial assets designated at fair value through profit or loss, are measured at fair value through profit or loss.

The Group has balances of trade and other receivables and deposits that are held within a business model whose objective is collecting contractual cash flows. The contractual cash flows of these financial assets represent solely payments of principal and interest that reflects consideration for the time value of money and the credit risk. Accordingly, these financial assets are measured at amortized cost.

Assessment of the business model for debt assets

The Group assesses the objective of the business model within which the financial asset is held on the level of the portfolio, since this best reflects the manner by which the business is managed and information is provided to management.

Transfers of financial assets to third parties in transactions that do not qualify for derecognition are not considered sales for purposes of assessment of the business model, consistent with the Group's continuing recognition of those financial assets. Financial assets held for trading or that are managed and whose performance is assessed on a fair value basis, are measured at fair value through profit or loss.

Assessment whether cash flows are solely payments of principal and interest

For the purpose of assessing whether the cash flows are solely payments of principal and interest, 'principal' is defined as the fair value of the financial asset on initial recognition, 'interest' is defined as consideration for the time value of money, for the credit risk associated with the principal amount outstanding during a particular period of time and for other risks and basic costs of a loan, as well as a profit margin.

In its assessing whether the contractual cash flows are solely payments of principal and interest, the Group considers the contractual terms of the instrument. This includes assessing whether the financial asset contains a contractual term that could change the timing or amount of contractual cash flows such that it would not meet this condition.

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**I. Financial instruments (cont'd)****(1) Non-derivative financial assets (cont'd)**Assessment whether cash flows are solely payments of principal and interest (cont'd)

A prepayment feature is consistent with the solely payments of principal and interest criterion if the prepayment amount substantially represents unpaid amounts of principal and interest on the principal amount outstanding, which may include reasonable compensation, received or paid, for early termination of the contract. Additionally, for a financial asset acquired at a significant premium or discount compared to its contractual stated value, a feature that permits or requires prepayment at an amount that substantially represents the contractual stated value plus accrued (but unpaid) interest (which may also include reasonable additional compensation, received or paid, for early termination), is treated as consistent with this criterion if the fair value of the prepayment feature is insignificant at initial recognition.

Subsequent measurement and gains and losses*Financial assets at fair value through profit or loss*

These assets are subsequently measured at fair value. Net gains and losses, including any interest income or dividend income, are recognized in profit or loss.

Financial assets at amortized cost

These assets are subsequently measured at amortized cost using the effective interest method. The amortized cost is reduced by impairment losses. Interest income, foreign exchange gains and losses and impairment are recognized in profit or loss. Any gain or loss on derecognition is recognized in profit or loss.

(2) Non-derivative financial liabilities

Non-derivative financial liabilities include loans and borrowings from banks, related parties and others, finance lease liabilities and trade and other payables.

Initial recognition of financial liabilities

The Group initially recognizes debt securities issued on the date that they are originated. All other financial liabilities are recognized initially on the trade date, which is the date that the Group becomes a party to the contractual provisions of the instrument.

Subsequent measurement of financial liabilities

Financial liabilities are recognized initially at fair value plus any directly attributable transaction costs. Subsequent to initial recognition these financial liabilities are measured at amortized cost using the effective interest method.

Transaction costs directly attributable to an expected issuance of an instrument that will be classified as a financial liability are recognized as an asset in the framework of deferred expenses in the statement of financial position. These transaction costs are deducted from the financial liability upon its initial recognition or are amortized as financing expenses in the statement of income when the issuance is no longer expected to occur.

De-recognition of financial liabilities

Financial liabilities are derecognized when the obligation of the Group, as specified in the agreement, expires or when it is discharged or cancelled.

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**I. Financial instruments (cont'd)****(2) Non- derivative financial liabilities (cont'd)**Substantial modification in terms of debt instruments

An exchange of debt instruments having substantially different terms, is accounted for as an extinguishment of the original financial liability and the recognition of a new financial liability. Furthermore, a substantial modification of the terms of an existing financial liability, or an exchange of debt instruments having substantially different terms between an existing borrower and lender, are accounted for as an extinguishment of the original financial liability and the recognition of a new financial liability at fair value.

Substantial modification in terms of debt instruments (cont'd)

In such cases the entire difference between the amortized cost of the original financial liability and the fair value of the new financial liability is recognized in profit or loss as financing income or expense.

The terms are substantially different if the discounted present value of the cash flows according to the new terms, including any commissions paid, less any commissions received and discounted using the original effective interest rate, is different by at least ten percent from the discounted present value of the remaining cash flows of the original financial liability.

Offset of financial instruments

Financial assets and liabilities are offset and the net amount presented in the statement of financial position when, and only when, the Group currently has a legal right to offset the amounts and intends either to settle on a net basis or to realize the asset and settle the liability simultaneously.

(3) Derivative financial instruments, including hedge accounting

The Group holds both derivative financial instruments to hedge its interest rate risk exposures and derivatives that do not serve hedging purposes.

Hedge accounting

The Group designates certain derivatives as hedging instruments in order to hedge changes in cash flows that relate to highly probable forecasted transactions, and which derive from changes in foreign currency exchange rates and changes in the linkage component and flow in respect of CPI-linked loans and changes in the flow and interest on variable-rate loans.

At the inception of the hedging relationship the Group documents its risk management objective and its hedging strategy. The Group also documents the economic relationship between the hedged item and the hedging instrument, including whether the changes in cash flows of the hedged item and the hedging instrument are expected to offset each other.

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**I. Financial instruments (cont'd)****(3) Derivative financial instruments, including hedge accounting (cont'd)***Cash flow hedges*

When a derivative instrument is designated as a cash flow hedge, the effective portion of the changes in fair value of the derivative is recognized in other comprehensive income, directly within a hedging reserve. The effective portion of changes in fair value of a derivative, recognized in other comprehensive income, is limited to the cumulative change in fair value of the hedged item (based on present value), from inception of the hedge. The change in fair value in respect of the ineffective portion is recognized immediately in profit or loss.

If the hedge no longer qualifies as an accounting hedge, or the hedging instrument is sold, expires, cancelled or realized, hedge accounting is discontinued on a prospective basis. When hedge accounting is discontinued, the amounts accumulated in the past in the hedging reserve and cost of hedging reserve remain in the reserve, until such time as they are reclassified to profit or loss in the period, or periods, in which the hedged forecasted future cash flows affect profit or loss.

If the hedged future cash flows are no longer expected to occur, the amounts accumulated in the past in the hedging reserve and cost of hedging reserve are immediately reclassified to profit or loss.

Economic hedges

Hedge accounting is not applied to derivative instruments that economically hedge financial assets and liabilities denominated in foreign currencies. Changes in the fair value of such derivatives are recognized in profit or loss as part of foreign currency gains and losses.

(4) Share capital*Ordinary shares*

Ordinary shares are classified as equity. Incremental costs directly attributable to the issue of new shares and share options are recognized as a deduction from equity, net of any tax effects.

J. Intangible assets*Goodwill*

Goodwill that arises upon the acquisition of subsidiaries is presented as part of intangible assets. For information on measurement of goodwill at initial recognition, see Note 3(A). In subsequent periods goodwill is measured at cost less accumulated impairment losses.

K. Inventory

Inventory consists of inventory of land and inventory of buildings.

(1) Inventory of land

Inventory of land is measured at the lower of cost and net realizable value. Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less the estimated costs of completion and selling expenses.

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**K. Inventory (Cont'd)****(2) Inventory of building**

Inventory of buildings includes residential property intended for sale in the ordinary course of business or in the process of construction or development for such sale. Inventory of buildings is measured at the lower of cost and net realizable value. Cost of inventory includes the costs incurred in acquiring the inventory and bringing it to its existing location and condition. In the case of inventory under construction and inventory of completed buildings, cost includes an appropriate share of construction overheads. Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less the estimated costs of completion and selling expenses.

Borrowing costs are capitalized if they are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset. Capitalization of borrowing costs commences when the activities to prepare the inventory are in progress and expenditures and borrowing costs are being incurred. Capitalization of borrowing costs continues until the inventory is substantially ready for their intended use. The capitalization rate is determined by reference to the actual rate payable on borrowings for development purposes or, with regard to that part of the development cost financed out of general funds, to the average rate.

When inventory becomes investment property or investment property under development measured at fair value, any difference between the fair value of the property on that date and its previous carrying value is included directly in profit or loss.

L. Impairment**(1) Non-derivative financial assets**

The Group recognizes a provision for expected credit losses in respect of:

- Financial assets at amortized cost; and
- Lease receivables.

The Group measures the provision for expected credit losses at an amount equal to the full lifetime expected credit losses, other than the provisions hereunder that are measured at an amount equal to the 12-month expected credit losses:

- Debt instruments that are determined to have low credit risk at the reporting date; and
- Other debts instruments and deposits, for which credit risk has not increased significantly since initial recognition.

The Group has elected to measure the provision for expected credit losses in respect of receivables and lease receivables at an amount equal to the full lifetime credit losses of the instrument.

Lifetime expected credit losses are expected credit losses that result from all possible default events over the expected life of the financial asset.

12-month expected credit losses are the expected credit losses that result from possible default events within the 12 months after the reporting date.

The maximum period considered when assessing expected credit losses is the maximum contractual period over which the Group is exposed to credit risk.

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**L. Impairment (Cont'd)****(1) Non-derivative financial assets (Cont'd)***Measurement of expected credit losses*

Expected credit losses are a probability-weighted estimate of credit losses. Credit losses are measured as the present value of the difference between the cash flows due to the Group in accordance with the contract and the cash flows that the Group expects to receive.

Expected credit losses are discounted at the effective interest rate of the financial asset.

Credit-impaired financial assets

At each reporting date, the Group assesses whether financial assets carried at amortized cost and debt instruments at fair value through other comprehensive income are credit-impaired. A financial asset is 'credit-impaired' when one or more events that have a detrimental impact on the estimated future cash flows of the financial asset have occurred.

Presentation of provision for expected credit losses in the statement of financial position

Provisions for expected credit losses of financial assets measured at amortized cost are deducted from the gross carrying amount of the financial assets.

Write-off

The gross carrying amount of a financial asset is written off when the Group does not have reasonable expectations of recovering a financial asset at its entirety or a portion thereof. This is usually the case when the Group determines that the debtor does not have assets or sources of income that may generate sufficient cash flows for paying the amounts being written off. However, financial assets that are written off could still be subject to enforcement activities in order to comply with the Group's procedures for recovery of amounts due. Write-off constitutes a de-recognition event.

(2) Non-financial assets*Timing of impairment testing*

The carrying amounts of the Group's non-financial assets, other than investment property, investment property under development, inventories and deferred tax assets, are reviewed at each balance sheet date to determine whether there is any indication of impairment. If any such indication exists, the asset's recoverable amount is estimated.

Once a year and on the same date, or more frequently if there are indications of impairment, the Group estimates the recoverable amount of each cash generating unit that contains goodwill, or intangible assets that have indefinite useful lives or are unavailable for use.

Determining cash-generating units

For the purpose of impairment testing, assets that cannot be tested individually are grouped together into the smallest group of assets that generates cash inflows from continuing use that are largely independent of the cash inflows of other assets or groups of assets (the "cash-generating unit").

Measurement of recoverable amount

The recoverable amount of an asset or cash generating unit is the greater of its value in use and its net selling price (fair value less costs of disposal). In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects the assessments of market participants regarding the time value of money and the risks specific to the asset or cash generating unit, for which the estimated future cash flows from the asset or cash generating unit were not adjusted.

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**L. Impairment (Cont'd)****(2) Non-derivative financial assets (Cont'd)***Allocation of goodwill to cash generating units*

Subject to an operating segment ceiling test (before the aggregation of similar segments), for the purposes of goodwill impairment testing, cash-generating units to which goodwill has been allocated are aggregated so that the level at which impairment testing is performed reflects the lowest level at which goodwill is monitored for internal reporting purposes.

Goodwill acquired in a business combination is allocated to groups of cash-generating units that are expected to benefit from the synergies of the combination.

For purposes of goodwill impairment testing, the carrying amount of the goodwill is adjusted according to the rate the Company holds in the cash-generating unit to which the goodwill is allocated.

Recognition of impairment loss

An impairment loss is recognized if the carrying amount of an asset or its cash-generating unit exceeds its estimated recoverable amount. Impairment losses are recognized in profit or loss. As regards cash-generating units that include goodwill, an impairment loss is recognized when the carrying amount of the cash-generating unit, after adjustment for goodwill, exceeds its recoverable amount. Impairment losses recognized in respect of cash-generating units are allocated first to reduce the carrying amount of any goodwill allocated to the units and then to reduce the carrying amounts of the other assets in the cash-generating unit on a pro rata basis.

Allocation of impairment loss to non-controlling interests

An impairment loss is allocated between the owners of the Company and the non-controlling interests on the same basis that the profit or loss is allocated. Nevertheless, if an impairment loss allocated to Non-controlling interests relates to goodwill that was not recognized in the consolidated financial statements, the said impairment is not recognized as an impairment loss on goodwill. In such cases, only an impairment loss relating to goodwill that was allocated to the owners of the Company is recognized as an impairment loss on goodwill.

Reversal of impairment loss

An impairment loss in respect of goodwill is not reversed. In respect of other assets, impairment losses recognized in prior periods are assessed at each reporting date for any indications that the loss has decreased or no longer exists. An impairment loss is reversed if there has been a change in the estimates used to determine the recoverable amount. An impairment loss is reversed only to the extent that the asset's carrying amount does not exceed the carrying amount that would have been determined, net of depreciation or amortization, if no impairment loss had been recognized.

(3) Investments in associates and joint ventures

An investment in an associate company and joint venture is tested for impairment when objective evidence indicates there has been impairment (as described in Paragraph (1) above). Goodwill that forms part of the carrying amount of an investment in an associate is not recognized separately, and therefore is not tested for impairment separately.

If objective evidence indicates that the value of the investment may have been impaired, the Group estimates the recoverable amount of the investment, which is the greater of its value in use and its net selling price.

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**L. Impairment (Cont'd)****(3) Investments in associates and joint ventures (Cont'd)**

In assessing value in use of an investment in an associate company or joint venture, the Group estimates its share of the present value of estimated future cash flows that are expected to be generated by the an associate company or joint venture, including cash flows from operations of the associate company or joint venture and the consideration from the final disposal of the investment, or the present value of the estimated future cash flows that are expected to be derived from dividends that will be received and from the final disposal.

An impairment loss is recognized when the carrying amount of the investment, after applying the equity method, exceeds its recoverable amount, and it is recognized in profit or loss.

An impairment loss is not allocated to any asset, including goodwill that forms part of the carrying amount of the investment in the associate company or in the joint venture.

An impairment loss is reversed only if there has been a change in the estimates used to determine the recoverable amount of the investment after the impairment loss was recognized, and only to the extent that the investment's carrying amount, after the reversal of the impairment loss, does not exceed the carrying amount of the investment that would have been determined by the equity method if no impairment loss had been recognized.

M. Non-current assets or disposal groups held for sale and discontinued operations

Non-current assets or a disposal group are classified as held for sale if their carrying amount will be recovered principally through a sale transaction rather than through continuing use. For this to be the case, the assets must be available for immediate sale in their present condition, the Group must be committed to sell, there must be a program to locate a buyer and it is highly probable that a sale will be completed within one year from the date of classification. From the date of such initial classification, these assets are no longer depreciated and are presented separately as current assets at the lower of their carrying amount and fair value less costs to sell. Other comprehensive income (loss) in respect of an assets or a group of non-current assets that are classified as held for sale is presented separately in equity.

When an entity no longer plans to sell an asset in a sale transaction, it ceases the classification of the asset as held for sale and measures it at the lower of its carrying amount had it not been classified as held for sale or the recoverable amount of the asset on the date of the decision not to sell the asset.

A discontinued operation is a component of the Group that either has been disposed of or is classified as held for sale. The operating results relating to the discontinued operation are presented separately in profit or loss, net of the tax effect

N. Capitalization of borrowing costs

The Group capitalizes borrowing costs that are attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets which necessarily take a substantial period of time to get ready for their intended use or sale.

The capitalization of borrowing costs commences when expenditures for the asset are incurred, the activities to prepare the asset are in progress and borrowing costs are incurred and ceases when substantially all the activities to prepare the qualifying asset for its intended use or sale are complete. The amount of borrowing costs capitalized in the reporting period includes specific borrowing costs and general borrowing costs based on a weighted capitalization rate

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**O. Provisions**

A provision in accordance with IAS 37 is recognized when the Group has a present obligation (legal or constructive) as a result of a past event, it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation. When the Group expects part or all of the expense to be reimbursed, for example under an insurance contract, the reimbursement is recognized as a separate asset but only when the reimbursement is virtually certain. The expense is recognized in the statement of profit or loss net of any reimbursement

Legal claims

A provision for claims is recognized when the Group has a present legal or constructive obligation as a result of a past event, it is more likely than not that an outflow of resources embodying economic benefits will be required by the Group to settle the obligation and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

P. Revenue**(1) Rental income**

Rental income from investment property is recognized in the income statement on a straight-line basis over the term of the lease. Lease incentives granted are recognized as an integral part of the total rental income, over the term of the lease. Rental income from other property is recognized as other income.

(2) Sale of inventory of real estate and residential apartments

The Group recognizes revenue when the customer obtains control over the promised goods or services. The revenue is measured according to the amount of the consideration to which the Group expects to be entitled in exchange for the goods or services promised to the customer, other than amounts collected for third parties.

The Group has performed a detailed examination of the effects of applying the new standard on the revenue recognition in general and specifically about revenue from the sale of residential units, i.e., whether revenue would continue to be recognized at a point in time upon delivery of the units or should it be recognized over time in accordance with the stage of completion of the project and the obtains of control.

As part of the assessment whether IFRS 15.35c is met, the Group examined, with the assistance of its legal advisors, the relevant local legislation and regulations in each country (the countries examined are Serbia, Czech Republic, Poland, Romania, Latvia and Bulgaria), as well as the provisions of the sale contracts with customers,. Except in Bulgaria, there is an enforceable right to payment for performance completed to date, and an asset with alternative use to the entity is not created. Following the examination mentioned above, the Group concluded that the early adoption of the new standard does not have a material effect on the revenue recognition from the sale of residential units, as IFRS15.35c is not met, and accordingly revenues from the sale of residential units will continue to be recognized upon delivery of the units, except in Bulgaria, where revenues are recognized over time.

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**P. Revenue (cont'd)****(2) Sale of inventory of real estate and residential apartments (cont'd)***Identifying the contract*

The Group accounts for a contract with a customer only when the following conditions are met:

- (a) The parties to the contract have approved the contract (in writing, orally or according to other customary business practices) and they are committed to satisfying the obligations attributable to them;
- (b) The Group can identify the rights of each party in relation to the goods or services that will be transferred;
- (c) The Group can identify the payment terms for the goods or services that will be transferred;
- (d) The contract has a commercial substance (i.e. the risk, timing and amount of the entity's future cash flows are expected to change as a result of the contract); and
- (e) It is probable that the consideration, to which the Group is entitled to in exchange for the goods or services transferred to the customer, will be collected.

If a contract with a customer does not meet all of the above criteria, consideration received from the customer is recognized as a liability until the criteria are met or when one of the following events occurs: the Group has no remaining obligations to transfer goods or services to the customer and any consideration promised by the customer has been received and cannot be returned; or the contract has been terminated and the consideration received from the customer cannot be refunded.

Identifying performance obligations

On the contract's inception date the Group assesses the goods or services promised in the contract with the customer and identifies as a performance obligation any promise to transfer to the customer one of the following:

- (a) Goods or services (or a bundle of goods or services) that are distinct; or
- (b) A series of distinct goods or services that are substantially the same and have the same pattern of transfer to the customer.

In the entrepreneurial real estate sector, following an examination of the existing performance obligations in contracts with customers for the sale of apartments, the Group has identified one performance obligation in each contract with a customer.

Determining the transaction price

The transaction price is the amount of the consideration to which the Group expects to be entitled in exchange for the goods or services promised to the customer, other than amounts collected for third parties. The Group takes into account the effects of all the following elements when determining the transaction price: variable consideration, the existence of a significant financing component, non-cash consideration, and consideration payable to the customer.

Satisfaction of performance obligations

Revenue is recognized when the Group satisfies a performance obligation by transferring to the customer control over promised goods or services.

In the international entrepreneurial real estate sector, based on the sale contracts with the customers, the provisions of local law and additional commercial characteristics in the countries in which the Group operates, as well as on the basis of legal opinions, the Group has reached the

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**P. Revenue (cont'd)****(2) Sale of inventory of real estate and residential apartments (cont'd)***Satisfaction of performance obligations (cont'd)*

conclusion that it does not have an enforceable right to payment for performance completed to date and also that the asset is not controlled by the customer while it is being created.

Therefore, the Group satisfies the performance obligation at a point in time. Meaning, revenue will continue to be recognized at a point in time.

In order to determine the point in time at which the customer obtains control over the promised asset, the Group takes into account indications that control has been transferred, which include but are not limited to the following indications:

- (a) The Group has a present right to payment for the asset.
- (b) The customer has legal title to the asset.
- (c) The entity has transferred physical possession of the asset.
- (d) The customer has the significant risks and rewards related to the ownership of the asset.
- (e) The customer has accepted the asset.

Accordingly, control over the residential unit is transferred at a point in time, and revenue is recognized upon the delivery of the unit to the customer.

In regard to management and maintenance services in the investment property sector, revenue from rental income and operation services is recognized over time in the reporting period in which the services are provided, since the customer simultaneously receives and consumes the benefits provided by the Group's performance when the Group provides such services.

Measurement of progress towards satisfying performance obligations

In the income-producing real estate sector, total consideration in certain contracts includes a fixed component and a variable component (such as rental fees that are contingent upon revenues). Fixed amounts are recognized on a straight-line basis over the period in which the services are provided. Variable amounts are usually recognized in the period in which the related services were provided, to the extent they are attributable to the Group's efforts to satisfy a performance obligation in that period and this method of recognition reflects the amount to which the Group is entitled for the services provided to the customer.

In addition, in cases where the Group has a right to consideration from the customer in an amount that corresponds directly to the value to the customer of the Group's performance completed to date, the Group applies the practical expedient provided in the standard and recognizes revenue in the amount it is permitted to invoice.

Contract asset and contract liability

A contract asset is recognized when the Group has a right to consideration for goods or services it transferred to the customer that is conditional on other than the passing of time, such as future performance of the Group. Contract assets are classified as receivables when the rights in their respect become unconditional.

A contract liability is recognized when the Group has an obligation to transfer goods or services to the customer for which it received consideration (or the consideration is payable) from the customer.

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**P. Revenue (cont'd)****(2) Sale of inventory of real estate and residential apartments (cont'd)***Principal or agent*

When another party is involved in providing goods or services to the customer, the Group examines whether the nature of its promise is a performance obligation to provide the defined goods or services itself, which means the Group is a principal and therefore recognizes revenue in the gross amount of the consideration, or to arrange that another party provide the goods or services which means the Group is an agent and therefore recognizes revenue in the amount of the net commission.

(3) Rendering of services

Revenue from services rendered (such as project management) is recognized in the income statement in the period in which the services are rendered and are measured at fair value.

Q. Expenses**(1) Service costs and property operating expenses**

Service costs for service contracts entered into and property operating expenses are recognized in profit or loss as incurred.

(2) Financing income and expenses

Finance income comprises interest income on funds invested including dividend income, gains on the disposal of financial assets, changes in the fair value of financial assets at fair value through profit or loss and gains on hedging instruments that are recognized in profit or loss. Interest income is recognized as it accrues, using the effective interest method. Dividend income is recognized on the date that the Group's right to receive payment is established, which in the case of quoted securities is the ex-dividend date.

Finance expense is comprising interest expense on borrowings, changes in time value of provisions and deferred consideration, changes in the fair value of financial assets at fair value through profit or loss, impairment losses recognized on financial assets, and losses on hedging instruments that are recognized in profit or loss.

Borrowing costs, which are not capitalized to qualifying assets, are recognized in profit or loss using the effective interest method.

In the statements of cash flows, interest received, and dividends received are presented as part of cash flows from investing activities. Interest paid and dividends paid are presented as part of cash flows from financing activities. Accordingly, financing costs that were capitalized to qualifying assets are presented together with interest paid as part of cash flows from financing activities.

Foreign currency gains and losses on financial assets and financial liabilities are reported on a net basis as either financing income or financing expenses depending on whether foreign currency movements are in a net gain or net loss position.

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**Q. Expenses (cont'd)****(2) Financing income and expenses (cont'd)**

Interest income or expense is recognized using the effective interest method. Generally, in calculating interest income and expense, the effective interest rate is applied to the gross carrying amount of the financial asset or to the amortized cost of the financial liability, as applicable. However, for credit-impaired financial assets that were purchased or created, or for financial assets that have become credit-impaired subsequent to initial recognition, interest income is calculated by applying the effective interest rate to the amortized cost of the financial asset.

R. Taxes on income

Current or deferred taxes are recognized in profit or loss, except to the extent that they relate to items which are recognized in other comprehensive income or equity.

(1) Current taxes:

The current tax liability is measured using the tax rates and tax laws that have been enacted or substantively enacted by the reporting date as well as adjustments required in connection with the tax liability in respect of previous years.

(2) Deferred taxes:

Deferred taxes are computed in respect of temporary differences between the carrying amounts in the financial statements and the amounts attributed for tax purposes.

Deferred taxes are measured at the tax rate that is expected to apply when the asset is realized or the liability is settled, based on tax laws that have been enacted or substantively enacted by the reporting date.

Deferred tax assets are reviewed at each reporting date and reduced to the extent that it is not probable that they will be utilized. Deductible carryforward losses and temporary differences for which deferred tax assets had not been recognized are reviewed at each reporting date and a respective deferred tax asset is recognized to the extent that their utilization is probable.

Deferred taxes in respect of investment property that is held with the objective of recovering substantially all of the economic benefits embedded in the investment property through sale and not through use are measured in accordance with the expected manner of recovery of the base asset, on the basis of sale rather than use.

When the Company owns an investment in a single property company and the manner in which the Company expects to dispose of the investment is by selling the shares of the property company rather than by selling the property itself, the Company recognizes deferred taxes for both inside temporary differences arising from the difference between the carrying amount of the property and its tax basis, and for outside temporary differences arising from the difference between the tax basis of the investment and the Company's carrying amount of the net assets of the investment in the consolidated financial statements

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**R. Taxes on income (cont'd)**

Taxes that would apply in the event of the disposal of investments in investees have not been taken into account in computing deferred taxes, as long as the disposal of the investments in investees is not probable in the foreseeable future. Also, deferred taxes that would apply in the event of distribution of earnings by investees as dividends have not been taken into account in computing deferred taxes, since the distribution of dividends does not involve an additional tax liability or since it is the Company's policy not to initiate distribution of dividends from a subsidiary that would trigger an additional tax liability.

Taxes on income that relate to distributions of an equity instrument and to transaction costs of an equity transaction are accounted for pursuant to IAS 12.

Deferred taxes are offset if there is a legally enforceable right to offset a current tax asset against a current tax liability and the deferred taxes relate to the same taxpayer and the same taxation authority.

S. Segment reporting

An operating segment is a component of the Group that engages in business activities from which it may earn revenues and incur expenses including revenues and expenses that relate to transactions with any of the Group's other components. All operating segments operating results are reviewed regularly by the Group's CEO to make decisions about resources to be allocated to the segment and assess its performance, and for which separate financial information is available.

Inter-segment pricing is determined on an arm's-length basis.

Segment results, assets and liabilities include items directly attributable to a segment as well as those that can be allocated on a reasonable basis. Unallocated items comprise mainly investments (other than investment property) and related revenue, loans and borrowings and related expenses, corporate assets (primarily the Company's headquarters) and head office expenses, and income tax assets and liabilities.

Segment capital expenditure is the total cost incurred during the period to acquire investment property, inventory and property, plant and equipment.

T. Transactions with controlling shareholder

Assets and liabilities included in a transaction with a controlling shareholder are measured at fair value on the date of the transaction. As the transaction is on the equity level, the Company includes the difference between the fair value and the consideration from the transaction in its equity.

Notes to consolidated financial statements

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)

U. New standards, amendments to standards and interpretations not yet adopted

Standard/interpretation/ Amendment	The requirements of the publication	Effective date and transitional provisions	Expected effects
Amendment to IAS 1, <i>Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-Current</i> and subsequent amendment: <i>Non-Current Liabilities with Covenants</i>	<p>In January 2020, the IASB issued an amendment to IAS 1, "Presentation of Financial Statements" regarding the criteria for determining the classification of liabilities as current or non-current ("the Original Amendment"). In October 2022, the IASB issued a subsequent amendment ("the Subsequent Amendment").</p> <p>According to the Subsequent Amendment: Only financial covenants with which an entity must comply on or before the reporting date will affect a liability's classification as current or non-current. In respect of a liability for which compliance with financial covenants is to be evaluated within twelve months from the reporting date, disclosure is required to enable users of the financial statements to assess the risks related to that liability. The Subsequent Amendment requires disclosure of the carrying amount of the liability, information about the financial covenants, and the facts and circumstances at the end of the reporting period that could result in the conclusion that the entity may have difficulty in complying with the financial covenants. According to the Original Amendment, the conversion option of a liability affects the classification of the entire liability as current or non-current unless the conversion component is an equity instrument.</p>	The Original Amendment and Subsequent Amendment are both effective for annual periods beginning on or after January 1, 2024 and must be applied retrospectively. Early adoption is permitted.	The above Amendments are not expected to have a material impact on the Company's consolidated financial statements.
Amendment to IFRS 16, <i>Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback</i>	In September 2022, the IASB issued an amendment to IFRS 16, "Leases" ("the Amendment"), which provides guidance on how a seller-lessee should measure the lease liability arising in a sale and leaseback transaction with variable lease payments that do not depend on an index or rate. The seller-lessee has to choose between two accounting policies for measuring the lease liability on the inception date of the lease. The accounting policy chosen must be applied consistently.	The Amendment is applicable for annual periods beginning on or after January 1, 2024. Early adoption is permitted. The Amendment is to be applied retrospectively.	The Company is evaluating the effects of the Amendment on its consolidated financial statements.

Notes to consolidated financial statements

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)

U. New standards, amendments to standards and interpretations not yet adopted (Cont'd)

Standard/interpretation/ Amendment	The requirements of the publication	Effective date and transitional provisions	Expected effects
Amendments to IAS 7, "Statement of Cash Flows", and IFRS 7, "Financial Instruments: Disclosures"	<p>In May 2023, the IASB issued amendments to IAS 7, "Statement of Cash Flows", and IFRS 7, "Financial Instruments: Disclosures" ("the Amendments") to address the presentation of liabilities and the associated cash flows arising out of supplier finance arrangements, as well as disclosures required for such arrangements.</p> <p>The disclosure requirements in the Amendments are intended to assist users of financial statements in understanding the effects of supplier finance arrangements on an entity's liabilities, cash flows and exposure to liquidity risk.</p>	The Amendments are effective for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2024. Early adoption is permitted but will need to be disclosed.	The Company believes that the Amendments are not expected to have a material impact on its consolidated financial statements.
Amendments to IAS 21, "The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates"	<p>In August 2023, the IASB issued "Amendments to IAS 21: Lack of Exchangeability (Amendments to IAS 21, "The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates")" ("the Amendments") to clarify how an entity should assess whether a currency is exchangeable and how it should measure and determine a spot exchange rate when exchangeability is lacking.</p> <p>The Amendments set out the requirements for determining the spot exchange rate when a currency lacks exchangeability. The Amendments require disclosure of information that will enable users of financial statements to understand how a currency not being exchangeable affects or is expected to affect the entity's financial performance, financial position and cash flows.</p>	The Amendments apply for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2025. Earlier adoption is permitted, in which case, an entity is required to disclose that fact.	The Company believes that the Amendments are not expected to have a material impact on its consolidated financial statements.

Notes to consolidated financial statements

Note 4 – Subsidiaries and Investment in (and loans to) companies accounted for at equity

(1) Subsidiaries

A. The list of the Company’s subsidiaries is detailed in Note 25.

B. Subsidiaries including consolidated structured entities

Presented hereunder the Group’s material subsidiary:

<u>Name of company</u>	<u>Principal location of the company’s activity</u>	<u>The Group’s ownership interest in the subsidiary for the year ended December 31,</u>	
		<u>2023</u>	<u>2022</u>
S.C. Cotroceni Park SA	Romania	98.58%	98.58%

C. Guarantees of subsidiaries’ obligations

As at December 31, 2023, corporate guarantees issued by the Company as securities for payment or repayment obligations of certain subsidiaries, in an aggregate value of approximately EUR 42 million (December 31, 2022: EUR 38 million), have been provided in connection with financing obtained or obligations made by each of such subsidiaries in relation to its project. With respect to guarantees related to AFI Properties Series 12 bonds please refer to Note 12(2).

D. On December 31, 2023 a deed of merger was signed by the Company as the acquiring entity and AFI Corporate Financing B.V. (“ACF”), a fully owned Dutch subsidiary of the Company, as the entity ceasing to exist (the “Merger”). The Merger became effective as of January 1, 2024. Prior to the Merger, ACF operated as an intra-group lender to the Company’s subsidiaries. Upon the Merger, the assets and liabilities of ACF passed over to the Company by universal succession of title, and ACF ceased to exist.

E. On June 8, 2022 the Company completed the transaction described under the preliminary share purchase agreement of February 23, 2022 (the “Transaction”), in relation to 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 (“PropCo”, the “Property”, the “Transaction”, respectively), where it is planned to develop properties of various uses, including office complexes, retail areas and buildings with residential units for rent (together, the “Commercial Quarters”), alongside buildings with apartments for sale (together, the “Residential Quarters”).

The value of the Property for the purpose of calculating the consideration under the Transaction was approx. EUR 181 million, and accordingly, the total consideration payable by the Company is approx. EUR 127 million, subject to customary price adjustments, as well as to a price adjustment in accordance with the actual building rights in relation to the Property.

Simultaneously with the signing of the transaction agreements, PropCo signed a binding preliminary sale and purchase agreement (the “Sale Agreement”) with a subsidiary of the partner that holds the remaining 30% of the rights in PropCo (the “Partner”), according to which, on completion of the Transaction and subject to the formal division of the Property into quarters (the “Division”), PropCo will sell the Residential Quarters, for a price of approx. EUR 47 million. Hence the part of the net consideration payable by the Company under the Transaction is approx. EUR 94 million.

Consequently, the Company and the Partner jointly hold (the Company’s share - 70%, and the Partner’s share - 30%), through PropCo, all rights in the Commercial Quarters, and the Partner holds (alone) all rights in the Residential Quarters.

Notes to consolidated financial statements

Note 4 – Subsidiaries and Investment in (and loans to) companies accounted for at equity (cont'd)

AFI Europe and the Partner entered into a few additional agreements, regulating their relationship as shareholders in PropCo and the development and management (in consideration for management fees) of the project for the development of the Commercial Quarters and the properties to be developed. Pursuant to these agreements, all decisions in PropCo are adopted jointly by the partners or their representatives at PropCo's board, which means that PropCo is under joint control of the Company and the Partner. Therefore, the Company's holding in PropCo is treated according to the equity method, and the Company's investment in PropCo and its intercompany loans to PropCo are presented in its financial statements as investment in associate and loans to associate.

Out of the net consideration specified above, approx. EUR 73 million was paid to the Seller upon completion of the Transaction (after neutralizing the Company's share in the consideration payable to PropCo under the Sale Agreement, the Company paid on the Transaction's completion approx. EUR 57 million). The remaining part of the consideration in the amount of EUR 50.5 million will be paid according to agreed milestones.

Following completion of the development of each of the Commercial Quarters, the Company will have a call option and the Partner will have a put option which, if exercised, will enable the Company to acquire the Partner's interest in the Commercial Quarters.

(2) Investment in (and loans to) companies accounted for at equity

A. Composition of the investments:

In thousands of Euros

		December 31, 2023	December 31, 2022
Cost of shares		106,049	106,049
Company's share in reserves and retained earnings, net		4,731	(3,323)
Carrying value		110,781	102,726
Loans (1)		11,998	7,154
		<u>122,779</u>	<u>109,880</u>
		December 31, 2023	December 31, 2022
(1) Loans:	Rate		
Variable rate loans	3M Wibor + 3.2%	<u>11,998</u>	<u>7,154</u>

B. The movement in investments was as follows:

In thousands of Euros

	December 31, 2023	December 31, 2022
Balance as at beginning of the year	109,880	-
<u>Movement during the year:</u>		
Investment in loans, net	3,407	1,968
Share in losses, net	(20)	(1,200)
Adjustment for translation	8,075	(2,122)
Accrued interest of loans	1,437	208
Acquisition of associate	-	(*) 111,026
	<u>122,779</u>	<u>109,880</u>

(*) Including acquisition of previous shareholder loans.

Notes to consolidated financial statements

Note 5 - Investment Property

A. Reconciliation of carrying amount

In thousands of Euros

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Balance at January 1	2,259,748	2,065,499
Additions		
Acquisition (1)	26,191	13,774
Investments	46,293	32,893
Transfer from investment property under development (2)	318,900	123,270
Transfer from inventory (2)	5,494	-
Disposals		
Transfer to investment property under development (see Note 6A(1))	(2,571)	-
Others		
Fair value adjustments	(25,539)	24,343
Effect of movement in foreign exchange	7,321	(31)
Balance at December 31	<u>2,635,837</u>	<u>2,259,748</u>

(1) During November 2023 a Polish subsidiary of the Company completed the acquisition of the residential-for-rent property known as Metro Park in Warsaw, and consequently the purchase price paid to the seller, including all advance payments made along the development period, in an amount of EUR 26.2 million, has been classified as investment property.

(2) During the year ended December 31, 2023 the Group completed the construction of:

- Skyline building C, Airport City building 2500 and AFI Zmaj West, three office projects in Belgrade, Serbia, in an amount of EUR 82.5 million, EUR 31.8 million and EUR 39.2 million, respectively.
- AFI Arad, a retail park in Arad, Romania, in an amount of EUR 51.7 million.
- AFI Home Karlin and AFI Home Kolbenova D+E, two residential for rent projects in Prague, Czech Republic, in an amount of EUR 55.6 million and EUR 45.7 million, respectively.
- AFI Home Europejskie and AFI Home Dajwor, two residential for rent projects in Krakow, Poland, in an amount of EUR 12.7 million and EUR 5.5 million, respectively.

During the year ended December 31, 2022 the Group completed the construction of:

- Airport City building 2400, an office building in Belgrade, Serbia, in an amount of EUR 29.7 million.
- AFI Tech 2, an office building in Bucharest, Romania, in an amount of EUR 31.9 million.
- AFI City commercial center in Bucharest, Romania, in an amount of EUR 9.5 million.
- AFI Home Zlota, a residential for rent project in Warsaw, Poland, in an amount of EUR 33.9 million.
- AFI Home Trebesin, a residential for rent project in Prague, Czech Republic, in an amount of EUR 11.7 million.
- AFI Home Bagry, a residential for rent project in Krakow, Poland, in an amount of EUR 6.6 million.

B. Measurement of fair value

(1) Fair value hierarchy

The investment properties and investment properties under development that are measured at fair value, using a valuation method according to the fair value levels are defined as Level 3. For a definition of the various hierarchy levels, see Note 2(E) regarding the basis of preparation of the financial statements.

Notes to consolidated financial statements

Note 5 - Investment Property (cont'd)

B. Measurement of fair value (cont'd)

(2) Valuation processes used by the Company

For the year ended December 31, 2023, the Group commissioned independent appraisals reports on its investment properties from CBRE, a member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). CBRE, an external, independent valuation company, having appropriate recognized professional qualifications and recent experience in the location and category of property being valued, values the Group's investment property portfolio once a year, and upon demand in respect to which material events occurred (such as entrance of tenants, completion, significant change in Rental income) as defined in the Group's policy.

The valuations of investment properties are based on recent transactions in respect of similar assets in similar locations and conditions by using the DCF model.

Valuations reflect, when appropriate: the type of tenants actually in occupation or responsible for meeting lease commitments or likely to be in occupation after letting vacant accommodation, and the market's general perception of their creditworthiness; the allocation of maintenance and insurance responsibilities between the Group and the lessee; and the remaining economic life of the property. When rent reviews or lease renewals are pending with anticipated reversionary increases, it is assumed that all notices, and when appropriate counter-notices, have been served validly and within the appropriate time.

(3) Details regarding fair value measurement of investment property

As of December 31, 2023:

Country	Use of the property	Fair Value (In EUR thousands)	Yield rate (in %)	Occupancy (in %)	Actual weighted average rent per sqm (In EUR/sqm)
Czech Republic	Offices	357,137	5.35-9.6 (mainly 5.35-6.35)	93%	14.9
Czech Republic	Residential for rent	133,989	4.75-4.85	74%	18.7
Romania	Offices	558,181	7.1-8.7	87%	14.9
Romania	Retail	812,611	7.7-8.5	98%	27.8
Serbia	Offices	471,618	8.25-10.25 (mainly 8.25-8.5)	87%	15.2
Serbia	Retail	13,700	8	100%	5.8
Poland	Offices	162,420	8-8.25	92%	14.6
Poland	Residential for rent	103,222	5.3-6.1	63%	18.5
Bulgaria	Offices	22,959	9.75-10	82%	5

As of December 31, 2022:

Country	Use of the property	Fair Value (In EUR thousands)	Yield rate (in %)	Occupancy (in %)	Actual weighted average rent per sqm (In EUR/sqm)
Czech Republic	Offices	363,505	4.9-9.55 (mainly 4.9-6.1)	85%	14.8
Czech Republic	Residential for rent	14,397	4.85	93%	18.4
Romania	Offices	580,669	6.6-8.25	83%	14.3
Romania	Retail	747,450	7.15-7.9	98%	28.2
Serbia	Offices	309,797	7.75-10 (mainly 7.75-8.3)	96%	14.9
Serbia	Retail	13,500	8	100%	5.8
Poland	Offices	166,063	7.5-7.55	86%	13.6
Poland	Residential for rent	43,526	5.5	99%	12.2
Bulgaria	Offices	20,841	9.5-9.75	62%	4.8

Notes to consolidated financial statements

Note 5 - Investment Property (cont'd)

(4) Sensitivity analysis for change in fair value (AFI Cotroceni in Bucharest, Romania)

A change in the main unobservable inputs in the fair value valuation of AFI Cotroceni, which is a significant asset of for the Company, is described in the tables below:

Sensitivity analysis to change in yield rate:

In thousands of Euros

	Increase of 0.5%	Current yield	Decrease of 0.5%
Fair value December 31, 2023	509,950	543,800	582,403
Fair value December 31, 2022	497,064	532,700	573,785

Sensitivity analysis to change in estimated rental values (ERV):

In thousands of Euros

	Increase of 5%	Current ERV	Decrease of 5%
Fair value December 31, 2023	564,953	543,800	522,603
Fair value December 31, 2022	554,633	532,700	510,756

C. Amounts that were recognized in the statement of income

In thousands of Euros

	Year ended December 31,		
	2023	2022	2021
Rental income from investment property	170,142	143,554	123,125
Net direct operating income/(expenses) arising from investment property that generated rental income during the period	(4,460)	(5,889)	(7,471)
Change in fair value of investment property	(25,539)	24,343	15,498
	<u>140,143</u>	<u>162,008</u>	<u>131,152</u>

Note 6 - Investment Property under Development

A. Reconciliation of carrying amount

In thousands of Euros

	2023	2022
Balance at January 1	452,967	348,930
Additions		
Acquisition	2,292	26,455
Transfer from inventories (1)	12,592	50,219
Transfer from investment property (1)	2,571	-
Cost capitalized	124,763	129,718
Interest capitalized	9,838	11,194
Disposals		
Transfer to investment property, net (see Note 5(A)(2))	(318,900)	(123,270)
Transfer to fixed assets	(3,500)	-
Other		
Fair value adjustments	6,297	6,678
Effect of movement in foreign exchange	3,177	3,043
Balance at December 31	<u>292,097</u>	<u>452,967</u>

Notes to consolidated financial statements

Note 6 - Investment Property under Development (cont'd)

(1) During 2023, the Group started/advanced with the construction of:

- Residential for rent project in Krakow, Poland, comprising 219 apartments for rent with 7,600 sqm GLA. Accordingly, the Group reclassified the property from inventory to investment property under development, in the amount of EUR 10.2 million.
- Office floors above Cotroceni Mall in Bucharest, Romania, with 15,550 sqm GLA. Accordingly, the Group reclassified the property from investment property to investment property under development, in the amount EUR 2.6 million.

B. Measurement of fair value**(1) Fair value hierarchy**

The investment properties and investment properties under development that are measured at fair value, using a valuation method according to the fair value levels are defined as Level 3. For a definition of the various hierarchy levels, see Note 2(E) regarding the basis of preparation of the financial statements.

(2) Valuation processes used by the Company

The valuations of investment properties under development are prepared by the residual method or by the comparison method depending on the stage of completion. The residual value is based on the fair value of a complete project less costs to complete and appropriate developer profit. The comparison method is based on the price per square meter of comparable properties, as arising from observable transactions in an active market for comparable properties, with significant adjustments for the quality of the building and the rent terms.

The yield rates which were used by the valuation company for residual method for investment property under development are as following:

Country	Use of the property	Yield rate (in %)	
		As of December 31, 2023	As of December 31, 2022
Czech Republic	Residential for rent	4.80	4.55-4.6
Romania	Offices	8.25	7.45-8.25
Romania	Residential for rent	5.75	5.75
Serbia	Offices	8.5-9.25	8.15-9.25
Poland	Residential for rent	5.65-6	4.9-5.55

For further details regarding measurement of fair value please see Note 5(B).

C. Amounts that were recognized in the statement of income

In thousands of Euros

	Year ended December 31,		
	2023	2022	2021
Change in fair value of investment property under development	6,297	6,678	15,516

Notes to consolidated financial statements

Note 7 - Inventory

A. Reconciliation of carrying amount

The balance represents both non-current inventory and current inventory:

In thousands of Euros

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Balance at January 1	151,558	193,556
Additions		
Construction cost	15,624	32,830
Interest capitalized	287	1,000
Disposals		
Transfer to investment property (1)	(5,494)	-
Transfer to investment property under development (2)	(12,592)	(50,219)
Carrying value of trading properties sold	(8,338)	(16,998)
Others		
Effect of movement in foreign exchange	(217)	406
Write-down of inventory to net realizable value	(6,912)	(9,017)
Balance at December 31	<u>133,916</u>	<u>151,558</u>

(1) For information regarding classification from inventory to investment property see Note 5(A)(2).

(2) For information regarding classification from inventory to investment property under development see Note 6(A)(1).

The closing balance includes inventory expected to be sold after more than 12 months in an amount of EUR 5,650 thousand and long-term land inventory in the amount of EUR 113,341 thousand (in 2022: 2,608 and 135,143 respectively)

In respect of the capitalization rate for the interest capitalized please refer to Notes 12 and 21.

Note 8 – Short Term Investments

The balance represents restricted cash deposits for the following purposes:

In thousands of Euros

	<u>December 31,</u> <u>2023</u>	<u>December 31,</u> <u>2022</u>
Deposit from advanced for sold apartments	1,666	1,054
Deposit related to bank loans of investment properties	12,249	5,758
Other	3,269	7,782
	<u>17,184</u>	<u>14,594</u>

Notes to consolidated financial statements

Note 9 - Trade and Other Receivables

A. Current receivables

In thousands of Euros

	December 31, 2023	December 31, 2022
Trade receivables due from tenants	23,198	19,589
VAT receivables	25,708	16,154
Receivable from derivatives	16,480	17,017
Deferred expenses and Advances to suppliers	11,623	12,573
Contract asset	12,848	4,061
Other trade receivables	<u>4,026</u>	<u>3,063</u>
	93,883	72,457
Allowance for doubtful debts	<u>(1,492)</u>	<u>(1,910)</u>
	<u><u>92,391</u></u>	<u><u>70,547</u></u>

Information about the company's exposure to credit and market risks and impairment losses for trade and other receivables is included in Note 21.

B. Non - current receivables

In thousands of Euros

	December 31, 2023	December 31, 2022
Deposit related to financing	34,742	28,521
Receivable from derivatives	8,240	23,537
Advances for investment property (1)	74,295	47,872
Loans and other receivables	<u>1,879</u>	<u>1,991</u>
	<u><u>119,156</u></u>	<u><u>101,921</u></u>

(1) Comprised mainly of residential-for-rent projects developed by their seller and delivered to a designated subsidiary of the Company upon completion of their development (forward purchase agreement), with all obligation of that subsidiary towards the seller secured by a corporate guarantee issued by the Company. The agreements include a schedule of advance payments, which will be made upon reaching a certain milestone on the project's development timeline.

- Swedzka project in Warsaw, Poland, comprising 371 apartments (designated for rent), alongside retail areas of approx. 5,600 sqm, office space of approx. 3,300 sqm, and 536 underground parking spaces. As at December 31, 2023, the Company paid PLN 238 million (equivalent to approx. EUR 55 million) out of approx. PLN 361 million (equivalent to approx. EUR 83 million). The project's construction is expected to be completed by the last quarter of 2024.
- Długa project in Wroclaw, Poland, comprising 230 apartments (designated for rent), alongside retail areas of approx. 600 sqm, and 255 underground parking spaces. As at December 31, 2023, the Company paid PLN 42 million (equivalent to approx. EUR 9.7 million) out of approx. PLN 134 million (equivalent to approx. EUR 31 million). The project's construction is expected to be completed by the last quarter of 2024.

Notes to consolidated financial statements

Note 10 - Cash and Cash Equivalents

In thousands of Euros

	<u>December 31,</u> <u>2023</u>	<u>December 31,</u> <u>2022</u>
Bank balances	73,399	103,126
Bank deposits	9,419	2,877
Cash and cash equivalents	<u>82,818</u>	<u>106,003</u>

All cash and cash equivalents are payable on demand.

Information about the company's exposure to currency risk for cash and cash equivalents is included in Note 21.

Note 11 - Capital and Reserves

A. Composition of share capital:

	<u>December 31, 2023</u>		<u>December 31, 2022</u>	
	<u>Authorized</u>	<u>Issued and outstanding</u>	<u>Authorized</u>	<u>Issued and outstanding</u>
Ordinary share of Euro 0.01 par value each	<u>122,100,000</u>	<u>93,000,000</u>	<u>122,100,000</u>	<u>93,000,000</u>

(1) As at December 31, 2023, the authorized, issued and paid-up share capital of the Company comprises 122,100,000, 93,000,000 and 93,000,000 ordinary shares of EUR 0.01, respectively.

B. Translation reserve from foreign operations

The translation reserve comprises all foreign exchange differences arising from the translation of the financial statements of foreign operations that are not integral to the operations of the Company.

C. Hedging reserve

The hedging reserve comprises the effective portion of the cumulative net change in the fair value of cash flow hedging instruments related to hedged transactions that have not yet occurred.

Notes to consolidated financial statements

Note 12 - Loans and Borrowings

This note provides information about the contractual terms of the Group's interest-bearing loans and borrowings. For more information about the Group's exposure to interest rate and currency risk, refer to Note 21.

Terms and debt repayment schedule

Terms and conditions of outstanding loans were as follows:

In thousands of Euros

	Currency	Nominal interest rate	Year of maturity	December 31, 2023		December 31, 2022	
				Nominal value	Carrying value	Nominal value	Carrying value
Non-current							
Secured bank loan	Euro	3M Euribor+1.8%-3.35%	2024-2030	1,114,278	1,106,998	894,452	887,911
Secured bank loan	Euro	5.1%	2030	24,800	24,800	-	-
Lease liabilities	All currencies	3%-13.5%	2023-2048	11,876	11,651	7,717	7,717
Loan from related parties (1)	Euro	3M Euribor+2%	2027	837,019	837,019	802,275	802,275
Loan from related parties (2)	Euro	2.985%	2027	117,393	117,393	199,216	199,216
Loan from Joint Venture partners	Euro	3M Euribor+2%	2026	800	800	761	761
Corporate bank loan	ILS	4.82%	2027	93,072	92,530	99,485	98,789
Current maturity				(74,885)	(74,885)	(113,761)	(113,761)
Total non-current interest- bearing liabilities				2,124,353	2,116,306	1,890,145	1,882,908
Current							
Secured bank loan	Euro	3M Euribor+2.9%-3%	2024-2025	10,648	10,648	2,584	2,584
Current maturity				74,885	74,885	113,761	113,761
Total current interest- bearing liabilities				85,533	85,533	116,345	116,345

(*) For information regarding compliance with financial covenants see Note 22.

(**) The Company uses derivative financial instruments for the existing exposure for variable interest rate. For information see Note 21(E).

Note 12 - Loans and Borrowings (cont'd)

- (1) The Company and AFI Properties are parties to a Loan Agreement dated January 1, 2023 (the “**2023 Loan Agreement**”) which governs the terms of an intercompany debt owed by the Company to AFI Properties as a result of intercompany loans provided by the latter to the Company.

The outstanding balance of the Company’s debt to AFI Properties under the 2023 Loan Agreement as at December 31, 2023 was EUR 837,019 thousand (as at December 31, 2022: EUR 802,275 thousand). The loan's maturity date is December 31, 2027.

- (2) The Company as borrower and AFI Properties as lender are parties to a Loan Agreement dated March 16, 2021, following the transfer to the Company by AFI Corporate Financing B.V. of all of the latter’s rights and obligations under that agreement effective as of December 31, 2023 (the “**2021 Loan Agreement**”), in relation to an intercompany loan made available by AFI Properties (the “**2021 Loan**”).

The outstanding balance of the 2021 Loan as at December 31, 2023 was EUR 117,393 thousand (as at December 31, 2022: EUR 122,623 thousand). The 2021 Loan’s maturity date is September 15, 2027.

The 2021 Loan was provided in connection with debt raised by AFI Properties by way of a bond offering and then on-lent to the Company, which further lent the 2021 Loans’ proceeds to wholly owned subsidiaries of the Company that own and operate the business park known as Airport City in Belgrade, Serbia (the “**Property Company**”).

In connection with the aforementioned transactions, the Company and the Property Company, provided various securities to the trustee of the holders of AFI Properties’ Series 12 Bonds (the “**Trustee**”, the “**Bondholders**”, respectively) to secure the payment and discharge of AFI Properties’ liabilities towards the Trustee and the Bondholders.

In addition, AFI Corporate Financing as borrower and AFI Properties as lender were parties to a Loan Agreement dated January 23, 2019, in relation to an intercompany loan made available by AFI Properties, which was fully repaid on November 7, 2023, using an amount of EUR 78,840 thousand out of the proceeds of the financing transaction described in Note 12(5) below.

- (3) On February 14, 2023, a financing agreement (the “**Agreement**”) was signed by four Czech subsidiaries of the Company, which own and operate two residential for rent projects in Prague, Czech Republic (the “**Borrowers 1-4**” and the “**Properties**”, respectively), in relation to a loan in the amount of EUR 51.58 million (the “**Loan**”), to be provided to Borrowers 1-4 by a bank upon the fulfilment of several conditions precedent. During the year, the conditions were met and the Group utilized the full amount.

Pursuant to an amendment to the Agreement made on August 7, 2023, another Czech subsidiary of the Company, which owns and operates another residential for rent project in Prague, joined the Agreement as a fifth borrower (“**Borrower 5**”, and together with Borrowers 1-4, the “**Borrowers 1-5**”), and on August 31, 2023 the bank increased the total Loan amount under the Agreement by providing to Borrower 5 a loan in the amount of EUR 7.65 million. Thereafter, pursuant to another amendment to the Agreement made on December 5, 2023, two additional Czech subsidiaries of the Company, which own and operate another residential for rent project in Prague, joined the Agreement as borrowers (“**Borrowers 6-7**”, and together with Borrowers 1-5, the “**Borrowers**”), and on December 21, 2023 the bank increased the total Loan amount under the Agreement by providing to Borrower 6-7 a loan in the amount of EUR 24.8 million

The Loan provided to borrowers 1-5 bears interest at an annual rate of 3-month EURIBOR + 2.1% - 2.25% (which is hedged in relation to 70% of the Loan for a duration of 5 years) and the loan provided to borrowers 6-7 bears interest at an annual rate of 5.1%, and it will be repaid by its final maturity date on February 14, 2030.

Note 12 - Loans and Borrowings (cont'd)

The Borrowers are jointly and severally liable under the Agreement, pursuant to which their main covenants are to maintain on a portfolio basis (i) LTV of no more than 50%, (ii) DSCR for the 12 months following and prior to each calculation date of no less than 115%, and (iii) an occupancy ratio of 60% during the first year, and thereafter – 80%.

- (4) October 18, 2023 a financing agreement (the “**Agreement**”) was signed by the Company, in relation to a loan in the amount of EUR 50 million (the “**Loan**”), secured by, *inter alia*, mortgages and pledges on the assets and shares of five Polish subsidiaries of the Borrower that own and operate five residential for rent properties in Poland. The first Tranche of the loan, in an amount of EUR 36.5 million, was utilized on October 26, 2023 and the second Tranche of the loan, in an amount of EUR 13.5 million, was utilized on February 8, 2024.

The Loan bears interest at an annual rate of 3-month EURIBOR + 2.8% (and the Borrower undertook to hedge the interest rate in relation to 100% of the Loan throughout the duration of the Loan). The Loan’s final maturity date is October 18, 2028.

The Borrower and the Subsidiaries are jointly and severally liable under the Agreement, pursuant to which their main financial covenants are to maintain on a portfolio basis (i) a loan-to-value ratio (LTV) of no more than 55%, and (ii) a historic interest-coverage-ratio (ICR) of more than 100% until September 2024, and thereafter – 150%.

- (5) On September 28, 2023 a financing agreement (the “**Agreement**”) was signed by four Romanian subsidiaries of the Company that own and operate four office buildings in Bucharest, and known as AFI Park (the “**Subsidiaries**” and the “**Properties**”, respectively), in relation to a loan in the amount of EUR 100 million (the “**Loan**”), to be provided to the Subsidiaries by two banks on a non-recourse basis. The loan was utilized on November 7, 2023 and its proceeds were used for the purpose of making various payments and transactions, among them, *inter alia*, partial repayment of an intercompany loan borrowed from AFI Properties (see Note 12(2) above).

The Loan bears interest at an annual rate of 3-month EURIBOR + 2.70% (which is hedged in relation to 75% of the Loan for a duration of 3 years). The Loan’s final maturity date is September 28, 2030.

The Subsidiaries are jointly and severally liable under the Agreement, pursuant to which their main financial covenants are to maintain on a portfolio basis (i) a loan-to-value ratio (LTV) of no more than 65% during the first year, reducing by 1.5% each year until reaching 57.5% after the fifth year, and (ii) DSCR for the 12 months following each calculation date of more than 125%, and historic DSCR for the 12 months before the calculation date of more than 110%.

- (6) Pursuant to an amendment signed on December 4, 2023 in relation to a term loan facility agreement dated March 4, 2019 with respect to a EUR 46 million loan borrowed from two banks by a Czech subsidiary of the Company, the final repayment date was extended by approx. 33 months until November 28, 2026.

Notes to consolidated financial statements

Note 13 - Other Non-Current Liabilities

In thousands of Euros

	December 31, 2023	December 31, 2022
Deposits from tenants	19,103	14,352
Payables for derivatives instruments	7,887	-
Other payables	1,901	11,757
	<u>28,891</u>	<u>26,109</u>

Note 14 - Trade and Other Payables

In thousands of Euros

	December 31, 2023	December 31, 2022
Suppliers and other trade payables	30,729	32,165
Provision, accruals expenses and deferred income	27,586	23,212
Payables for derivatives instruments	746	-
Interest payables	11,383	3,797
Advances from tenants	5,277	2,755
Share purchase payables (1)	53,621	61,238
Others	13,235	7,633
	<u>142,577</u>	<u>130,800</u>

(1) Share purchase payables include approx. EUR 50.5 million related to 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. For further information see Note 4(1)(E).

Note 15 - Revenue from Contracts with Costumers

A. Gross rental income breakdown

In thousands of Euros

	For the year ended December 31,		
	2023	2022	2021
Romania	101,885	90,280	79,596
Serbia	31,963	22,477	17,836
Czech	22,056	18,598	15,003
Poland	12,521	10,717	9,496
Bulgaria	1,717	1,482	1,194
	<u>170,142</u>	<u>143,554</u>	<u>123,125</u>

The Group leases out its investment property under operating leases.

Notes to consolidated financial statements

Note 15 - Revenue from Contracts with Costumers (cont'd)

B. Transaction price allocated to the performance obligations that are unsatisfied

The table below presents the amount of revenue that is expected to be recognized in subsequent periods and is related to performance obligations not yet completed (or partially completed) at the reporting date, with respect to contracts that their expected original period is more than one year.

In thousands of Euros

	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>	<u>Total</u>
Residential units sold and not delivered	1,492	-	-	1,492
Rental from income-generating properties ^(*)	172,602	143,621	116,363	432,585

(*) Rental income is decreasing over the years since the information presented is not taking into consideration renewal of contracts or options exercised.

Note 16 – Service Charge Expenses

In thousands of Euros

	<u>For the year ended December 31,</u>		
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Wages and salaries	5,526	4,705	3,961
Security	5,793	4,665	4,133
Cleaning	3,770	3,126	3,292
Electricity, Water and Gas	27,251	40,999	22,370
Maintenance and repairs	10,153	8,251	6,489
Depreciation	137	164	146
Property taxes, other taxes and fees	6,866	5,826	5,227
Others	3,913	3,155	3,117
	<u>63,410</u>	<u>70,891</u>	<u>48,736</u>

Note 17 - Administrative Expenses

In thousands of Euros

	<u>For the year ended December 31,</u>		
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Wages and salaries	9,376	9,329	6,328
Share based payment	-	4,005	673
Professional services	2,622	3,861	2,323
Depreciation	713	652	643
Legal and audit fees	1,522	1,083	1,097
Rent	190	170	472
Other administrative expenses	3,685	4,002	2,553
	<u>18,108</u>	<u>23,102</u>	<u>14,089</u>

Notes to consolidated financial statements

Note 18 - Net Other Income (Expenses)

In thousands of Euros

	For the year ended December 31,		
	2023	2022	2021
Income from temporary rent	469	444	413
Revenue from Construction works for tenants	794	373	207
Closing a provision of a contingent claim	-	1,022	-
Gain from disposal of subsidiary, net	-	299	-
Other	1,661	1,471	4,751
	<u>2,924</u>	<u>3,609</u>	<u>5,371</u>
Cost from Construction works for tenants	(111)	(77)	(182)
Expenses related to purchase and consulting regarding new projects	(169)	(2,291)	(130)
Other	(2,541)	(1,854)	(2,392)
	<u>(2,821)</u>	<u>(4,222)</u>	<u>(2,704)</u>

Note 19 - Net Financing Costs

In thousands of Euros

	For the year ended December 31,		
	2023	2022	2021
Bank interest expense (Gross)	45,277	24,097	21,291
Interest expenses to AFI Properties (Gross)	49,009	25,457	18,808
Leasing interest	4,688	1,249	1,185
Net foreign exchange loss (profit)	(6,701)	(7,069)	2,699
Loss (gain) from cash flow hedges	12,368	(4,316)	-
Commitments and other financing costs	2,150	902	3,221
Refinance fees	-	3,006	2,364
Loss from realization of translation reserves from disposal of subsidiaries	-	744	120
	<u>106,791</u>	<u>44,070</u>	<u>49,688</u>
Total capitalized interest	<u>(10,125)</u>	<u>(12,194)</u>	<u>(5,016)</u>
	<u>96,666</u>	<u>31,876</u>	<u>44,672</u>

Notes to consolidated financial statements

Note 20 - Income Tax

A. Details regarding the tax environment of the Group

The Group subsidiaries are taxable according to their individual tax regimes. Following the 2023 applicable tax rates for the Group:

	Corporate Tax rate
Netherlands	25.8%
Czech Republic (1)	19%
Serbia	15%
Bulgaria	10%
Hungary	9%
Romania	16%
Germany	30.2%
Poland (2)	19%/9%
Latvia (3)	0%
Cyprus	12.5%
Israel	23%

(1) Changed to 21% starting from 2024.

(2) 9% only for small entities – revenues up to 2M EUR.

(3) 20% tax on corporate profits when distributed as dividends or deemed to be distributed.

B. Composition of income tax expense

In thousands of Euros

	For the year ended December 31,		
	2023	2022	2021
Current tax expense			
Current taxes	10,570	9,932	9,214
Taxes in respect of previous years	(40)	73	(9,686)
	<u>10,530</u>	<u>10,005</u>	<u>(472)</u>
Deferred tax expense			
Deferred taxes	(1,509)	14,738	11,435
Adjustment of deferred tax balances following a change in tax rates (see also Note 20A(1))	2,565	(78)	-
	<u>1,056</u>	<u>14,660</u>	<u>11,435</u>
	<u><u>11,586</u></u>	<u><u>24,665</u></u>	<u><u>10,963</u></u>

(1) The Company's operational results for tax purposes are computed in accordance with Dutch tax legislation. As of 2011 the Company (solo) was in fiscal unity with its Dutch subsidiary AFI GP B.V. (formerly: AFI Europe Financing B.V.), which was liquidated in 2022. During 2016 the subsidiary AFI Corporate Financing B.V. (100%) was added to the fiscal unity, and during 2023 the subsidiaries AFI Home B.V. and AFI Home Poland B.V. were added to the fiscal unity as well.

(2) During August 2021 a subsidiary of the Company received the final tax assessments for years 2016-2019 pursuant to which no additional tax is payable by that subsidiary for those years. Accordingly, the Company recognized a decrease in current tax payables and a decrease in income tax expense in an aggregate amount of EUR 10,234 thousands for the year ended 31 December 2021.

Notes to consolidated financial statements

Note 20 - Income Tax (Cont'd)

C. Tax assessments

The Company has received final tax assessments up to and including the year ended 2019. Some subsidiaries in the Group have received final tax assessments up to and including the years 2013-2020.

D. Reconciliation of effective tax rate

In thousands of Euros

	For the year ended December 31,		
	2023	2022	2021
Profit before tax	23,421	102,685	102,367
Dutch statutory corporation tax rate	25.8%	25.8%	25%
Tax calculated according to the Company's primary tax rate	6,043	26,493	25,592
<u>Additional tax (tax saving) in respect of:</u>			
Effect of tax rates in foreign jurisdictions	(3,094)	(8,503)	(7,575)
Non-deductible expenses	1,412	3,380	1,029
Tax exempt income	(264)	(91)	(2)
Taxes in respect of previous years	(40)	73	(9,686)
Current year losses for which no deferred tax assets were created	5,081	3,641	1,235
Neutralization of tax calculated in respect of the Company's share in (profit) loss of equity accounted investees	5	310	(34)
Adjustment of deferred tax balances following a change in tax rates (see also Note 20A(1))	2,565	(78)	-
Other	(122)	(560)	404
Income tax expenses from continuing operations	11,586	24,665	10,963
Effective tax rate	49%	24%	11%

E. Recognized deferred tax assets and liabilities

Deferred tax assets and liabilities are attributable to the following items as of December 31:

In thousands of Euros

	Assets		Liabilities		Net	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Investment property	(3,470)	(724)	176,483	164,907	173,013	164,183
Inventory	(1,162)	(951)	737	2,361	(425)	1,410
Hedging capital funds	(634)	-	5,988	9,816	5,354	9,816
Finance lease liabilities	(2,151)	(1,436)	-	-	(2,151)	(1,436)
Tax value of loss carry-forwards recognized	(12,340)	(8,736)	552	-	(11,788)	(8,736)
Others	(6,422)	(4,719)	4,814	1,727	(1,608)	(2,992)
Tax (assets)/liabilities	<u>(26,179)</u>	<u>(16,566)</u>	<u>188,574</u>	<u>178,811</u>	<u>162,395</u>	<u>162,245</u>
Set off of tax	<u>19,679</u>	<u>13,406</u>	<u>(19,679)</u>	<u>(13,406)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Net tax (asset) liabilities	<u>(6,500)</u>	<u>(3,160)</u>	<u>168,895</u>	<u>165,405</u>	<u>162,395</u>	<u>162,245</u>

On December 31, 2023, the Group had total tax losses carried forward and tax credit for an amount of EUR 71,792 thousand (December 31, 2022, EUR 52,625 thousand) for which a deferred tax asset was recognized in an amount of EUR 12,340 thousand (December 31, 2022, EUR 8,736 thousand).

Notes to consolidated financial statements

Note 20 - Income Tax (cont'd)

F. Movement in temporary differences during the year

In thousands of Euros

	December 31, 2023	December 31, 2022
Balance as at beginning of the year	162,245	141,253
Recognized in profit or loss	1,056	14,660
Recognized in other comprehensive income	(1,009)	6,301
Effect of movement in foreign exchange	103	31
Balance as at end of the year	<u>162,395</u>	<u>162,245</u>

Note 21 - Financial Instruments

Exposure to credit, interest rate and currency risk arises in the normal course of the Group's business. The Group uses derivative financial instruments in certain loan agreements to hedge its exposure to interest rate risks arising from construction, financing and investment activities. Furthermore, the Group does not hold or issue derivative financial instruments for trading purposes.

A. Credit risk

Management has a credit policy in place and the exposure to credit risk is monitored on an ongoing basis. Credit evaluations are performed on all customers requiring credit over a certain amount. The Group requires collateral from its commercial tenants (bank guarantee or cash deposits usually equal to three months' rent income) in respect of lease agreements.

The carrying amount of financial assets represents the maximum credit exposure. The maximum exposure to credit risk at the balance date was:

In thousands of Euros

	Note	Carrying amounts	
		2023	2022
Non-current trade and other receivables		119,156	101,921
Loans to associate company	4	11,998	7,154
Short term investments	8	17,184	14,594
Current trade and other receivables	9	92,391	70,547
Cash and cash equivalents	10	82,818	106,003
		<u>323,547</u>	<u>300,219</u>

Notes to consolidated financial statements

Note 21 - Financial Instruments (cont'd)

Allowance for doubtful debts

The aging of trade receivables due from tenants at the balance sheet date was:

In thousands of Euros

	<u>Gross 2023</u>	<u>Impairment 2023</u>	<u>Gross 2022</u>	<u>Impairment 2022</u>
Not past due	9,665	-	10,253	33
Past due 0-30 days	8,078	-	4,745	12
Past due 31-120 days	2,945	-	1,761	38
Past due 121-365 days	800	13	971	250
More than one year	1,710	1,479	1,859	1,577
	<u>23,198</u>	<u>1,492</u>	<u>19,589</u>	<u>1,910</u>

The movement in the allowance for doubtful debts in respect of trade receivables due from tenants during the year was as follows:

In thousands of Euros

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Balance at January 1	1,910	1,583
Impairment loss recognized	-	490
Receivables write off	(418)	(163)
Balance as at December 31	<u>1,492</u>	<u>1,910</u>

B. Liquidity risk

The following are the contractual maturities of financial liabilities, including estimated interest payments and excluding the impact of netting agreements:

In thousands of Euros

As of December 31, 2023

	<u>Carrying amount</u>	<u>Contractual cash flows</u>	<u>6 moths or less</u>	<u>6-12 months</u>	<u>1-2 years</u>	<u>2-5 years</u>	<u>More than 5 years</u>
<u>Non-derivative financial liabilities:</u>							
Secured bank loans	1,131,798	1,322,282	40,942	68,310	343,031	684,944	185,055
Corporate loan	92,530	108,268	2,275	11,538	13,325	81,130	-
Short-term loans	10,648	11,379	5,533	5,846	-	-	-
Finance lease liability	11,651	38,215	678	864	1,765	5,175	29,733
Loans from related parties	954,411	1,182,322	4,353	4,332	8,519	1,165,118	-
Non-current liabilities	21,004	21,004	-	-	5,061	13,266	2,677
Loans from joint venture partners	801	925	-	-	-	925	-
Trade and other payables (1)	141,831	138,325	129,198	9,127	-	-	-
	<u>2,364,674</u>	<u>2,822,720</u>	<u>182,978</u>	<u>100,017</u>	<u>371,701</u>	<u>1,950,558</u>	<u>217,465</u>

(1) Including deferred expenses.

Notes to consolidated financial statements

Note 21 - Financial Instruments (cont'd)

In thousands of Euros

As of December 31, 2022

	<u>Carrying amount</u>	<u>Contractual cash flows</u>	<u>6 moths or less</u>	<u>6-12 months</u>	<u>1-2 years</u>	<u>2-5 years</u>	<u>More than 5 years</u>
<u>Non-derivative financial liabilities:</u>							
Secured bank loans	887,911	1,002,034	26,744	30,692	123,472	821,126	-
Corporate loan	98,789	120,051	1,944	2,378	14,744	100,985	-
Short-term loans	2,584	2,682	2,682	-	-	-	-
Finance lease liability	7,717	27,598	554	725	1,611	4,012	20,696
Loans from related parties	1,001,491	1,199,435	8,731	79,014	8,685	120,704	982,301
Non-current liabilities	26,109	26,153	-	-	277	14,795	11,081
Loans from joint venture partners	761	761	761	-	-	-	-
Trade and other payables (1)	130,784	128,437	63,972	64,465	-	-	-
	<u>2,156,146</u>	<u>2,507,151</u>	<u>105,388</u>	<u>177,274</u>	<u>148,789</u>	<u>1,061,622</u>	<u>1,014,078</u>

(1) Including deferred expenses.

Notes to consolidated financial statements

Note 21 - Financial Instruments (cont'd)

C. Currency risk

The Group's exposure to foreign currency risk was as follows based on notional amounts:

In thousands of Euros

	<u>Euro</u>	<u>CZK</u>	<u>PLN</u>	<u>BGN</u>	<u>RON</u>	<u>CSD</u>	<u>Others</u>	<u>Total</u>	<u>Euro</u>	<u>CZK</u>	<u>PLN</u>	<u>BGN</u>	<u>RON</u>	<u>CSD</u>	<u>Others</u>	<u>Total</u>
	<u>December 31, 2023</u>								<u>December 31, 2022</u>							
Loans to investee company	-	-	11,998	-	-	-	-	11,998	-	-	7,154	-	-	-	-	7,154
Short term investment	11,383	1,560	151	958	1,456	1,676	-	17,184	11,506	382	139	595	1,972	-	-	14,594
Trade receivables	63,588	15,224	74,476	14,009	32,837	11,365	48	211,547	66,504	3,522	60,932	5,196	26,272	10,014	28	172,468
Cash and cash equivalents	39,709	2,836	3,509	712	27,683	8,193	176	82,818	67,568	2,197	6,272	694	23,283	5,588	401	106,003
Interest-bearing loans and borrowings	(2,097,611)	(11,651)	-	-	-	-	(92,577)	(2,201,839)	(1,892,594)	(7,717)	-	-	-	-	(98,942)	(1,999,253)
Other non-current liabilities	(18,005)	(634)	(297)	(258)	(5,742)	(3,955)	-	(28,891)	(11,717)	(8,731)	(201)	(233)	(2,266)	(2,961)	-	(26,109)
Trade and other payables	(73,833)	(16,701)	(14,311)	(270)	(20,643)	(16,815)	(4)	(142,577)	(73,544)	(8,310)	(8,351)	(366)	(21,022)	(18,600)	(591)	(130,784)
Balance exposure	<u>(2,074,769)</u>	<u>(9,366)</u>	<u>75,526</u>	<u>15,151</u>	<u>35,591</u>	<u>464</u>	<u>(92,357)</u>	<u>(2,049,760)</u>	<u>(1,832,277)</u>	<u>(18,657)</u>	<u>65,945</u>	<u>5,886</u>	<u>28,239</u>	<u>(5,959)</u>	<u>(99,104)</u>	<u>(1,855,927)</u>

The exchange rates as per period end are presented in the following table:

	<u>Average rate</u>		<u>Spot rate</u>	
	<u>For the year ended</u>		<u>As at December 31,</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
CZK (in Euros)	24.0	24.6	24.7	24.1
BGN (in Euros)	2.0	2.0	2.0	2.0
RON (in Euros)	4.9	4.9	5.0	4.9
PLN (in Euros)	4.5	4.7	4.3	4.7
CSD (in Euros)	117.3	117.3	117.2	117.5

Notes to consolidated financial statements

Note 21 - Financial Instruments (cont'd)

C. Currency risk (cont'd)

Sensitivity analysis

An increase as of December 31, 2023 of 10% in the exchange rate of the following currencies against the Euro would increase (decrease) the shareholders' equity and the net profit (loss) by the amounts presented below. This analysis was made based on the assumption that all the other variables, particularly the interest rates, remain fixed. The analyses for 2022 were made based on the same assumptions.

In thousands of Euros

		<u>Equity</u>	<u>Profit or loss</u>
December 31, 2023	CZK	2,935	(937)
	PLN	42,137	7,631
	BGN	1,515	1,515
	RON	3,559	3,559
	CSD	(32)	(32)
	Others	(9,236)	(9,236)
December 31, 2022	CZK	14,593	(1,866)
	PLN	33,289	6,595
	BGN	589	589
	RON	2,824	2,824
	CSD	(596)	(596)
	Others	(9,910)	(9,910)

A decrease as at December 31, 2023 of 10% in the exchange rate of the above currencies against the Euro would have the same effect but in the opposite direction, based on the assumption that all the other variables remain fixed.

D. Interest rate risk

At the reporting date the interest rate profile of the Group's interest-bearing financial instruments was:

In thousands of Euros

	<u>Carrying amount</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fixed rate instruments		
Financial assets	51,926	43,115
Financial liabilities	(246,375)	(305,722)
	<u>(194,449)</u>	<u>(262,607)</u>
Variable rate instruments		
Financial assets	11,998	7,154
Financial liabilities (*)	(1,955,465)	(1,693,531)
	<u>(1,943,467)</u>	<u>(1,686,377)</u>

(*) The variable rate financial liabilities include secured bank loans of which the Group has interest rate swap contracts for fixed interest in the amount of EUR 486,182 thousand (as of 2022: EUR 408,230 thousand).

Notes to consolidated financial statements

Note 21 - Financial Instruments (cont'd)

D. Interest rate risk (cont'd)

Sensitivity analysis of the fair value with respect to financial instruments bearing fixed interest

The Group's assets and liabilities bearing fixed interest are not measured at fair value with the differences being recorded in the income statement, and the Group does not use derivative financial instruments as hedging instruments in accordance with the fair value hedging model. Therefore, any change in the interest rates as at the date of the report will have no effect on the income statement.

Sensitivity analysis of the cash flows with respect to financial instruments bearing variable interest

A change of 100 points in the base interest rate as at the date of the report would increase/decrease the net profit/loss by the following amounts. This analysis was made based on the assumption that all the other variables, particularly the foreign currency exchange rates, will remain fixed. The analyses for 2018 were based on the same assumptions.

in thousands of Euros

	Profit or (loss)		Equity	
	100 bp increase	100 bp decrease	100 bp increase	100 bp decrease
December 31, 2023				
Variable rate instruments	(19,435)	19,435	(19,435)	19,435
Interest rate swap	4,862	(4,862)	10,735	(11,332)
Cash flow sensitivity (net)	<u>(14,573)</u>	<u>14,573</u>	<u>(8,700)</u>	<u>8,103</u>
December 31, 2022				
Variable rate instruments	(16,864)	16,864	(16,864)	16,864
Interest rate swap	4,082	(4,082)	10,562	(10,895)
Cash flow sensitivity (net)	<u>(12,782)</u>	<u>12,782</u>	<u>(6,302)</u>	<u>5,969</u>

The Company has bank loans that have interest rates that reference to EURIBOR and that have maturities beyond 2023. As of December 31, 2023, the carrying amounts of these financial liabilities are EUR 1,117,646 thousand.

The Company also has derivatives interest rate swaps ("IRS" and interest cap rate contracts extending past 2023 that reference EURIBOR with carrying amounts of EUR 18,802 thousand and EUR 3,485 thousand, respectively, as of December 31, 2023.

Notes to consolidated financial statements

Note 21 - Financial Instruments (cont'd)

E. Fair values

Financial instruments measured at fair value for disclosure purposes only

The book value of certain financial assets and liabilities, including cash and cash equivalents, trade and other receivables, short-term interest-bearing loans and borrowings, loans and borrowings from related parties, trade and other payables are equal or approximate to their fair value.

The fair values of the remaining financial assets and liabilities and their book values as presented in the statement of financial position are as follows:

In thousands of Euros

	<u>December 31, 2023</u>		<u>December 31, 2022</u>	
	<u>Carrying amount</u>	<u>Fair value</u>	<u>Carrying amount</u>	<u>Fair value</u>
Non-current secured bank loans	1,131,798	1,124,515	887,911	882,392
Corporate loan	92,530	87,896	98,789	98,343

The secured bank loans are defined as Level 3 in the fair value hierarchy.

Valuation techniques for determining fair value

Fair value of the non-current secured bank loans is estimated by discounting future principal and interest cash flows by the market interest rate on the date of measurement. The interest rates used to discount estimated cash flows, where applicable, are based on the government yield curve at the reporting date plus an adequate credit spread, and were as follows:

Interest rates used for determining fair value:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	Loans and borrowings	3M Euribor + 2.1% - 3.35%
Corporate Loan	6.7%	5%

Notes to consolidated financial statements

Note 21 - Financial Instruments (cont'd)

E. Fair values (cont'd)

Financial instruments measured at fair value - Derivative financial instruments

The financial liabilities and assets include interest rate swap contracts ("IRS") and interest cap rate contracts used for hedging and cross currency swap contracts which were not used for hedging. The financial instruments measured in accordance with level 2.

Details on the fair value of the financial instruments are disclosed below:

<i>In thousands of Euros</i>	<u>December 31,</u> <u>2023</u>	<u>December 31,</u> <u>2022</u>
<u>Financial assets:</u>		
Interest rate swap	21,197	38,713
Interest cap rate	3,523	1,841
<u>Financial liabilities:</u>		
Cross currency Swap	6,200	-
Interest rate swap	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 LIBOR interest rates and long-term IRS transactions.

In thousands of Euros

<u>As of December 31, 2023</u>						
	<u>Interest</u> <u>Receivable</u>	<u>Interest</u> <u>payable</u>	<u>Expiration</u> <u>exercise</u> <u>date</u>	<u>Amount</u>	<u>Fair</u> <u>value</u>	<u>Effective</u> <u>Hedge</u> <u>net of Tax</u>
Interest rate swap	3M Euribor	(0.075%)	01/08/2025	153,426	7,044	5,915
Interest rate swap	3M Euribor	(0.372%)	11/12/2025	56,177	3,655	2,961
Interest rate swap	3M Euribor	0.00%	04/03/2024	39,840	668	528
Interest rate swap	3M Euribor	(0.26%)	28/05/2025	11,060	518	440
Interest rate swap	3M Euribor	2.50%	27/09/2027	49,542	(264)	(1,626)
Interest rate swap	3M Euribor	(0.170%)	30/04/2026	38,266	2,313	1,827
Interest rate swap	3M Euribor	(0.205%)	13/08/2026	49,656	3,695	2,919
Interest rate swap	3M Euribor	(0.205%)	13/08/2026	29,424	2,197	1,736
Interest rate swap	3M Euribor	1.43%	26/11/2026	17,330	593	469
Interest rate swap	3M Euribor	3.22%	02/10/2028	19,180	(730)	(576)
Interest rate swap	3M Euribor	3.30%	02/10/2028	16,926	(701)	(554)
Interest rate swap	3M Euribor	3.30%	02/10/2028	5,355	(224)	(177)
Interest rate cap	3M Euribor	2.25%	16/12/2025	225,213	2,340	1,966
Interest rate cap	3M Euribor	2.25%	16/12/2025	71,576	743	624
Interest rate cap	3M Euribor	2.25%	16/12/2025	26,921	279	234
Interest rate cap	3M Euribor	2.50%	14/04/2026	3,354	38	32
Interest rate cap	3M Euribor	3.00%	30/09/2024	20,861	123	100

As of December 31, 2023

	<u>Interest</u> <u>Receivable</u>	<u>Interest</u> <u>payable</u>	<u>Expiration</u> <u>exercise</u> <u>date</u>	<u>Exchange</u> <u>rate swap</u> <u>deal</u>	<u>Amount</u> <u>(ILS)</u>	<u>Fair</u> <u>value</u>
Cross currency swap	4.82%	5.11%	05/07/2027	3.84 ILS to 1 EUR	370,000	(6,200)

Notes to consolidated financial statements

Note 21 - Financial Instruments (cont'd)

E. Fair values (cont'd)

As of December 31, 2022						
	Interest Receivable	Interest payable	Expiration exercise date	Amount	Fair value	Effective Hedge net of Tax
Interest rate swap	3M Euribor	(0.075%)	01/08/2025	158,525	13,025	10,991
Interest rate swap	3M Euribor	(0.372%)	11/12/2025	57,060	5,783	4,684
Interest rate swap	3M Euribor	0.00%	04/03/2024	41,460	1,757	1,423
Interest rate swap	3M Euribor	(0.26%)	28/05/2025	11,787	913	776
Interest rate swap	3M Euribor	(0.170%)	30/04/2026	39,618	4,005	3,244
Interest rate swap	3M Euribor	(0.205%)	13/08/2026	51,603	5,712	4,627
Interest rate swap	3M Euribor	(0.205%)	13/08/2026	30,580	3,386	2,743
Interest rate swap	3M Euribor	1.430%	26/11/2026	17,597	1,098	889

Note 22 - Contingent Liabilities

Securities, guarantees and pledges under bank finance agreements

According to some of the financing agreements to which group companies are parties, the Company is obliged to provide additional funding in case such funding is required to complete the relevant project. Furthermore, some Group companies agreed to comply with certain reporting requirements, as well as to maintain certain financial ratios and minimum cash balances (covenants), such as (i) certain DSCR between net rental income and debt service amount, and (ii) certain LTV ratios between the outstanding balance of a loan and the value of the relevant assets securing the repayment of such loan.

To the best of the Company's knowledge, the Company is not aware of any breach of covenants under the various financing agreements to which Group companies are parties.

Notes to consolidated financial statements

Note 23- Related Parties

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

Transactions between the companies within the Group, which are related parties, have been eliminated in the consolidated financial statements and are not disclosed in this note.

Details of transactions between the Group and other related parties are disclosed below:

In thousands of Euros

	December 31, 2023	December 31, 2022	December 31, 2021
Management fees to AFI Properties	(1,906)	(3,730)	(2,246)
Interest expenses to AFI Properties (*)	(49,009)	(25,457)	(18,808)
Interest income from other related parties, net	802	132	123
	<u>(50,113)</u>	<u>(29,055)</u>	<u>(20,931)</u>
Balance:			
Loans from AFI Properties (see Note 12)	(954,412)	(1,001,491)	(900,835)
Loans to associate company (see Note 4)	11,998	7,154	-

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

Note 24 - Operating Segments

The Group is presenting reportable operating segments, as described below, in accordance with IFRS 8. The operating segments are based on geographical areas which reflect the principal and material source of risks and rewards to which the Group is exposed and are managed separately. Operating segments are identified on the basis of internal management reports which are reviewed on a regular basis by the Group's chief operating decision maker (CODM).

Performance is measured based on segment operating profit before administrative, selling and marketing expenses, as included in reports that are regularly reviewed by the chief operating decision maker. Segment profit is used to measure performance as management believes that such information is the most relevant in evaluating the results of certain segments relative to other entities that operate within these industries. Segment results reported to the chief operating decision maker include items directly attributable to a segment on a reasonable basis.

The accounting policies of the reportable segments are the same as described in Note 3 regarding significant accounting policies.

Geographical segments

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

Notes to consolidated financial statements

Note 24 - Operating Segments (cont'd)

In thousands of Euros

	For the year ended at December 31, 2023					
	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	33,327	43,349	135,847	18,691	12,703	243,917
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	23,354	34,983	68,418	6,863	4,597	138,215
Share of losses of companies accounted for at equity, net	-	-	-	(20)	-	(20)
Unallocated expenses						(18,108)
Operating profit						120,087
Net financing costs						(96,666)
Taxes on income						(11,586)
Profit for the period						11,835

Notes to consolidated financial statements

Note 24 - Operating Segments (cont'd)

In thousands of Euros

	For the year ended at December 31, 2022					
	Czech Republic	Serbia	Romania	Poland	Other regions	Total consolidated
Income from external customers:						
Gross rental income	18,598	22,477	90,280	10,717	1,482	143,554
Proceeds from sale of trading property	3,154	3,510	123	503	13,018	20,308
Service charge income	6,718	7,404	45,741	4,407	732	65,002
Other income	464	490	1,663	215	777	3,609
Total income	28,934	33,881	137,807	15,842	16,009	232,473
Write down of inventory to net realize value	-	-	(6,497)	-	(2,520)	(9,017)
Net valuation gains	15,682	8,352	3,571	1,760	1,656	31,021
Segment result	32,661	29,172	84,751	12,184	95	158,863
Share of losses of companies accounted for at equity, net	-	-	-	(1,200)	-	(1,200)
Unallocated expenses						(23,102)
Operating profit						134,561
Net financing costs						(31,876)
Taxes on income						(24,665)
Profit for the period						78,020

Notes to consolidated financial statements

Note 24 - Operating Segments (cont'd)

In thousands of Euros

	For the year ended at December 31, 2021					
	Czech Republic	Serbia	Romania	Poland	Other regions	Total consolidated
Income from external customers:						
Gross rental income	15,003	17,836	79,596	9,496	1,194	123,125
Proceeds from sale of trading property	42,760	7,920	185	11,536	13,332	75,733
Service charge income	4,856	6,369	26,331	3,120	589	41,265
Other income	450	542	584	219	3,576	5,371
Total income	63,069	32,667	106,696	24,371	18,691	245,494
Write down of inventory to net realize value			(4,184)		(261)	(4,445)
Net valuation gains	11,435	7,385	11,689	260	245	31,014
Segment result	40,261	26,598	81,959	12,238	4,011	165,067
Share of earnings of companies accounted for at equity, net	-	136	-	-	-	136
Unallocated expenses						(18,164)
Operating profit						147,039
Net financing costs						(44,672)
Taxes on income						(10,963)
Profit for the period						91,404

Notes to consolidated financial statements

Note 24 - Operating Segments (cont'd)

In thousands of Euros

	For the year ended at December 31, 2023					
	<u>Czech Republic</u>	<u>Serbia</u>	<u>Romania</u>	<u>Poland</u>	<u>Other Regions</u>	<u>Total Consolidated</u>
Investment property and investment property under development	545,650	588,445	1,448,819	312,901	32,119	2,927,934
Inventory of buildings and land	32,019	-	56,442	9,672	35,783	133,916
Total	<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>
Unallocated assets						448,866
Total assets						3,510,716
Segment liabilities	274,567	66,787	683,307	118,689	11,449	1,154,799
Unallocated liabilities						1,391,292
Total liabilities						2,546,091

In thousands of Euros

	For the year ended at December 31, 2022					
	<u>Czech Republic</u>	<u>Serbia</u>	<u>Romania</u>	<u>Poland</u>	<u>Other Regions</u>	<u>Total Consolidated</u>
Investment property and investment property under development	502,067	528,492	1,414,326	238,080	29,750	2,712,715
Inventory of buildings and land	34,989	-	63,232	22,679	30,658	151,558
Total	<u>537,056</u>	<u>528,492</u>	<u>1,477,558</u>	<u>260,759</u>	<u>60,408</u>	<u>2,864,273</u>
Unallocated assets						408,523
Total assets						3,272,796
Segment liabilities	194,123	14,823	602,386	84,062	3,345	898,739
Unallocated liabilities						1,426,646
Total liabilities						2,325,385

Notes to the consolidated financial statements

Note 25- Group Entities

Following below a list of all the Company's subsidiaries:

	<u>Country of incorporation</u>	<u>December 31, 2023</u>	<u>December 31, 2022</u>
AFI Vokovice s.r.o.	Czech Republic	100.0	100.0
M.I.C.C Prague s.r.o.	Czech Republic	100.0	100.0
Tulipa City s.r.o.	Czech Republic	100.0	100.0
AFI Karlin s.r.o.	Czech Republic	100.0	100.0
AFI Europe Czech Republic s.r.o	Czech Republic	100.0	100.0
Faringer Enterprises Ltd.	Cyprus	100.0	100.0
Classic 7 s.r.o.	Czech Republic	100.0	100.0
Classic Park Group s.r.o.	Czech Republic	100.0	100.0
Tulipa Trebesin s.r.o.	Czech Republic	100.0	100.0
Classic Park III s.r.o.	Czech Republic	100.0	100.0
AFI CityTower s.r.o.	Czech Republic	100.0	100.0
Petrinski Dvur s.r.o.	Czech Republic	100.0	100.0
TK 4 Rent s.r.o. (4)	Czech Republic	100.0	100.0
TT 4 Rent s.r.o. (4)	Czech Republic	100.0	100.0
TC 4 Rent s.r.o. (4)	Czech Republic	100.0	100.0
TK Management s.r.o (4)	Czech Republic	100.0	100.0
TC Management s.r.o (4)	Czech Republic	100.0	100.0
AFI Avenir Park s.r.o	Czech Republic	100.0	100.0
Kolbenova 2 s.r.o. (4)	Czech Republic	100.0	-
Kolbenova 2 Management s.r.o. (4)	Czech Republic	100.0	-
Intrastar International Ltd. (1)	British Virgin Islands	100.0	100.0
Galway Consolidated Ltd. (1)	British Virgin Islands	100.0	100.0
Airport City d.o.o. (1)	Serbia	100.0	100.0
AFI Property Management d.o.o	Serbia	100.0	100.0
Airport City West Gate LLC	Serbia	100.0	100.0
Airport City East Gate LLC	Serbia	100.0	100.0
Direct Capital S d.o.o (3)	Serbia	100.0	100.0
Orchid Group d.o.o	Serbia	96.0	96.0
West Port d.o.o	Serbia	100.0	100.0
AFI Management LLC	Serbia	100.0	100.0
AFI Zmaj West LLC	Serbia	96.0	96.0
AFI Zmaj East LLC	Serbia	96.0	96.0
AFI Zmaj North LLC	Serbia	96.0	-
Skyline Home LLC	Serbia	96.0	96.0
Premium Property Management EOOD	Bulgaria	100.0	100.0
AFI Lagera Tulip EOOD	Bulgaria	100.0	100.0
Plovdiv Logistic Center AD	Bulgaria	75.0	75.0
Malina Gardens EOOD	Bulgaria	100.0	100.0
AFI Europe Bulgaria EOOD	Bulgaria	100.0	100.0
Business Park Varna EOOD	Bulgaria	100.0	100.0
AFI Europe Management S.R.L.	Romania	100.0	100.0

Notes to the consolidated financial statements

Note 25- Group Entities (cont'd)

	<u>Country of incorporation</u>	<u>December 31, 2023</u>	<u>December 31, 2022</u>
Cotroceni Park SA	Romania	98.58	98.58
Contronceni Investments Ltd.	Cyprus	100.0	100.0
AFI Arad S.R.L.	Romania	100.0	100.0
Star Estate S.R.L.	Romania	100.0	100.0
AFI Palace Ploiesti S.R.L.	Romania	100.0	100.0
AFI BNOI S.R.L.	Romania	100.0	100.0
AFI Tech Park S.R.L.	Romania	100.0	100.0
AFI Magurele S.R.L.	Romania	100.0	100.0
AFI Park 1 S.R.L.	Romania	100.0	100.0
AFI Park 2 S.R.L.	Romania	100.0	100.0
AFI Park Building 3 S.R.L.	Romania	100.0	100.0
AFI Park offices 4&5 S.R.L.	Romania	100.0	100.0
AFI Home North S.R.L. (4)	Romania	100.0	100.0
AFI Palace Brasov S.R.L.	Romania	100.0	100.0
AFI Global Park S.R.L.	Romania	100.0	100.0
AFI HoldCo S.R.L.	Romania	100.0	100.0
AFI Victoriei Plaza S.R.L. (5)	Romania	100.0	100.0
AFI Park Floreasca S.R.L. (5)	Romania	100.0	100.0
AFI Lakeview S.R.L. (5)	Romania	100.0	100.0
AFI Park Timisoara Buildings A&B S.R.L. (5)	Romania	100.0	100.0
AFI Park Timisoara Building C S.R.L. (5)	Romania	100.0	100.0
AFI Park Timisoara Buildings D&E S.R.L. (5)	Romania	100.0	100.0
Novo Maar Sp. z o.o	Poland	100.0	100.0
AFI Zlota 83 Sp. z o.o (7)	Poland	100.0	100.0
Wilanow one Sp. z o.o	Poland	-	100.0
AFI Management Sp. z o.o	Poland	100.0	100.0
AFI Project 1 Sp. z o.o	Poland	100.0	100.0
AFI Project 2 Sp. z o.o	Poland	100.0	100.0
AFI Project 3 Sp. z o.o (7)	Poland	100.0	100.0
AFI Project 4 Sp. z o.o (4)	Poland	100.0	100.0
AFI Project 5 Sp. z o.o (4)	Poland	100.0	100.0
AFI Project 6 Sp. z o.o (4)	Poland	100.0	100.0
AFI Project 7 Sp. z o.o (7)	Poland	100.0	100.0
AFI Project 8 Sp. z o.o (7)	Poland	100.0	100.0
AFI Project 9 Sp. z o.o	Poland	100.0	100.0
AFI Project 10 Sp. z o.o (4)	Poland	100.0	100.0
AFI Project 11 Sp. z o.o (7)	Poland	100.0	100.0
AFI Project 12 Sp. z o.o (4)	Poland	100.0	-
Varnell Investments Sp. z o.o	Poland	100.0	100.0
Carnea 2 sp. z o.o. (4)	Poland	100.0	100.0
AFI Lazurowa sp. z o.o. (4)	Poland	100.0	100.0
Pebworth sp. z o.o.	Poland	100.0	100.0
Projekt Echo – 138 sp. z o.o.	Poland	70.0	70.0
Projekt Towarowa 22 sp. z o.o. (formerly: Projekt Echo – 138 sp. Z o.o. s.k.) (6)	Poland	70.0	70.0
AFI Advisory sp. z o.o.	Poland	100.0	-

Notes to the consolidated financial statements

Note 25- Group Entities (cont'd)

	<u>Country of incorporation</u>	<u>December 31, 2023</u>	<u>December 31, 2022</u>
AFI Kabaty sp. z o.o. (4)	Poland	100.0	-
SIA AFI Investments	Latvia	100.0	100.0
SIA AFI Management	Latvia	100.0	100.0
SIA B.R. Holdings	Latvia	100.0	100.0
SIA Anninmuizas Ipasums	Latvia	100.0	100.0
AFI Europe Hungary Kft.	Hungary	-	100.0
AFI Properties Berlin B.V.	The Netherlands	100.0	100.0
Margalit Grundstucks GmbH & Co. KG	Germany	-	100.0
AFI Properties B.V.	The Netherlands	100.0	100.0
Peerly Grundstucks GmbH & Co. KG	Germany	-	100.0
AFI Properties Logistics B.V.	The Netherlands	100.0	100.0
Harel Grundsturcks GmbH & Co. KG	Germany	-	100.0
AFI Properties Development B.V.	The Netherlands	100.0	100.0
AFI Germany Investment GmbH	Germany	100.0	100.0
AFI Germany GmbH	Germany	100.0	100.0
AFIEM Cyprus Limited	Cyprus	100.0	100.0
AFI Corporate Financing B.V.	The Netherlands	100.0	100.0
AFI Mixed-Use Projects B.V. (2)	The Netherlands	100.0	100.0
AFI Home B.V.	The Netherlands	100.0	100.0
AFI Home Poland B.V. (4)	The Netherlands	100.0	-
AFI Project Developers B.V.	The Netherlands	100.0	100.0
AFI Europe (Israel Branch) Ltd.	Israel	100.0	100.0
M.S.A. Efrat Investments Ltd	Israel	100.0	100.0
D.B.M. Harel Investments Ltd (2006)	Israel	100.0	100.0

- (1) Intrastar holds 85% in Airport City Belgrade d.o.o. and Galway Consolidated Ltd. holds 15% in Airport City Belgrade d.o.o.
- (2) The rights of AFI Europe N.V in profits 96%. The rights to vote and risks 100%
- (3) The ownership is by AFI Project Developers B.V (100%)
- (4) The ownership is by AFI Home B.V (100%)
- (5) The ownership is by AFI HoldCo S.R.L. (100%)
- (6) The ownership is by Pebworth sp. z o.o. (70%)
- (7) The ownership is by AFI Home Poland B.V (100%)