



**דוח לתקופה שנסתיימה**

**ביום 30 ביוני 2024**

עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2023 חלק א'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופה  
שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024 חלק ב'

דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2024 חלק ג'

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



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

 **BRING THEM HOME NOW**



חלק א'

עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2023

## עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2023

### של אפי נכסים בע"מ (להלן: "החברה")

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

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

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

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

## עדכונים לחלק השלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

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

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

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

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

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

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

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

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

נתונים לשנה/ שלושה חודשים שהסתיימו ביום			(נתונים לפי חלק החברה בנכס - 50%)
31.12.2023	31.3.2024	30.6.2024	
<b>באלפי ש"ח</b>			
-	-	1,590,500	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
-	-	16,871	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
-	-	55,342	רווחי (הפסדי) שערוד בתקופה (באלפי אירו)
-	-	88%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (ב-%)
-	-	4.2%	שיעור תשואה בפועל (ב-%) במונחים שנתיים
-	-	160	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (ש"ח למ"ר)
-	-	158	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (באירו למ"ר)

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

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

4. לסעיף 1.8.2.5(א)(12) ולסעיף 1.9.1.8(13) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - להלן

תנונים אודות נכסים מניבים של הקבוצה בישראל ובאירופה שהינם בשלבי הקמה (באלפי ש"ח):

הפרויקט	שיעור אחזקה	סוג הפרויקט	שטח להשכרה (במ"ר)	שטח שהושכר (במ"ר)	הכנסות שכירות לשנה על בסיס חוזים שנחתמו	יתרה בספרים ליום 30.6.2024(*)	עלויות צפויות להשלמת הפרויקט	מועד השלמה צפוי	יתר אשראי ליום 30.6.2024
אירפורט סיטי east gate בלגרד, סרביה	100%	משרדים	24,675	-	-	111,625	128,482	Q1 2025	-
טוורובה 22 בניין B ורשה, פולין	70%	משרדים	21,995	1,123	1,239	146,687	182,672	Q1 2025	-
אפי הום ושוויסקה ורשה, פולין	100%	דירות ומסחר להשכרה	24,650	1,518	1,208	303,670	97,521	Q4 2024	-
אפי הום לורובה ורשה, פולין	100%	דירות להשכרה	23,214	-	-	195,709	121,953	Q3 2025	-
אפי הום ציוווסקיגו קרקוב, פולין	100%	דירות להשכרה	13,051	91	77	98,135	32,316	Q4 2024	-
אפי הום דלוגה וורצילב, פולין	100%	דירות להשכרה	10,201	40	36	41,978	103,040	Q3 2024	-
אפי הום נורת', בניינים A+C בוקרשט, רומניה	100%	דירות להשכרה	15,788	-	-	112,336	89,101	Q1 2025	-
אפי לופט (קוטרוצ'ין) בוקרשט, רומניה	98.6%	משרדים	15,550	-	-	84,983	49,215	Q4 2024	-
לנדמארק, תל אביב שלב ב'	50%	משרדים ומסחר	23,200	-	-	258,383	272,311	2026	173,000
בניין נוסף בפארק וייצמן	60%	משרדים	22,000	-	-	66,461	224,387	2027	(**)

(\*) היתרה בספרים כוללת שערוכים שהתבצעו עד ליום 30.6.2024.

(\*\*) לפרטים בדבר מסגרת אשראי בקשר עם הקמת הפרויקט ראו ס"ק (5) לסעיף 14 להלן.

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

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

לפרטים בדבר התקשרותן של חברות בת של החברה (בעקיפין) בהסכמים לרכישת מקרקעין ביעוד למגורים בפראג צ'כיה ולרכישת פרויקט דיור להשכרה בפראג צ'כיה, ראו ביאור 6 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.6.2024, הנכללים בדוח רבעוני זה.

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

דירות למגורים ליום 30.6.2024 שבנייתם הושלמה ואשר טרם נמכרו על ידי החברה (באלפי ש"ח):

שם הפרויקט	מועד סיום הקמת הפרויקט	דירות שנמכרו עד ליום 31.12.2023 (במצטבר)	דירות שנמכרו עד ליום 30.6.2024 (במצטבר)	דירות שטרם נמכרו ליום 30.6.2024	דירות שנמכרו ולא נמסרו נכון ליום 30.6.2024	עלות בספרים של דירות נכון ליום 30.6.2024	דירות שנמכרו לאחר יום 30.6.2024 ועד ליום 5.8.2024
Lagera, Phase 2, Stages 2-3 סופיה, בולגריה	Q4 2023	101	103	10	14	2,493	3
סה"כ		101	103	10	14	2,493	3

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

פרויקטים למגורים שהקבוצה מבצעת ליום 30.6.2024 :

שם ומיקום הפרויקט	מס' יח"ד	שיעור השלמה של הפרויקט	מועד תחילת הפרויקט	מועד סיום צפוי(*)	מס' יח"ד מכורות ליום 31.12.2023	מס' יח"ד מכורות ליום 30.6.2024	מס' יח"ד שנמכרו לאחר יום 30.6.2024 ועד ליום 5.8.2024
Lagera, Phase 3 סופיה, בולגריה	41(**)	37%	Q4 2023	Q2 2025	-	27	4
Trebu Home, Phase 4 ריגה, לטביה	153	89%	Q1 2022	Q3 2024	5	9	-
<b>סה"כ</b>	<b>194</b>				<b>5</b>	<b>36</b>	<b>4</b>

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

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

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

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

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

איירפורט סיטי בלגרד

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

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

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

יצוין, כי במסגרת ביאור 7 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.6.2024, הנכללים בדוח רבעוני זה, כללה החברה תמצית של הדוחות הכספיים של החברה המחזיקה בפרויקט איירפורט סיטי בלגרד (הכוללת תמצית מאזן, דוח רווח והפסד ותזרים מזומנים).

10. לסעיף 1.13 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי  
 ביום 26.5.2023 פרסמה החברה דוח הצעת מדף, לפיו הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרות אגרות חוב קיימות, כ- 246.5 מיליון ש"ח ע.ג אגרות חוב (סדרה יד') וכן כ- 153 מיליון ש"ח ע.ג אגרות חוב (סדרה יג') בתמורה לסך כולל של כ- 400 מיליון ש"ח.

11. לסעיף 1.13 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי  
 ביום 7.7.2024 פרסמה החברה דוח הצעת מדף, לפיו הנפיקה החברה סדרת ניירות ערך מסחריים חדשה בהיקף של כ- 163.5 מיליון ש"ח ע.ג ניירות ערך מסחריים (סדרה 4) בתמורה לסך של כ- 163.5 מיליון ש"ח.

12. לסעיף 1.13 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי  
 ביום 21 ביולי 2024 החברה התקשרה עם תאגיד בנקאי בהסכם מימון מחדש בסך של כ- 204 מיליון ש"ח כנגד שעבוד חלק החברה בפרויקט משרדים בהוד השרון. לפרטים נוספים ראו ביאור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.6.2024, הנכללים בדוח רבעוני זה.

13. לסעיף 1.13 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי  
 לפרטים בדבר התקשרותה של חברה בת של החברה בפולין בהסכם מסגרת למימון הקמת בניין משרדים ראשון בפרויקט Towarowa בורשה, פולין ("הנכס הממומן") בסכום כולל של עד כ- 81.2 מיליון אירו, ראו ביאור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.6.2024, הנכללים בדוח רבעוני זה.

14. לסעיף 1.13.13.4 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי  
 להלן פירוט הלוואות ו/או מסגרות אשראי מהותיות של החברה:

מס"ד	סכום הלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
1	הלוואה מסוג "נון-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. <b>יתרת הלוואה ליום 30.6.2024 – 427,388 אלפי אירו.</b>	שני תאגידי בנקאיים זרים	<b>מועדי פירעון הלוואה (קרן וריבית) קרן</b> באופן שוטף אחת לרבעון - סה"כ 3.35% מיתרת הקרן המקורית לשנה. <b>ריבית</b> באופן שוטף אחת לרבעון. שיעור הריבית: ריבית משתנה במרווח של 2.65% מעל לריבית היוריבור 3 חודשים. מועד סופי לפירעון הלוואה – 15.12.2025 (בכפוף לאפשרות הארכה לשנה).	א. היחס בין יתרת הלוואה לשווי השוק המצרפי של הקניונים ברומניה (LTV) לא יעלה בשנה הראשונה על 65% להלן: "ה-LTV המקסימלי", ובכל שנה יירד ה-LTV המקסימלי ב- 1.5% עד ל-60.5% הבת בשנה הרביעית (בכפוף למימוש האופציה להארכת תקופת הלוואה). על בסיס הערכות השווי שבוצעה לקניונים ברומניה, ליום 30.6.2024 עומד ה-LTV על כ- 56%. 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%,	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.



מס"ד	סכום ההלוואה / מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
				<p>יחולו על חברות הבת מגבלות בקשר עם העברות כספים לאפי אירופה. ליום 30.6.2024, יחס ה-DSCR לשנה הקרובה עומד על כ- 159.1%<sup>1</sup> ויחס ה-DSCR לשנה שחלפה עומד על כ- 159%.</p> <p>ג. במקרה בו יחס ה-LTV בגין אחד הקניונים ברומניה (דהיינו היחס בין יתרת הלוואה המיוחסת לאותו הקניון ברומניה לבין שווי השוק של הקניון הנ"ל) יעלה על 80% בתקופה של שני מועדי בדיקה רצופים או במקרה שבו יחס ה-DSCR לשנה החולפת בגין אחד הקניונים ברומניה יהיה נמוך מ- 100% בשני מועדי בדיקה רצופים, או במקרה שבו יתרת תקופת השכירות הממוצעת על פי הסכמי השכירות ברומניה תקטן משנתיים (ליום 30.6.2024 עומד נתון זה על כ- 3.7 שנים), יחולו על חברות הבת מגבלות בקשר עם העברות כספים לאפי אירופה, עד לתיקון החריגה כאמור.</p>	
2	<b>יתרת אגרות החוב ליום 30.6.2024 – 1,469.1 מיליון ש"ח.</b>	אגרות חוב (סדרה ח') הרשומות למסחר בבורסה	<p><b>מועדי פירעון אגרות החוב (קרן וריבית) קרן</b></p> <p>עומדת לפירעון ב- 4 תשלומים שנתיים לא שווים, אשר ישולמו ביום 15 לאוקטובר בכל אחת מהשנים 2020, 2024 - 2026, לפי החלוקה כדלקמן: (א) 15% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ח') תשולם בכל אחד מהימים 15.10.2020 ; 15.10.2024 ; ו- 15.10.2025 ; (ב) 55% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ח') תשולם ביום 15.10.2026.</p> <p><b>ריבית</b></p> <p>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><b>על פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.6.2024 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו בהתאם לתחשיב המפורט בסעיף 4.3 לדוח הדירקטוריון, הנכלל בדוח רבעוני זה.</b></p>	
3	<b>יתרת אגרות החוב ליום 30.6.2024 – 763.8 מיליון ש"ח.</b>	אגרות חוב (סדרה יב') הרשומות למסחר בבורסה	<p>מועדי פירעון אגרות החוב (קרן וריבית) קרן</p> <p>עומדת לפירעון ב- 13 תשלומים חצי שנתיים לא שווים, אשר ישולמו, לפי החלוקה כדלקמן: (א) 1.5%</p>	<p><b>על פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.6.2024 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו בהתאם לתחשיב המפורט בסעיף 4.6 לדוח</b></p>	<p>לפרטים הבטוחות שהועמדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') וכן בדבר התחייבויות נוספות שנטלה על עצמה החברה כלפי</p>

<sup>1</sup> בהסכם ההלוואה נקבעו מגננונים לפיהם חברות הבת יהיו רשאיות לתקן חריגות מסוימות משיעורי ההתניות הפיננסיות הנ"ל (חריגה של עד 5% מיחס ה-LTV המקסימלי, חריגה של עד 5% מיחס ה-DSCR ביחס לשנה החולפת וחריגה של עד 20% מיחס ה-DSCR ביחס לשנה הקרובה).

מס"ד	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
			<p>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.</p> <p><u>ריבית</u> 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><b>הדירקטוריון, הנכלל בדוח רבעוני זה.</b></p>	<p>מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב'), ראו סעיף 1.13.10 לפרק תיאור עסקי החברה הנכלל בדוח התקופתי. המידע מובא בזאת דרך ההפניה.</p>
4	<p><u>יתרת אגרות החוב ליום 30.6.2024 – 796.9 מיליון ש"ח.</u></p>	<p>אגרות חוב (סדרה יג') הרשומות למסחר בבורסה</p>	<p><u>מועדי פירעון אגרות החוב (קרן וריבית) קרן</u> עומדת לפירעון ב-2 תשלומים שנתיים שווים, אשר ישולמו לפי החלוקה כדלקמן: (א) 50% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה יג') תשולם ביום 30.6.2028 ו- (ב) 50% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה יג) תשולם ביום 30.6.2029.</p> <p><u>ריבית</u> באופן שוטף אחת לחצי שנה, בכל יום 30 ליוני ו- 31 לדצמבר של השנים 2022-2029. שיעור הריבית: 1.09% צמוד למדד המחירים לצרכן.</p>	<p><b>על פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.6.2024 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו בהתאם לתחשיב המפורט בסעיף 4.7 לדוח הדירקטוריון, הנכלל בדוח רבעוני זה.</b></p>	
5	<p><u>מסגרת אשראי בהיקף כולל של 820 מיליון ש"ח בקשר עם פרויקט פארק ויצמן. ליום 30.6.2024 – 80,061 אלפי ש"ח</u></p>	<p>מספר תאגידים פיננסיים בישראל</p>	<p><u>קרן</u> תקופת מסגרת האשראי הינה עד לתום 24 חודשים ממועד התקשרות בהסכם המסגרת (יום 28.12.2023). תקופת מסגרת האשראי לליווי הבניה הינה עד למועד סיום הבניה.</p> <p><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</p>	<p>א. ה- NOI השנתי בפארק המדע (להלן: "ה-<b>NOI המינימלי</b>") לא יפחת מסך של 60 מיליון ש"ח. ליום 30.6.2024 סכום ה- NOI המינימלי עומד על כ- 70 מיליון ש"ח.</p> <p>ב. היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואות שהועמדו מכח הסכם המסגרת ו/או הסכם הליווי; לבין (ב) השווי המצרפי של זכויות החברה בפארק המדע בהתאם להערכת השווי</p>	<p>להבטחת התחייבויותיה של החברה על פי הסכם המסגרת ועל פי הסכם הליווי, ישמשו השעבודים שגרשמו לטובת הגופים המממנים במסגרת הסכם המסגרת הקודם והסכם הליווי הקודם, בין היתר, שעבודים קבועים על זכויותיה/חלקה של החברה בפארק המדע (חלקה של החברה בפארק המדע הינו</p>

מס"ד	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
			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.	האחרונה, בתוספת סך הסכומים שהשקיעה החברה במסגרת הקמת הבניין הנוסף לאחר מועד עריכת הערכת השווי (להלן: "יחס ה-LTV"), לא יעלה על 70% ליום 30.6.2024 עומד יחס ה-LTV על 7.4%. ג. היחס שבין היתרה הבלתי מסולקת של האשראי נשוא הסכם המסגרת ושל האשראי נשוא הסכם הליווי חלקי ה-NOI השנתי לא יעלה על 11.5 (להלן: "יחס המכפיל"). ליום 30.6.2024 עומד יחס המכפיל על 1.15.	60%, בדמי השכירות הנובעים מפארק המדע ובזכויות הביטוח.
6	מסגרת אשראי בקשר עם שלב א' בפרויקט לנדמרק בהיקף של 870 מיליון ש"ח. וכן הלוואת קרקע בקשר עם שלב ב' בהיקף של 173 מיליון ש"ח. יתרת ההלוואות ליום 30.6.2024 עומדת על 818,457 אלפי ש"ח.	תאגיד בנקאי בישראל	<b>קרן</b> כל הלוואה שתועמד מכוחו של הסכם האשראי תפרע עד ליום 30.6.2026. <b>ריבית</b> כל הלוואה שתועמד מכוחו של הסכם האשראי (למימון הקמת שלב א' בפרויקט) אשר יעמוד בתוקף עד ליום 30.6.2026, תישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לריבית הפריים כפי שתהיה במועד העמדת ההלוואה, בתוספת מרווח של 0.3%. עם זאת, קרן כל הלוואה שתועמד על חשבון התוספת למסגרת האשראי בלבד (123 מיליון ש"ח), תועמד כהלוואה שקלית (לא צמודה) ותישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לריבית הפריים בתוספת מרווח של 0.7%. שיעור הריבית נשוא ההלוואה החדשה הינו ריבית הפריים בתוספת מרווח של כ-1%.	א. שיעור ההון העצמי של החברה (מאוחד) מסך המאזן של החברה (על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים) לא יפחת מ-20% ליום 30.6.2024 עומד על 33%. ב. שיעור ההון העצמי של החברה (סולו) מסך המאזן של החברה (על פי דוחותיה הכספיים (סולו) לא יפחת מ-40% ליום 30.6.2024 עומד על 49%. 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 30.6.2024 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 30.6.2024 עומד על 49%.	להבטחת התחייבויותיה של החברה על פי הסכם האשראי, ישמשו, בין השאר, השעבודים שגרשמו לטובת הבנק במסגרת הסכם ליווי החניון ובמסגרת הסכם מימון רכישת הקרקע, לרבות שיעבודים 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 30.6.2024 לחברה קיימות הלוואות ומסגרות אשראי בישראל בהיקף כולל של כ-1,242 מיליון ש"ח (מבלי לקחת בחשבון את ההלוואות והאשראים המפורטים בטבלה לעיל), אשר כל אחת מהן אינה מהווה אשראי בר דיווח, אך לאור "התנניית הפרה צולבת" עלולות להיות מועמדות לפירעון מיידי בעת העמדה לפירעון מיידי של אגרות חוב או בשל העמדה לפירעון מיידי של חובות אחרים של החברה (בישראל).

כמו כן, יצוין כי ליום 30.6.2024 לקבוצת החברה קיימות הלוואות ומסגרות אשראי באירופה בהיקף כולל של כ-1,207 מיליון ש"ח (מבלי לקחת בחשבון את ההלוואות והאשראים המפורטים בטבלה לעיל) אשר כל אחת מהן אינה מהווה אשראי בר דיווח, אך לאור "התנניית הפרה צולבת" עלולות להיות מועמדות לפירעון מיידי בעת העמדה לפירעון מיידי של חובות אחרים של אפי אירופה.

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

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

16. למצבת התחייבויות של החברה ליום 30.6.2024 לפי מועדי פירעון ראו ת126 שפרסמה החברה ביום 11.8.2024. המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.



אפי נכסים בע"מ

חלק ב'

דוח הדירקטוריון ינואר - יוני 2024

11 באוגוסט 2024

## דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

### פרק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

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

#### 1. כללי

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

#### 1.1 תחומי הפעילות של החברה

לחברה שני תחומי פעילות כמפורט להלן:

תחום הנכסים המניבים בישראל ותחום הנכסים המניבים באירופה.

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

#### 1.2 מלחמת "חרבות ברזל"

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

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

##### הנוספות של החברה

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

## ישראל

במהלך שנת 2024 מגמת העליה במדד המחירים לצרכן התמתנה (להלן: "המדד") (לעומת אשתקד), והוא עומד לתאריך הדוח על שיעור של 2.9% ב-12 החודשים האחרונים (לפי מדד חודש יוני 2024). בשנת 2023 עלה המדד בשיעור של 3.3%.

להלן טבלה המרכזת את יתרות האשראי (מבנקים וגורמים פיננסיים אחרים) של החברה בישראל (מאוחד), ליום 30.6.2024 לעומת יום 31.12.2023 (במיליוני ש"ח):

31.12.2023	30.6.2024	סוג אשראי
3,231	3,432	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות) שהינן צמודות למדד - ריבית קבועה
1,274	1,404	הלוואות ואגרות חוב (כולל חלויות שוטפות) שאינן צמודות למדד - ריבית קבועה
171	362	אשראי בנקאי ומוסדיים צמוד מדד - ריבית קבועה
1,825	1,962	אשראי בנקאי ומוסדיים שקלי - ריבית משתנה

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

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

במהלך החציון הראשון של שנת 2024 ריבית היורובור 3 חודשים ירדה בכ- 5% וליום 30.6.2024 היא עמדה על שיעור של כ- 3.7%. ריבית יורו קבועה (IRS), נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי הינה כ- 2.6%.

להלן טבלה המרכזת את יתרות האשראי (מבנקים וגורמים פיננסיים אחרים) של החברה במדינות הפעילות באירופה (מאוחד), ליום 30.6.2024 לעומת יום 31.12.2023 (במיליוני אירו):

31.12.2023	30.6.2024	סוג אשראי
485	478	אשראי בנקאי - ריבית קבועה (IRS)
657	669	אשראי בנקאי - ריבית משתנה (*)

(\*) מתוכם כ- 465 מיליון אירו עם תקרת ריבית (CAP).

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

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

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

**1.4 להלן נתונים עיקריים מתוך הדוחות הכספיים של החברה**

הרווח של החברה (מאוחד) בששת החודשים הראשונים של שנת 2024 הסתכם בסך של כ- 132.3 מיליון ש"ח, לעומת הפסד בסך של כ- 21.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הנקי של החברה (מאוחד) בשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30.6.2024 הסתכם בסך של כ- 73 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי בסך של כ- 59.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הנקי של החברה (מאוחד) בשנת 2023 כולה הסתכם בסך של כ- 213.3 מיליון ש"ח.

לשנת 2023	לשלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני		(במיליוני ש"ח)
	2023	2024	2023	2024	
772.9	186.8	240.9	354.9	451.5	NOI מהשכרת והפעלת נכסים
14.2	4.3	2.2	7.2	3.2	רווחים מעסקאות בנייה ומקרקעין, נטו
28	-	-	-	-	ירידת ערך מלאי
58.1	18.5	47.8	(125.5)	31.6	שערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
745.5	194	257.6	193.7	430.6	רווח (הפסד) תפעולי
213.3	59.7	72.9	(21.5)	132.3	רווח נקי (הפסד)
					<b>נתונים לסוף תקופה:</b>
6,616	6,426	6,772	6,426	6,772	סה"כ הון
19,582	18,566	20,433	18,566	20,433	סה"כ מאזן

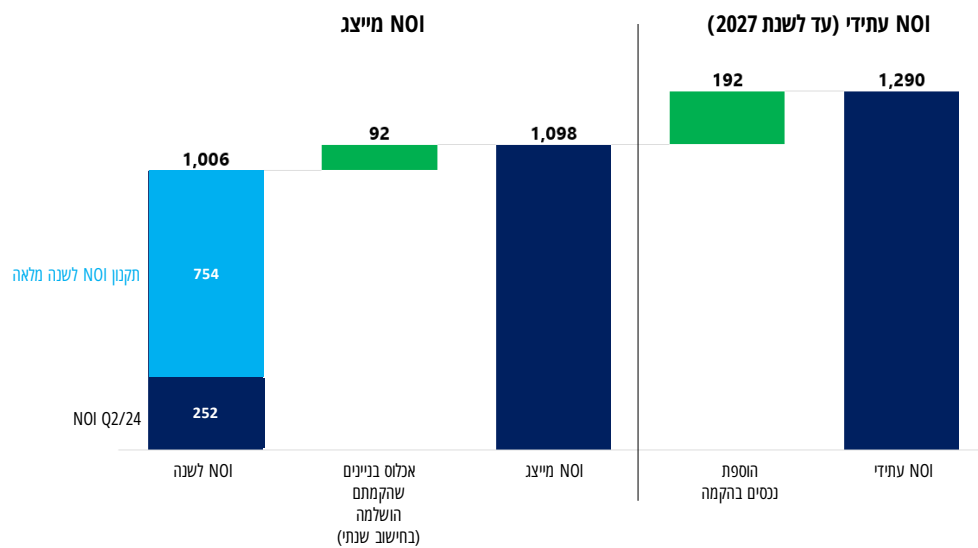
**1.5 NOI בגין חלק החברה בנכסים קיימים (במיליוני ש"ח)**



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



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



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

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

(3) ההנחות בבסיס המידע בדבר ה-NOI המייצג והעתידי לסוף שנת 2024, ובדבר השלמת הפרויקטים בהקמה מהוות מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32א לחוק ניירות ערך, אשר עלול שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה, בין היתר, ככל וקצב הקמת הפרויקטים והערכות החברה להשלמתם יהיו שונים מהערכות החברה, ככל ויחולו הפרות חוזיות של שוכרים, יעלו דרישות רגולטוריות וכדומה, ועל כן נתונים אלו בפועל עשויים להיות שונים מהותית מנתונים כאמור לעיל. לפרטים לגבי פרויקטים בהקמה ראו סעיף 4 לפרק "עדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2023", הנכלל בדוח רבעוני זה.

1.7 **נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד**

משרדים, פארק מדע, חניון ודיור להשכרה בישראל

לתאריך הדוח, נכסיה העיקריים של קבוצת החברה בישראל הינם:

פרויקט לנדמרק תל אביב (50%) (שלב א'), פארק ויצמן (60%), מגדל היובל בתל אביב (50%), מגדל קונקורד בבני ברק, פרויקט דיור להשכרה בגליל ים הרצליה (50%), פארק משרדים בהוד השרון (50%), פרויקט דיור להשכרה בשוהם (50%) ו- בניין משרד המשפטים בירושלים (BOT) (התקבלה תעודת השלמה זמנית).

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

## משרדים ומסחר באירופה

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



### רומניה

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



### צ'כיה

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



### סרביה

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

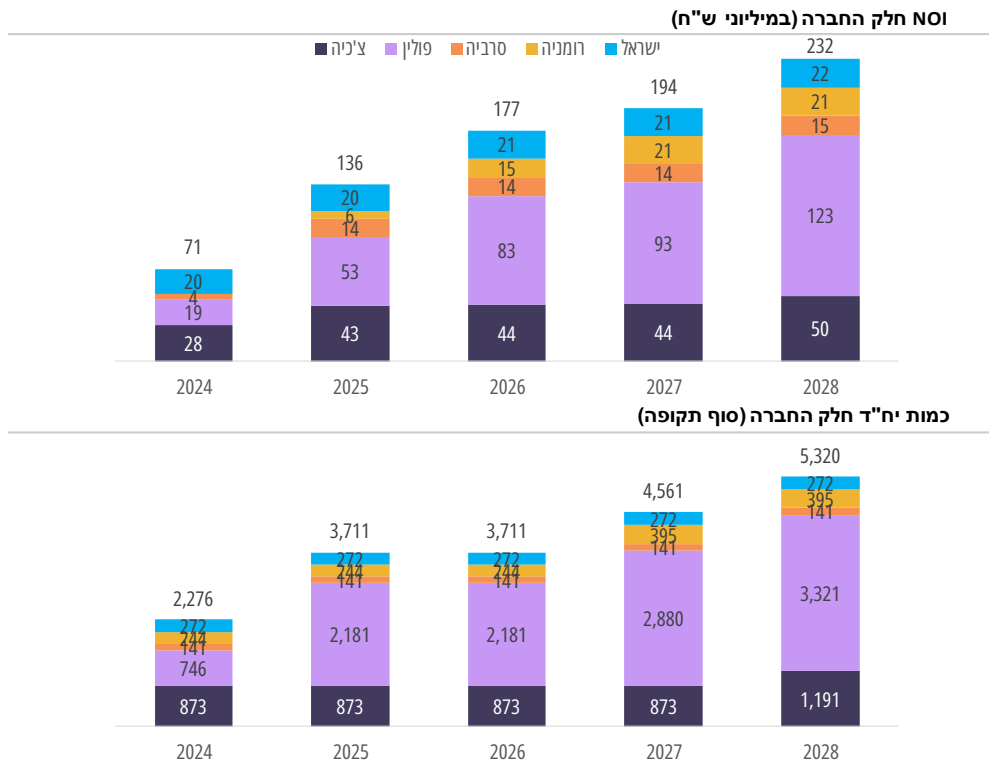


### פולין

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

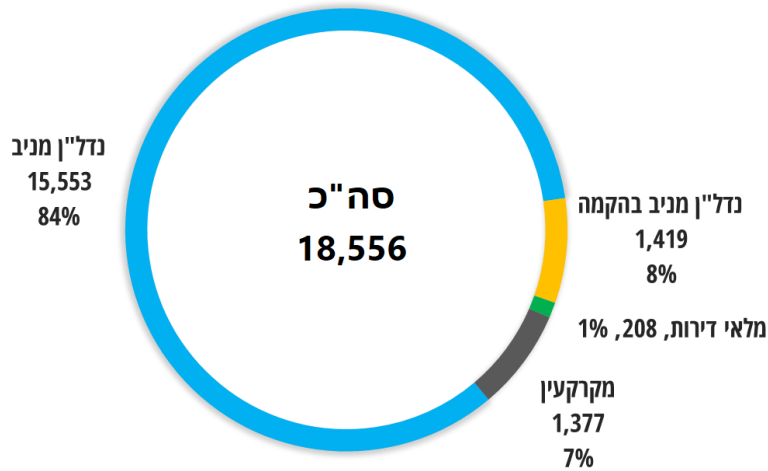
## מגורים להשכרה באירופה

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



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

(א) להלן פילוח נכסי החברה ליום 30.6.2024 (במיליוני ש"ח):



(ב) ניתוח שווי נכסי נקי ליום 30.6.2024 (במיליוני ש"ח):

סה"כ	עבודות קרקע	מלאי דירות (כולל מגורים בהקמה) (2)	נדל"ן מניב (בהקמה (1))	נדל"ן מניב	
<u>ישראל</u>					
5,144	95.3	122.5	324.8	4,601.4	שווי נכסים
1,932	-	-	173	1,759	הלוואות מיוחסות
38%	-	-	53%	38%	שיעור מינוף
<b>3,212</b>	<b>95.3</b>	<b>122.5</b>	<b>151.8</b>	<b>2,842.4</b>	שווי נכסי נטו
<u>אירופה</u>					
13,412.2	1,281.6	85.4	1,094	10,951.2	שווי נכסים
4,954.8	-	27.6	371.5	4,555.7	הלוואות מיוחסות
742.7	-	-	-	742.7	אג"ח מיוחסות (3)
42%	0%	32%	34%	48%	שיעור מינוף
<b>7,714.7</b>	<b>1,281.6</b>	<b>57.8</b>	<b>722.5</b>	<b>5,652.8</b>	שווי נכסי נטו
<b>10,926.7</b>	<b>1,376.9</b>	<b>180.3</b>	<b>874.3</b>	<b>8,495.2</b>	סה"כ שווי נכסי נטו
(4,084.9)					חוב תאגידי רמת החברה - אג"ח (למעט אג"ח מיוחס), הלוואות ונע"מ
788.3					מזומנים, שווי מזומנים והשקעות לזמן קצר
7,630.1					סה"כ שווי נטו בתוספת מזומנים ובניכוי חוב תאגידי
(883.6)					התחייבויות ונכסים אחרים
<b>6,746.5</b>					סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

- לפרטים נוספים והרכב שווי הנדל"ן המניב בהקמה באירופה ובישראל ראו סעיף 4 לפרק עדכון תיאור עסקי התאגיד, הנכלל בדוח רבעוני זה.
- מלאי דירות (כולל מגורים בהקמה) בישראל מורכב מחלק המגורים בפרויקט לנדמארק תל-אביב.
- כולל את אגרות החוב (סדרה יב') של החברה בסך של כ- 743 מיליון ש"ח המובטחות בשעבודים בקשר עם פרויקט אירפורט סיטי בלגרד בסרביה.
- הנתונים מוצגים על בסיס חלק החברה בנכסים.

(ג) להלן סך הנכסים המניבים של החברה בחלוקה גאוגרפית ליום 30.6.2024 :

מדינה	מספר נכסים	שטחי השכרה (אלפי מ"ר) <sup>(1)</sup>	הכנסות בפועל לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2024 (במיליוני ש"ח) <sup>(1)</sup>	קצב הכנסות שנתיות מתואמות <sup>(2)</sup> (במיליוני ש"ח)	שווי בספרים ליום 30.6.2024 (במיליוני ש"ח) <sup>(1)</sup>	שיעור תפוסה ממוצע ליום 30.6.2024
ישראל	10	269	102	271	4,601	91%
צ'כיה <sup>(3)</sup>	9	170	54	120	2,223	91%
רומניה <sup>(4)</sup>	12	455	218	462	5,496	94%
סרביה <sup>(5)</sup>	5	252	79	168	2,122	90%
פולין	8	97	31	64	1,016	89%
בולגריה	1	44	4	10	95	84%
<b>סה"כ</b>	<b>45</b>	<b>1,287</b>	<b>488</b>	<b>1,095</b>	<b>15,553</b>	<b>91%</b>

- (1) נתונים מוצגים על בסיס חלק החברה וכוללים חברות המוצגות על בסיס אקוויטי.  
 (2) יודגש, כי קצב ההכנסות השנתיות המתואמות מבוסס על שקלול שנתי של מצבת השוכרים ליום 30.6.2024 בהתבסס על חוזי שכירות לתומים ליום זה, ואינו מתיימר להוות את תחזית ההכנסות של החברה לשנת 2024 כולה. לאור האמור לעיל, סכומי ההכנסות השנתיים עשויים להיות שונים מהותית מקצב ההכנסות השנתיות המתואמות לשנת 2024 כפי שנכלל בטבלה לעיל.  
 (3) שלושת בנייני פרויקט Classic 7 מוצגים כנכס אחד. כמו כן, לאחר השלמת הקמת שלב 2 בפרויקט Kolbenova במהלך תקופת הדוח. שני השלבים בפרויקט מוצגים כנכס אחד.  
 (4) בנייני המשרדים AFI Park 1-5 מוצגים כנכס אחד.  
 (5) בנייני המשרדים בפרויקט איירפורט סיטי מוצגים כנכס אחד.

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

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

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

להערכת החברה, פרסום ה- FFO מאפשר בסיס טוב יותר להשוואת תוצאותיה התפעוליות של החברה בתקופה מסוימת לעומת תקופות קודמות ומגדיל את האחידות וההשוואתיות ביחס לחברות נדל"ן מניב אחרות המפרסמות מדד זה. זאת, על אף העובדה שפעילות ההשקעה בנדל"ן אינה מהווה למעלה מ- 90% מסך הכנסותיה של החברה בתקופות הדיווח.

יצוין, כי החברה כללה בחישוב ה- FFO המאוחד המיוחס לבעלי מניות של החברה את חלקה היחסי ב- FFO של החברות הכלולות/ תאגידיים בהם קיימת שליטה משותפת.

יודגש, כי ה- FFO :

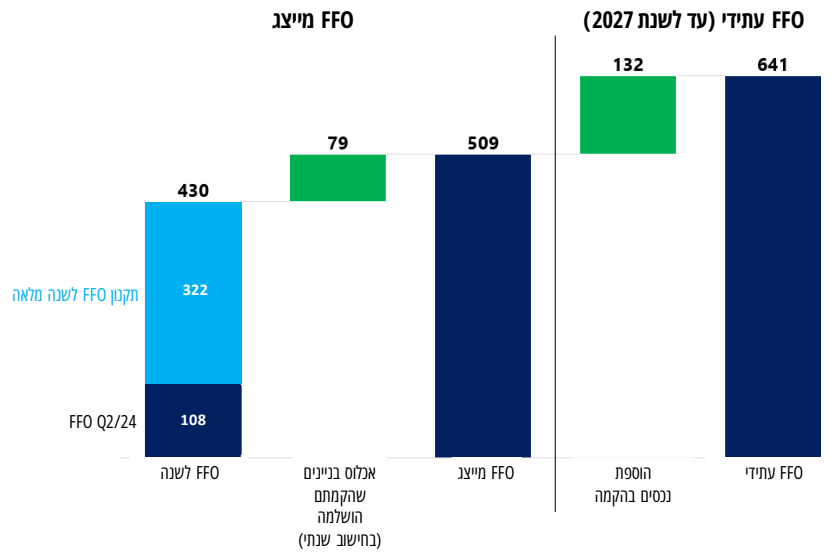
- לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים ;
- לא משקף את יתרות המזומנים של החברה והיכולת לחלקן ;
- אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח המדווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של החברה.

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

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2023	30.6.2023	30.6.2024	30.6.2023	
213.3	59.7	72.9	(21.5)	132.3	רווח נקי (הפסד) לתקופה מפעולות נמשכות
					התאמות לרווח:
(58.1)	(18.5)	(47.8)	125.5	(31.6)	התאמות שווי הוגן נדל"ן להשקעה ובהקמה
28	-	-	-	-	ירידת ערך מלאי
7.1	16	12.8	(22.3)	20.4	מסים נדחים ואחרות
4.6	1	1.4	2	2.9	פחת והפחתות
1.1	1.1	1.7	1.1	3.5	תשלומים מבוססי מניות
(33.2)	(6.6)	2	(7)	(1.2)	רווחי חברות כלולות/שליטה משותפת
9.4	(0.8)	(1.6)	(0.4)	3.7	FFO חברות כלולות/שליטה משותפת
(1.2)	(0.3)	(0.6)	(0.6)	(1.1)	בניכוי חלקו של המיעוט ב- FFO
<b>171.1</b>	<b>51.6</b>	<b>40.8</b>	<b>76.7</b>	<b>128.8</b>	<b>סה"כ FFO נומינלי מיוחס לבעלי מניות</b>
105.8	37	57.2	69.5	63	בנטרול הפרשי הצמדה ושינויים בשער חליפין
<b>276.8</b>	<b>88.7</b>	<b>98</b>	<b>146.2</b>	<b>191.9</b>	<b>סה"כ FFO ריאלי מיוחס לבעלי מניות</b>
					התאמות נוספות*:
(4.9)	(6.8)	(2.1)	(3.9)	(5.6)	בתוספת הוצאות (הכנסות) אחרות
12.6	--	--	--	4.5	בתוספת הוצאות (הכנסות) מימון חד פעמיות
70.1	0.7	8.2	20.7	3.3	הפסד (רווח) משינוי בשווי הוגן נגזרים
--	--	1.4	--	2	בתוספת התאמות אחרות
--	--	1.4	--	5	בתוספת תקבול רבעוני מהסכמי זיכיון
7.1	2.2	(0.6)	3.4	(2)	בניכוי רווח (הפסד) מפעילות מגורים למכירה
<b>347.5</b>	<b>80.4</b>	<b>107.5</b>	<b>159.5</b>	<b>203</b>	<b>סה"כ FFO ריאלי בניכוי רווח מפעילות מגורים לפי גישת הנהלה</b>

\* 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.

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



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

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

(3) ההנחות בבסיס המידע בדבר ה- FFO המייצג והעתידי לסוף שנת 2024, ובדבר השלמת הפרויקטים בהקמה מהוות מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32 לחוק ניירות ערך, אשר עלול שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה, בין היתר, ככל וקצב הקמת הפרויקטים והערכות החברה להשלמתם יהיו שונים מהערכות החברה, ככל ויחולו הפרות חוזיות של שוכרים, יעלו דרישות רגולטוריות וכדומה, ועל כן נתונים אלו בפועל עשויים להיות שונים מהותית מנתונים כאמור לעיל. לפרטים לגבי פרויקטים בהקמה ראו סעיף 4 לפרק "עדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2023", הנכלל בדוח רבעוני זה. בנוסף כולל ה FFO העתידי את ה- FFO מפרויקט BOT הקריה המחוזית בירושלים.

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

2. ניתוח המצב הכספי

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

הערות	31.12.2023	30.6.2023	30.6.2024	הסעיף
<p>הגידול ליום 30.6.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מהגורמים הבאים:</p> <p>(1) מסיווג שביצעה החברה מסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 1,520 מיליון ש"ח בעקבות השלמת הקמתו של שלב א' בפרויקט לנדמרק במהלך המחצית הראשונה של שנת 2024;</p> <p>(2) מסיווג שביצעה החברה מסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 410 מיליון ש"ח בעקבות השלמת הקמתם של פרויקטים באירופה במהלך המחצית הראשונה של שנת 2024 - השלמת פרויקט דיור להשכרה אפי הום קולבנובה בצ'כיה (כ- 229 מיליון ש"ח) והשלמת בניין דיור להשכרה בפרויקט סקיילין בבלגרד, סרביה (בניין B) (כ- 181 מיליון ש"ח); (להלן: "הפרויקטים שהושלמו באירופה");</p> <p>(3) מהשקעות בפרויקטים קיימים באירופה ובישראל בסך כולל של כ- 110 מיליון ש"ח;</p> <p>(4) מרווחי שערוד בסך כולל של כ- 32 מיליון ש"ח שנרשמו בעיקר מהשלמת שלב א' בפרויקט לנדמרק כאמור לעיל, בהתבסס על הערכת שווי אשר בוצעה לנכס זה בקיוויו השקעות והתאמות שוכרים שביצעה החברה בפרויקטים במהלך התקופה; וכן</p> <p>(5) מההתחזקות של מטבע האירו לעומת השקל נכון ליום 30.6.2024. בשיעור של כ- 0.2% לעומת יום 31.12.2023 (להלן: "תקופת הדוח") אשר השפיעה על מדידת הנדל"ן להשקעה באירופה בסך של כ- 27 מיליון ש"ח.</p> <p>הגידול קוֹזָה בחלקו כתוצאה מסיווג של מקרקעין בנס ציונה בסך של כ- 40 מיליון ש"ח וכן מסיווג של בניין בוורשה בפולין בסך של כ- 64 מיליון ש"ח לסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה.</p>	12,715.3	11,800.8	14,708.3	נדל"ן להשקעה
<p>הקטיון ליום 30.6.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מסיווג שביצעה החברה לסעיף נדל"ן להשקעה בסך של כ- 1,520 מיליון ש"ח בעקבות השלמת הקמתו של שלב א' בפרויקט לנדמרק בתקופת הדוח וכן סך של כ- 410 מיליון ש"ח בעקבות השלמת הקמתם של הפרויקטים שהושלמו באירופה במהלך תקופת הדוח.</p> <p>הקטיון קוֹזָה בחלקו כתוצאה:</p> <p>(1) מהמשך השקעות נוספות בפרויקטים בבנייה בישראל בסך כולל של כ- 80 מיליון ש"ח ובפרויקטים באירופה בסך כולל של כ- 260 מיליון ש"ח; (2) מסיווג מנדל"ן להשקעה של בניין בוורשה פולין בסך של כ- 64 מיליון ש"ח אשר החברה החלה בעבודות שיפוץ והתאמתו לדיור להשכרה, וכן (3) מסיווג מנדל"ן להשקעה של מקרקעין בנס ציונה בסך של כ- 40 מיליון ש"ח אשר החברה קיבלה היתר בנייה להקמת בניין משרדים חדש נוסף בפארק ויצמן.</p>	3,000	3,024.4	1,517.9	נדל"ן להשקעה בהקמה
<p>הגידול ליום 30.6.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מהלוואות נוספות לחברה הפולנית המחזיקה בפרויקט בוורשה (חלק החברה – 70%) בסך של כ- 30 מיליון ש"ח וכן מרווחים מהחברות המוחזקות לפי שיטת השווי המאזני בישראל בסך של כ- 4 מיליון ש"ח. הגידול קוֹזָה בחלקו כתוצאה מהחזר להשקעות, נטו, בפרויקט דיור להשכרה שהם בסך של כ- 10 מיליון ש"ח.</p>	898.9	853.5	927.5	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
<p>הגידול ליום 30.6.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מהגורמים הבאים: (1) מגידול בגין נכסי הסכמי זיכיון (BOT) בסך של כ- 100 מיליון ש"ח בעקבות השקעות נוספות בהקמת הפרויקטים, נטו מתקבולים; (2) מתשלומים בסך של כ- 20 מיליון ש"ח על חשבון רכישת מקרקעין בנס ציונה (חלק החברה – 60%) אשר רכישתה הושלמה ביולי 2024; וכן (3) מהמשך תשלומים בסך של כ- 65 מיליון ש"ח על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה בפולין המיועד לפרויקטים של דיור להשכרה.</p>	1,192.7	1,110.1	1,393.7	נכסי חוזה וחייבים לזמן ארוך
<p>להלן השינויים העיקריים במהלך החציון הראשון לשנת 2024:</p> <p>גידול בהוצאות מראש בחברות באירופה בסך של כ- 26 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מתשלום מראש של מיסי רכוש שנתיים מנגד קטיון בנכסי חוזה בסך של כ- 40 מיליון ש"ח בגין פרויקט מגורים למכירה בבולגריה אשר הקמתו הושלמה והחלה מסירת הדירות לרוכשים בתקופת הדוח, וכן קטיון בחייבים בגין מע"מ של כ- 25 מיליון ש"ח בגין החזרי מע"מ באירופה עקב רכישות נכסי נדל"ן בשנת 2023.</p>	329.6	355.1	271.3	חייבים, נכסי חוזה ויתרות חובה לזמן קצר
<p>היתרה כוללת יתרות מזומנים ופקדונות לזמן קצר בבנקים. הגידול ביתרות הנוטיות של הקבוצה ליום 30.6.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מהגורמים הבאים:</p> <p>(1) הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה יב') של החברה בסך כולל של כ- 200 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה);</p> <p>(2) הרחבת סדרות אגרות חוב (סדרות גי' ו- יד') של החברה בסך כולל של כ- 397 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה);</p> <p>(3) משיכת הלוואות ממסגרת הלוואה המיוחסת לפרויקט קריה מחוזית בירושלים בסך של כ- 310 מיליון ש"ח;</p> <p>(4) המשך קבלת הלוואות המיוחסות לפרויקט דיור להשכרה בפולין בסך של כ- 13.5 מיליון אירו (כ- 53 מיליון ש"ח);</p> <p>(5) קבלת הלוואה המיוחסת לפרויקט משרדים בבלגרד סרביה בסך של כ- 10.8 מיליון אירו (כ- 43 מיליון ש"ח);</p> <p>(6) הגדלת הלוואה המיוחסת למקרקעין שלב ב' בפרויקט לנדמרק מ- 87 מיליון ש"ח ל- 173 מיליון ש"ח;</p> <p>(7) הגדלת משיכת הלוואות ממסגרות אשראי להקמת פרויקטים בישראל (המיוחסת לשלב א' בפרויקט לנדמרק) בסך כולל של</p>	628.4	696.6	788.3	מזומנים והשקעות לזמן קצר

הסעיף	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023	הערות
				<p>כ- 53 מיליון ש"ח; וכן (8) מתזרים מפעילות שוטפת.</p> <p>הגידול ביתרות הנזילות של החברה קוֹזו בחלקו מהגורמים הבאים:</p> <p>(1) ביצוע תשלומי קרן וריבית בגין אגרות חוב של החברה בסך כולל של כ- 383 מיליון ש"ח; (2) מהחזר הלוואות, נטו, שנמשכו ממסגרות אשראי של החברה בסך כולל של כ- 170 מיליון ש"ח; (3) מתשלומי קרן שוטפים להלוואות נכסים מניבים בסך כולל של כ- 73 מיליון ש"ח; (4) מהמשך השקעות בהקמת פרויקטים של משרד המשפטים וקרית מחוזית ירושלים (הסכמי זיכיון בניכוי תקבולים רבעוניים מהמדינה) בסך של כ- 83 מיליון ש"ח; (5) מתשלומים ששולמו על חשבון רכישות נדל"ן להשקעה בפולין בסך של כ- 65 מיליון ש"ח; וכן (6) מהמשך השקעות בנדל"ן להשקעה ובהקמה ובמלאי מגורים בישראל ובאירופה בסך כולל של כ- 414 מיליון ש"ח.</p> <p>למקורות ושימושים בתזרים המזומנים ראו גם סעיף 4.3 להלן.</p>
התחייבויות שוטפות	2,652.7	2,554.7	2,547.5	<p>הגידול ליום 30.6.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מהגורמים הבאים:</p> <p>(1) מיון חלויות שוטפות בגין אגרות חוב (סדרות יי-יב') של החברה בסך כולל של כ- 350 מיליון ש"ח; (2) מימון מחדש והגדלת הלוואה המיוחסת למקרקעין שלב ב' בפרויקט לנדמארק מ- 87 מיליון ש"ח ל- 173 מיליון ש"ח שמועד פרעונה צפוי לחול בשנה הקרובה; וכן (3) מיון לזמן קצר של יתרת ההלוואה שמיוחסת לפרויקט משרדים בסרביה בסך של כ- 54 מיליון ש"ח שמועד פרעונה צפוי לחול בשנה הקרובה.</p> <p>הגידול קוֹזו בחלקו בעיקר בעקבות פירעון תשלומי קרן חלקיים בגין אגרות חוב (סדרות יי-יב') של החברה בסך כולל של כ- 334 מיליון ש"ח וכן מפרעון הלוואה המיוחסת לפרויקט מגורים בבולגריה בסך של כ- 22 מיליון ש"ח.</p>
התחייבויות לא שוטפות	11,008.7	9,585.3	10,419.4	<p>הגידול ליום 30.6.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מהסיבות שלהלן:</p> <p>(1) הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה יב') של החברה בסך כולל של כ- 200 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה); (2) הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרות יג' ו-יד) של החברה בסך כולל של כ- 397 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה); (3) משיכות ממסגרת הלוואה המיוחסת לפרויקט הקמת קריה מחוזית בירושלים בסך של כ- 310 מיליון ש"ח; (3) המשך קבלת הלוואות המיוחסות לפרויקטים של דיור להשכרה בפולין בסך כולל של כ- 13.5 מיליון אירו (כ- 53 מיליון ש"ח); (4) המשך משיכת הלוואות בסך של כ- 53 מיליון ש"ח בגין מימון המימוש לשלב א' בפרויקט לנדמארק.</p> <p>הגידול קוֹזו בחלקו בעקבות:</p> <p>(1) פרעונות שוטפים של הלוואות לנכסים מניבים (המוצגות בהתחייבויות לא שוטפות) בסך כולל של כ- 73 מיליון ש"ח; (2) מיון לחלויות שוטפות בגין אגרות חוב (סדרות יי, ו-יב') של החברה בסך כולל של כ- 350 מיליון ש"ח; (3) פרעון מסגרת הלוואה המיוחסת לפארק ויצמן בסך של כ- 120 מיליון ש"ח.</p>
הון המיוחס לבעלים של החברה	6,746.5	6,402.2	6,591	<p>הגידול ליום 30.6.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מרווח המימוש לבעלי המניות של החברה במהלך התקופה בסך של כ- 131 מיליון ש"ח וכן עלות תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 3.5 מיליון ש"ח שנרשמה כנגד קרן הון בגין אופציות ניתנות למימוש למניות בעלת השליטה, ביג מרכזי קניות שהוענקו לעובדי ונושאי משרה בקבוצת החברה. כמו כן הגידול נובע מהשפעת התחזקותו של מטבע האירו לעומת השקל, בשיעור של כ- 0.2%, בתקופת הדוח, על קרן מהפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, בסך של כ- 25 מיליון ש"ח.</p>

2.2. לפרטים בקשר עם הערכות שווי מהותיות והערכת שווי מהותית מאד של נכסי נדל"ן להשקעה ונכסי נדל"ן להשקעה בהקמה אשר שימשו את החברה לצורך הדוחות הכספיים ליום 30.6.2024, ראו **בנספח א'** לדוח הדירקטוריון.



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

הערות	לשנת 2023	4-6/23	4-6/24	1-6/23	1-6/24	הסעיף
הגידול בששת החודשים הראשונים של שנת 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בתוצאות בנכסים קיימים בסך של כ- 30 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה וכן בגין גידול בתוצאות בסך של כ- 57 מיליון ש"ח בגין פרויקטים חדשים בישראל ובאירופה (אשר נרכשו ו/או הושלמה הקמתם לאחר יום 1.1.2023). מתוכם כ- 17 מיליון ש"ח בגין שלב א' בפרויקט לנדמרק בתל אביב. כמו כן הגידול נובע כתוצאה מהתחזקותו של מטבע האירו לעומת השקל במחצית הראשונה של שנת 2024 בשיעור של כ- 3%, לעומת שער החליפין הממוצע של מטבע האירו לעומת השקל בתקופה המקבילה אשתקד, אשר משפיעה על מדידת סך הכנסות מהשכרת נכסים באירופה בסך של כ- 9 מיליון ש"ח.	772.9	186.8	240.9	354.9	451.5	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
הרווחים מעסקאות בניה ומקרקעין במחצית הראשונה של שנת 2024 נובעים בעיקר משלב נוסף בהקמה בפרויקט בבולגריה אשר ההכנסה בגינו מוכרת לאורך זמן ההקמה (נמכרו עד כה 27 דירות מתוך 39) וכן מסירת דירות בשלב שהושלם בשנת 2023 (נמכרו עד כה 103 דירות מתוך 113). הרווחים מעסקאות בניה ומקרקעין בשנת 2023 נובעים בעיקר מפרויקט בהקמה בבולגריה שהושלם בשנת 2023 כאמור לעיל וכן ממסירת 3 וילות בפרויקט בצ'כיה שהקמתו הושלמה בשנת 2022.	14.2	4.3	2.2	7.2	3.2	רווחים מעסקאות בניה ומקרקעין
העלייה בשווי ההון במחצית הראשונה בשנת 2024 נובעת בעקבות שערך חיובי בסך של כ- 55 מיליון ש"ח בגין שלב א' בפרויקט לנדמרק בתל אביב אשר בנייתו הושלמה במהלך תקופת הדוח, וכן משערך חיובי בסך של כ- 11 מיליון ש"ח בגין נכס דיור להשכרה בצ'כיה שהושלמה בנייתו במהלך תקופת הדוח. העלייה קווצה חלקית מהשקעות והתאמות שוכרים שביצעה החברה בפרויקטים במהלך התקופה.	(68.6)	(9.6)	47.8	(154.6)	31.6	עליה (ירידה) בשווי הון של נדל"ן להשקעה, נטו
הירידה בשווי ההון במחצית הראשונה בשנת 2023 נובעת בעיקר מהפסדי שערך שנרשמו בהתבסס על הערכות שווי אשר ביצעה החברה למרבית נכסיה באירופה לאור עלייה בשיעורי ההיוון, הפסדים שקווצו חלקית מרווחי שערך שנרשמו בפרויקטי דיור להשכרה בפראג, צ'כיה שהושלמו במהלך התקופה אשתקד.						עליה בשווי הון של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
העלייה בשווי ההון במחצית הראשונה בשנת 2023 בסך של כ- 29 מיליון ש"ח שנרשמו בהתבסס על הערכות שווי אשר ביצעה החברה למרבית נכסיה באירופה ולפרויקט לנדמרק בתל אביב. נובעת בעיקר משערך חיובי בסך של כ- 28 מיליון ש"ח בפרויקט לנדמרק בתל אביב לאור התקדמות ההקמה ושערך חיובי בסך של כ- 15 מיליון ש"ח לפרויקט אפי זמאי בלגרד בסרביה אשר קווצו בחלקו ע"י שערך של כ- 9 מיליון ש"ח וכ- 6 מיליון ש"ח לפרויקטים אפי אראד, רומניה ובניין משרדים בהקמה אפי לופט ברומניה, בהתאמה.	126.6	28	-	29.1	-	עליה בשווי הון של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
העלייה בשווי ההון בשנת 2023 נבעה בעיקר משערך פרויקט לנדמרק, תל אביב בסך של כ- 102 מיליון ש"ח עם התקדמות הקמת שלב א' בפרויקט.						ירידת ערך מלאי בשנת 2023 בסך של כ- 28 מיליון ש"ח מיוחסת לקרקע בפרויקט מגורים אפי סיטי בבוקרשט ברומניה.
ירידת ערך מלאי בשנת 2023 בסך של כ- 28 מיליון ש"ח מיוחסת לקרקע בפרויקט מגורים אפי סיטי בבוקרשט ברומניה.	(28)	-	-	-	-	ירידת ערך מלאי
בעיקר שיווק בגין השכרת שטחים בפועל וכן עלויות פרסום.	(20.5)	(5.6)	(8.1)	(9)	(12.5)	הוצאות מכירה ושיווק
הגידול במחצית הראשונה של שנת 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בפעילות החברה באירופה וכן בגין עלות תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 3.5 מיליון ש"ח שנרשמה בגין האופציות הניתנות למימוש למניית ביג כאמור לעיל וכן כתוצאה מעליית שער החליפין הממוצע של מטבע האירו לעומת השקל במחצית הראשונה של שנת 2024 בשיעור של כ- 3% לעומת הממוצע בתקופה המקבילה אשתקד.	(89.9)	(22.8)	(25.6)	(44.3)	(50.6)	הוצאות הנהלה וכלליות
ההכנסות (הוצאות) האחרות במחצית הראשונה של שנת 2024 כוללות בעיקר הכנסות חד פעמיות מהחזרי מס רכוש בגין נכס ברומניה בסך של כ- 6 מיליון ש"ח.						הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
ההכנסות (הוצאות) האחרות במחצית הראשונה של שנת 2023 כוללות בעיקר הכנסה חד פעמית מביטול חוזה שכירות בישראל וכן הכנסות חד פעמיות בפרויקטים באירופה בגין קנסות על איחורים בתשלום ו/או יציאה מוקדמת מחוזה שכירות ומנגד בעיקר גידול בהתחייבות למוכר נכס בגין תמורה מותנית בסך של כ- 3 מיליון ש"ח.	4.9	6.8	2.1	3.9	5.6	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני במחצית הראשונה של שנת 2024 כולל את הישויות בשליטה משותפת המחזיקות בפרויקטי מגדל היובל ודיור להשכרה שוהם בישראל וכן בישות בשליטה משותפת שנרכשה במהלך שנת 2022 בוורשה, פולין. הקיטון בחלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני במחצית הראשונה של שנת 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר משערך חיובי בתקופה המקבילה	33.2	6.6	(2)	7	1.2	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי

הערות	לשנת 2023	4-6/23	4-6/24	1-6/23	1-6/24	הסעיף
אשתקד אשר הביא לרווח גבוה יותר (חלק חברה) בסך של כ- 12 מיליון ש"ח לעומת התקופה הנוכחית.						השווי המאזני, נטו ממס
	745	194	257.6	193.7	430.6	רווח תפעולי
הגידול בהוצאות המימון, נטו, במחצית הראשונה של שנת 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהגורמים הבאים: מעליית שיעור הריבית של בנק ישראל אשר השפיעה על הוצאות המימון של מסגרות האשראי, ההלוואות והנע"מים בישראל שכוללות שיעור ריבית משתנה, מגידול ביתרות החוב בהלוואות בישראל ובאירופה לעומת התקופה המקבילה אשתקד, וכן מעליית שער החליפין הממוצע של מטבע האירו לעומת השקל בשיעור של כ- 3% בתקופת הדוח לעומת שער החליפין הממוצע בתקופה המקבילה אשתקד, אשר השפיעה על מדידת הוצאות המימון המיוחסים להתחייבויות החברה באירו. הגידול קוֹזוֹ בחלקו מעליה מתונה יותר של מדד המחירים לצרכן בתקופת הדוח בשיעור של 1.9% לעומת עלייה של 2.5% בתקופה המקבילה אשתקד, אשר השפיעה על ההלוואות ואגרות החוב צמודות המדד של החברה וכן כתוצאה משינוי בשווי הוגן של עסקאות החלפת מטבע אירו/ש"ח אשר בתקופה המקבילה אשתקד נרשמו הוצאות בגין ירידה בשווי הוגן עקב התחזקות האירו.	(478.9)	(105.7)	(157.8)	(214.3)	(250.1)	הוצאות מימון, נטו
במחצית הראשונה של שנת 2024 שיעור המס האפקטיבי ביחס לרווח לפני מס עומד על כ- 27%. במחצית הראשונה של שנת 2023 נרשמו מסים עם ההכנסה בסכום לא מהותי. הוצאות המסים השוטפים קוֹזוֹ ע"י רישום הכנסות ממסים נדחים בעיקר מקיטון העתודות למס נדחה עקב השערות השליליים בנכסי הנדל"ן המניב באירופה כאמור לעיל.	(53.3)	(28.6)	(26.8)	(0.9)	(48.2)	הטבת מס (מיסים על ההכנסה)
	213.3	59.7	72.9	(21.5)	132.3	רווח נקי (הפסד) לתקופה

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

הערות	לשנת 2023	4-6/23	4-6/24	1-6/23	1-6/24	הסעיף
הגידול בתזרים המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת במחצית הראשונה של שנת 2024 לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול ברווח הגולמי מהשכרת והפעלת נכסים בסך של כ- 96 מיליון ש"ח בשל שיפור בתוצאות הפעילות של הנכסים הקיימים, מתוספת נכסים שהושלמו או נרכשו, וכן התחזקות האירו ללא שינוי מהותי בהון החוזר בתקופה (לעומת קיטון של כ- 44 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד).	513.8	144.6	235.1	244.9	378.6	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
עיקר התזרים במחצית הראשונה של שנת 2024 שימש להשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 496 מיליון ש"ח, השקעה בנכסי BOT, נטו מתקבולים סך של כ- 83 מיליון ש"ח וכן נתנה הלוואות נוספות לחברה הפולנית המחזיקה בפרויקט בהקמה בוורשה בסך של כ- 30 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד עיקר התזרים שימש להשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 567 מיליון ש"ח, וכן החברה השקיעה בנכסי BOT, נטו מתקבולים סך של כ- 93 מיליון ש"ח.	(1,501.3)	(346.7)	(346.2)	(659.4)	(599.1)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
במחצית הראשונה של שנת 2024 המזומנים שנבעו מפעילות מימון כוללים בעיקר תזרים מגיוס אגרות חוב בסך של כ- 598 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה) וכן מהלוואות שנטלה החברה מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים בסך של כ- 547 מיליון ש"ח. מנגד מעבר לפרעונות קרן וריבית שוטפים, פרעה החברה מסגרות אשראי בסך של כ- 170 מיליון ש"ח וכן פרעה תשלומי אגרות חוב בסך כולל של כ- 334 מיליון ש"ח.	586.4	56.3	164.1	87.5	379.1	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
בתקופה המקבילה אשתקד המזומנים שנבעו מפעילות מימון כוללים בעיקר הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים בסך של כ- 445 מיליון ש"ח וכן גיוס אגרות חוב בסך של כ- 198 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה). מנגד פרעה החברה תשלומי קרן אגרות חוב בסך כולל של כ- 308 מיליון ש"ח, הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים וכן מסגרות בסך של כ- 50 מיליון ש"ח וכן שילמה ריבית שוטפת בגין אגרות חוב והלוואות מתאגידים פיננסיים.						

4. **מקורות מימון ונזילות**

נתונים ליום 31.12.2023		נתונים ליום 30.6.2023		נתונים ליום 30.6.2024		סעיף
אחוז מסך המאזן	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	אחוז מסך המאזן	מיליוני ש"ח	
34%	6,616	35%	6,426	33%	6,772	הון
53%	10,419	52%	9,585	54%	11,009	התחייבויות לזמן ארוך
13%	2,547	14%	2,555	13%	2,653	התחייבויות שוטפות
<b>100%</b>	<b>19,582</b>	<b>100%</b>	<b>18,566</b>	<b>100%</b>	<b>20,433</b>	<b>סה"כ</b>

4.1 **להלן מבנה החוב הפיננסי של החברה ליום 30.6.2024 (במיליוני ש"ח):**

שיעור אחוז מהחוב	סכום החוב	
37.9%	4,464.4	אגרות חוב (סדרות ח', ו- י' עד טו')
0.3%	30	הלוואות מבנקים בישראל
2.8%	333.1	נע"מ (ניירות ערך מסחריים)
16.7%	1,960.8	הלוואות ממוסדות פיננסים בישראל (מגובה בנכסים)
3.2%	371.5	הלוואות מוסדיים לאפי אירופה בש"ח
39.2%	4,610.2	הלוואות מבנקים באירופה (מגובה בנכסים) (Non-Recourse)
<b>100%</b>	<b>11,770.1</b>	<b>סה"כ חוב</b>

4.2 **תזרים מזומנים**

להלן תמצית תזרים המזומנים של הקבוצה לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2024 (במיליוני ש"ח):

מקורות	
132.3	רווח לתקופה
(4)	גידול במלאי מקרקעין
250.3	התאמות לרווח
378.6	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
546.7	קבלת הלוואות לזמן ארוך
597.5	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
5.5	ריבית שנתקבלה
<b>1,528.3</b>	<b>סה"כ</b>
שימושים	
79.6	פרעון התחייבויות לזמן ארוך
333.8	פרעון קרן אגרות חוב
196.6	ריבית ששולמה
155.1	פרעון אשראי לזמן קצר, נטו
19.7	השקעות והלוואות לחברות כלולות, נטו
4.3	רכישת רכוש קבוע
0.8	תנועה בפקדונות, נטו
96.3	השקעה בנדל"ן להשקעה
400.2	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
83.3	השקעה בנכס בגין הסכמי זיכיון בניכוי תקבולים
158.6	גידול במזומנים ושווי מזומנים
<b>1,528.3</b>	<b>סה"כ</b>

## פרטים בקשר עם אגרות החוב של החברה

### .4.3 אגרות חוב (סדרה ח')

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

ליום 30.6.2024 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה ח'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

ליים 30.6.2024	
6,699,400	החוב (סולו) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה ח'))
11,232,717	החוב (מאוחד) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה ח'))
13,716,980	סך ההון והחוב (סולו) (CAP) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה ח'))
18,940,242	סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה ח'))
49%	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%
49%	יחס ההון העצמי (סולו) של החברה למאזן (סולו) של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת משיעור של 40%
33%	יחס ההון העצמי (מאוחד) של החברה למאזן (מאוחד) של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת משיעור של 20%
לא התקיים	העמדה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה או הלוואה אחרת של החברה בסכום העולה על 150 מיליון ש"ח או אם הלוואות מצטברות של החברה, שהינן בסכום העולה על 200 מיליון ש"ח, ודרישה כאמור לא בוטלה תוך 15 ימים ממועד העמדה לפירעון מיידי
לא התקיים	הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים

### .4.4 אגרות חוב (סדרה י')

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

ליום 30.6.2024 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה י'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

ליים 30.6.2024	
11,053,328	החוב (מאוחד) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה י'))
18,760,853	סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה י'))
59%	יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) לא יעלה על 75%
49%	יחס ההון העצמי של החברה למאזן (סולו) של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת משיעור של 40%
33%	יחס ההון העצמי של החברה למאזן (מאוחד) של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת משיעור של 22%
לא התקיים	העמדה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה או הלוואה אחרת של החברה בסכום העולה על 150 מיליון ש"ח או על סכום השווה ל- 10% מסך המאזן המאוחד של החברה, לפי הנמוך מביניהם או אם הלוואות מצטברות של החברה, שהינן בסכום העולה על 200 מיליון ש"ח, ודרישה כאמור לא בוטלה תוך 10 ימים ממועד העמדה לפירעון מיידי
לא התקיים	הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים

4.5 **אגרות חוב (סדרה יא')**

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

ליום 30.6.2024 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה יא'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

ליום 30.6.2024	
11,053,328	החוב (מאוחד) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה יא'))
18,760,853	סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה יא'))
59%	יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) לא יעלה על 75%
49%	יחס ההון העצמי של החברה למאזן (סולו) של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת משיעור של 40%
33%	יחס ההון העצמי של החברה למאזן (מאוחד) של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת משיעור של 22%
לא התקיים	העמדה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה או הלוואה אחרת של החברה בסכום העולה על 150 מיליון ש"ח או על סכום השווה ל- 10% מסך המאזן המאוחד של החברה, לפי הנמוך מביניהם או אם הלוואות מצטברות של החברה, שהינן בסכום העולה על 200 מיליון ש"ח, ודרישה כאמור לא בוטלה תוך 10 ימים ממועד העמדה לפירעון מיידי הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים
לא התקיים	

4.6 **אגרות חוב (סדרה יב')**

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

ליום 30.6.2024 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה יב'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

ליום 30.6.2024	
11,053,328	החוב (מאוחד) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה יב'))
18,760,853	סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה יב'))
59%	יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) לא יעלה על 75%
49%	יחס ההון העצמי (סולו) של החברה למאזן (סולו) של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת משיעור של 40%
33%	יחס ההון העצמי (מאוחד) של החברה למאזן (מאוחד) של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת משיעור של 22%
63%	יחס החוב נטו לבטוחות לא יעלה על 75%
768,867	החוב נטו (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות (סדרה יב'))
1,222,251	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	

4.7 **אגרות חוב (סדרה יג')**

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

ליום 30.6.2024 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה יג'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

לימים 30.6.2024	
11,053,328	החוב (מאוחד) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה יג'))
18,760,853	סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה יג'))
59%	יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) לא יעלה על 75%
49%	יחס ההון העצמי של החברה למאזן (סולו) של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת משיעור של 40%
33%	יחס ההון העצמי של החברה למאזן (מאוחד) של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת משיעור של 22%
לא התקיים	העמדה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה או הלוואה אחרת של החברה בסכום העולה על 150 מיליון ש"ח או על סכום השווה ל- 10% מסך המאזן המאוחד של החברה, לפי הנמוך מביניהם או אם הלוואות מצטברות של החברה, שהינן בסכום העולה על 200 מיליון ש"ח, ודרישה כאמור לא בוטלה תוך 10 ימים ממועד העמדה לפירעון מיידי
לא התקיים	הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים

4.8 **אגרות חוב (סדרה יד')**

לפרטים בדבר ההתניות הפיננסיות בהן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') של החברה ובדבר התחייבויות נוספות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') (לרבות בקשר עם התניות פיננסיות לחלוקת דיבידנד), ראו סעיף 4.8 לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי. המידע הנכלל בדוח התקופתי מובא בזאת על דרך ההפניה.

ליום 30.6.2024 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה יד'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

לימים 30.6.2024	
11,053,328	החוב (מאוחד) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה יד'))
18,760,853	סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה יד'))
59%	יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) לא יעלה על 75%
33%	יחס ההון העצמי של החברה למאזן (מאוחד) של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת משיעור של 22%
לא התקיים	העמדה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה או הלוואה אחרת של החברה בסכום העולה על 150 מיליון ש"ח או על סכום השווה ל- 10% מסך המאזן המאוחד של החברה, לפי הנמוך מביניהם או אם הלוואות מצטברות של החברה, שהינן בסכום העולה על 200 מיליון ש"ח, ודרישה כאמור לא בוטלה תוך 10 ימים ממועד העמדה לפירעון מיידי
לא התקיים	הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים

#### 4.9. אגרות חוב (סדרה טו')

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

ליום 30.6.2024 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה טו'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

ליום 30.6.2024	
11,053,328	החוב (מאוחד) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה טו'))
18,760,853	סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה טו'))
59%	יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) לא יעלה על 75%
33%	יחס ההון העצמי של החברה למאזן (מאוחד) של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת משיעור של 22%
לא התקיים	העמדה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה או הלוואה אחרת של החברה בסכום העולה על 150 מיליון ש"ח או על סכום השווה ל- 10% מסך המאזן המאוחד של החברה, לפי הנמוך מביניהם או אם הלוואות מצטברות של החברה, שהינן בסכום העולה על 200 מיליון ש"ח, ודרישה כאמור לא בוטלה תוך 10 ימים ממועד העמדה לפירעון מיידי
לא התקיים	הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים

#### פרק ב' - היבטי ממשל תאגידי

##### 5. 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, לתקופת הדוח מסתכם בכ- 687 אלפי ש"ח.

##### 6. הדירקטוריון והנהלת החברה

בששת החודשים הראשונים של שנת 2024 התקיימו 11 ישיבות של הדירקטוריון וועדותיו והתקבלו 3 החלטות בכתב.

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

##### 7. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

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

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

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

8. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו פרק "עדכון לפרק תיאור עסקי החברה" וביאור 8 לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2024, הנכללים בדוח רבעוני זה.

9. דיון במצב הנזילות

בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התשי"ל-1970, בהתקיים סימני האזהרה כהגדרתם בתקנות, על תאגיד מדווח לצרף דוח תזרים חזוי ובו פירוט ההתחייבויות הקיימות והצפויות של התאגיד במהלך השנתיים שלאחר מועד פרסום הדוח הכספי (להלן: "דוח תזרים חזוי"). אחד מסימני האזהרה האמורים הוא הון חוזר שלילי או תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, היה ודירקטוריון התאגיד לא קבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות.

בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, תזרים המזומנים של החברה מפעילות שוטפת בשנת 2023 ובמחצית הראשונה של שנת 2024 היה חיובי. כמו כן לחברה גרעון בהון חוזר ליום 30.6.2024 בסך של כ- 1,416 מיליון ש"ח, וכן גרעון בהון חוזר (סולו) ליום 30.6.2024 בסך של כ- 1,299 מיליון ש"ח. לאור זאת, בחן דירקטוריון החברה, האם יש בהון החוזר השלילי כאמור לעיל כדי להצביע על בעיית נזילות של החברה.

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

עיקר הגירעון בהון חוזר של החברה ליום 30.6.2024 נובע מסיווג חלויות שוטפות בסך של כ- 258 מיליון ש"ח בגין קרן אגרות חוב (סדרה ח') של החברה אשר צפויה להיפרע בחודש אוקטובר 2024, סך של כ- 261 מיליון ש"ח בגין קרן אגרות חוב (סדרה יא') של החברה אשר צפויה להיפרע בחודש יוני 2025, וכן ממסגרות אשראי לזמן קצר מנוצלות ונע"מים בסך כולל של כ- 580 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- 260 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.

כמו כן לאחר תאריך המאזן, החברה התקשרה בהסכם עם תאגיד בנקאי בישראל להעמדת מסגרת אשראי חדשה בסך של 60 מיליון ש"ח עד לחודש יולי 2025, וכן התקשרה במהלך חודש יולי 2024 עם תאגיד בנקאי בהסכם למימון מחדש של ההלוואה בסך של כ- 204 מיליון ש"ח כנגד נכס בישראל לתקופה של שנתיים.



בכוונת החברה להתקשר בהסכמי מימון חדשים ביחס לשתי הלוואות שהועמדו לה בגין נכסים מניבים באירופה בסך כולל של כ- 156 מיליון ש"ח אשר צפויות להיפרע בשנים עשר החודשים הקרובים. החברה מנהלת משאים ומתנים עם הגורמים המממנים באירופה והיא צופה כי היא תתקשר בהסכמי המימון החדשים לפני מועד הפירעונות הסופיים.

בקשר להלוואות העומדות כנגד נכסים מניבים בישראל ובאירופה כאמור לעיל, להערכת הנהלת החברה, בשים לב לעובדה שלאחרונה קיבלה קבוצת החברה מספר הלוואות מתאגידי פיננסים וכן הוארך תוקפן של מספר הלוואות קיימות, ולאור העובדה שהחברה מקיימת משאים ומתנים מתקדמים עם גופים פיננסים שונים אשר להם קיימת מערכת יחסים ארוכת שנים עם החברה, החברה בדעה כי היא תתקשר בהסכמי מימון חדשים לזמן ארוך עוד קודם למועדי הפירעון הסופיים של כל הלוואות בישראל ובאירופה בסכומים שלא יפחתו מיתרת ההתחייבויות, כפי שישוכמו עם הגופים המממנים כאמור.

בהתבסס על האמור לעיל ובשים לב לתזרים המזומנים החזוי שהוצג לחברי הדירקטוריון, לדעת דירקטוריון החברה, אין בהון החוזר השלילי (סולו) ובהון החוזר השלילי (מאוחד) כאמור לעיל כדי להצביע על בעיית נזילות של החברה, ועל כן לא מתקיימים סימני אזהרה בחברה.

במהלך חודש מאי 2024 השלימה החברה את ביצועה של הנפקה של כ- 153 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יג') של החברה וכן כ- 264 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד') של החברה בדרך של הרחבת סדרות אגרות החוב (סדרות יג' ו- יד') הקיימות בתמורה לכ- 400 מיליון ש"ח ובכוונת החברה לפעול לביצועה של גיוסה של סדרת אגרות חוב חדשה.

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

**פרק ד' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב**

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

סדרה	מועד הפקדת הכספים	שווי נקוב במועד ההגנקה המקורי (מיליוני ש"ח)	שווי נקוב (במיליוני ש"ח) ליום 30.6.2024	שיעור ריבית (%)	סוג הצמדה (קרן וריבית)	מס' תשלומים לפירעון הקרן	מועד פירעון אחרון	מועדי תשלום הריבית	יתרת אג"ח לשלם ליום 30.6.2024, לרבות הצמדה	ערך האג"ח בספרים ליום 30.6.2024	ערך בספרים של ריבית לשלם ליום 30.6.2024	דירוג מידרוג/מעלות
ח'	נובמבר 2017, אפריל 2018, ספטמבר 2020, אוקטובר 2023 ומאי 2023	764.6	1,282.4	2.57	צמוד מדד	4 תשלומים שנתיים	15.10.26	תשלום חצי שנתי החל מאפריל 2018	1,469.1	1,460.9	7.9	A+/A2
י'	אוקטובר 2019 וספטמבר 2020	247.1	343.3	3.25	לא צמוד, שקלי,	5 תשלומים שנתיים לא שווים	30.3.29	תשלום חצי שנתי החל ממרץ 2020	291.8	289.5	2.4	A+/A2
יא'	ינואר 2021 ואפריל 2021	350	230	1.22	צמוד מדד	2 תשלומים שנתיים	30.6.25	תשלום חצי שנתי החל מיוני 2021	261.1	261	-	A+/A2
יב'	מרץ 2021 וינואר 2024	610.8	763.8	2.3	לא צמוד, שקלי,	13 תשלומים חצי שנתיים לא שווים	15.9.27	תשלום חצי שנתי החל מספטמבר 2021	763.8	742.7	5.1	A+/A2
יג'	יולי 2021, נובמבר 2021, מאי 2023 ומאי 2024	350	711.7	1.09	צמוד מדד	2 תשלומים שנתיים	30.6.29	תשלום חצי שנתי החל מדצמבר 2021	796.9	763.4	-	A+/A2
יד'	פברואר 2022 ומאי 2024	350	596.4	1.54	צמוד מדד	4 תשלומים שנתיים לא שווים	30.3.31	תשלום חצי שנתי החל מספטמבר 2022	658.1	625	2.5	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	324.4	322.1	2.7	A+/A2
נע"מ 4	יולי 2024	163.6	ל.ר	בנק ישראל 0.45%+	לא צמוד, שקלי,	תשלום אחד	7.7.25	7.7.25	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ilA-1

**באשר לאגרות החוב המפורטות בטבלה דלעיל, יצוין כדלקמן:**

**א. דירוג אגרות החוב**

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

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

הסדרה	שם החברה המדרגת	הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה	הדירוג הקובע לתאריך הדוח	דירוגים נוספים בין מועד הנפקת הסדרה לבין תאריך הדוח
				הדירוג המקורי ועד למועד פרסום הדוח התקופתי, ראו הדוח התקופתי. המידע הנכלל בדוח התקופתי מובא בזאת על דרך ההפניה.

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

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

- ה. לפרטים בדבר אפשרות לפדיון מוקדם ביוזמת החברה של אגרות החוב (סדרות ח' ו- י' עד טו') של החברה ראו פרק ד' סעיף 1.6 לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי.
- ו. לפרטים בדבר ההתחייבות לשעבוד שלילי כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות ח' ו- י' עד טו') של החברה ראו פרק ד' סעיף 1.7 לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי.
- ז. לפרטים בדבר הבטוחות שהעמידה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') ראו סעיף 1.13.10 לפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי.

המידע הנכלל בדוח התקופתי מובא בזאת על דרך ההפניה.

#### עובדי החברה

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

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

אבי ברזילי  
מנכ"ל החברה

איתן בר זאב  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 11.8.2024

## נספח א'

להלן פרטים בקשר עם הערכת שווי מהותית מאד של נכס נדל"ן להשקעה ובקשר עם הערכות שווי מהותיות של נכסי נדל"ן להשקעה ששימשו את החברה לדוחותיה הכספיים ליום 30.6.2024:

הערכות שווי שבוצעו לנכסים בישראל

ההנחות המרכזיות לפיהן בוצעה הערכת השווי	מודל הערכה לפיו פעל מעריך השווי	זיהוי המעריך	שווי הוגן (באלפי ש"ח)		הנכס המוערך
			שווי הנכסים ליום 31.12.2023	שווי הנכסים ליום 30.6.2024	
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.	היוון הכנסות	דברת אולפינר, שותפה במשרד שמאי מקרקעין גרינברג אולפינר ושות'. שמאית מקרקעין משנת 1992. לשמאית ניתן כתב שיפוי למיטב ידיעת החברה השמאית הינה בעלת ידע וניסיון מתאים לביצוע הערכות שווי לנכס זה.	1,009,150	1,024,057	מבנים בפארק ויצמן בנס ציונה
<b>בניין A וחניון-</b> שיעור היוון משוקלל שטחי משרדים מושכרים כ- 6.2% שטחי משרדים פנויים כ- 6.75% חניון 6.75% מסחר 6.5% תזרים מייצג לצורך הערכת השווי כ- 227 מיליון ש"ח. יתרת עלויות להשלמה והקצבים לחוזים חתומים כ- 296 מיליון ש"ח. <b>בניין B-</b> שיעור היוון משוקלל משרדים 6.66% מסחר 7% תזרים מייצג בניין B כ- 85 מיליון ש"ח יתרת עלויות ההקמה כ- 443 מיליון ש"ח מקדם דחייה סיכון ואי וודאות לבניין B כ- 0.79	שיטת החילוץ	רענן דוד, שותף במשרד שמאי מקרקעין ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'. שמאי מקרקעין משנת 2005. לשמאי ניתן כתב שיפוי למיטב ידיעת החברה השמאי הינו בעל ידע וניסיון מתאים לביצוע הערכות שווי לנכס זה.	1,709,000	1,833,000	TLV Landmark בתל אביב (חלק החברה – 50% *)

(\*) כולל את בניין A והחניון שמוצגים בדוחות בסעיף נדל"ן להשקעה וכן את בניין B שמוצג בסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה- הקמת בניין A והחניון הושלמה ברבעון השני של שנת 2024 והשינוי נובע מהעלות השוטפת שהושקעה בתקופה וכן מממוש חלק מהרווח היזמי בהשלמת הבניה.

הערכות שווי שבוצעו לנכסים באירופה

הנכס המוערך	שווי הוגן (באלפי ש"ח)		זיהוי המעריך	מודל הערכה לפיו פעל מעריך השווי	ההנחות המרכזיות לפיהן בוצעה הערכת השווי
	שווי הנכסים ליום 30.6.2024	שווי הנכסים ליום 31.12.2023			
אירפורט סיטי בלגרד, סרביה (*)	1,222,253	1,211,814	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.	היוון הכנסות	שיעור היוון - בעיקר 8.5%-8% תזרים מייצג לצורך הערכת השווי - 26,889 אלפי אירו.
קניון קוטרוצן, רומניה	2,188,999	2,183,253	Ion Ovidiu, MRICS שמאי מוסמך במשרד CBRE Romania. לשמאי לא ניתן כתב שיפוי. למיטב ידיעת החברה השמאי הינו בעל ידע וניסיון מתאים לביצוע הערכות שווי לנכס זה.	היוון הכנסות	שיעור היוון - 7.7% תזרים מייצג לצורך הערכת השווי - 43,914 אלפי אירו;

כל הערכות השווי המפורטות לעיל נערכו בקשר עם הדוחות הכספיים לתקופה שהסתיימה ביום 30.9.2023 למעט עדכון להערכת השווי בקשר עם פרויקט Landmark תל אביב שנערכה ליום 30.6.2024. עם זאת, על אף שחלפו למעלה מ-90 ימים ממועד עריכת הערכות השווי הנ"ל, החברה בדעה כי לא חלו שינויים אשר יש בהם בכדי לשנות את מסקנות הערכות השווי. לעניין הערכת השווי בקשר עם אפי קוטרוצן (להלן: "הנכס"), אשר הינה הערכת שווי מהותית מאוד, יצוין כי במועד הסמוך לאישור הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2024, הנהלת החברה בחנה 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, 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 30.6.2024.

הערכת השווי של אפי קוטרוצן, רומניה שהינה הערכת שווי מהותית מאד צורפה לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.9.2023 שפורסמו ביום 23.11.2023 (אסמכתא: 127113-01-2023) (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.

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 ההוגן 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 ומידיים), 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.



אפי נכסים בע"מ

חלק ג'

דוחות כספיים

אפי נכסים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 ביוני, 2024

(בלתי מבוקרים)



## אפי נכסים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים  
ליום 30 ביוני, 2024

### בלתי מבוקרים

### תוכן העניינים

#### ע מ ד

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

-----

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

### מבוא

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

### היקף הסקירה

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

### מסקנה

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

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

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני		
	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<b>נכסים שאינם שוטפים</b>
12,715,325	11,800,754	14,708,302	נדל"ן להשקעה
2,999,997	3,024,400	1,517,888	נדל"ן להשקעה בהקמה
35,037	12,345	36,538	רכוש קבוע, נטו
898,856	853,477	927,462	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
1,192,741	1,110,099	1,393,697	נכסי חוזה וחייבים לזמן ארוך
26,442	16,094	32,278	נכסי מסים נדחים
577,166	565,479	580,873	מלאי מקרקעין
<b>18,445,564</b>	<b>17,382,648</b>	<b>19,197,038</b>	<b>סה"כ נכסים שאינם שוטפים</b>
			<b>נכסים שוטפים</b>
82,539	66,209	89,309	מלאי בניינים למכירה
90,051	60,277	80,727	לקוחות
6,270	4,845	6,719	נכסי מסים שוטפים
329,584	355,132	271,288	חייבים, נכסי חוזה ויתרות חובה
100,395	88,452	100,941	השקעות לזמן קצר
528,013	608,126	687,353	מזומנים ושווי מזומנים
<b>1,136,852</b>	<b>1,183,041</b>	<b>1,236,337</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
<b>19,582,416</b>	<b>18,565,689</b>	<b>20,433,375</b>	<b>סה"כ נכסים</b>

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ליום 31 בדצמבר 2023 מבוקר	ליום 30 ביוני		הון הון מניות פרמיה על מניות קרנות הון יתרת עודפים
	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		
65,942	65,909	65,942	
3,091,234	3,048,166	3,091,234	
(645,062)	(600,329)	(620,932)	
4,078,785	3,888,416	4,210,288	
6,590,899	6,402,162	6,746,532	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
24,603	23,544	25,448	זכויות שאינן מקנות שליטה
6,615,502	6,425,706	6,771,980	סה"כ הון
5,760,556	5,069,001	6,005,358	התחייבויות שאינן שוטפות
3,542,882	3,467,214	3,853,226	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
170,348	139,238	175,593	אגרות חוב
6,593	6,417	6,703	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
939,046	903,398	967,823	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
			התחייבויות מסים נדחים
10,419,425	9,585,268	11,008,703	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
1,196,092	1,155,781	1,308,283	התחייבויות שוטפות
590,214	703,820	611,165	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים וחלויות
716,256	650,682	685,631	שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
29,327	30,254	30,010	חלויות שוטפות של אגרות חוב
15,600	14,178	17,603	ספקים, זכאים ויתרות זכות הפרשות
			התחייבויות בגין מסים שוטפים
2,547,489	2,554,715	2,652,692	סה"כ התחייבויות שוטפות
19,582,416	18,565,689	20,433,375	סה"כ הון והתחייבויות

ענת דפנה – סמנכ"לית כספים

אבי ברזילי - מנכ"ל

איתן בר זאב - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 11 באוגוסט, 2024

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2023	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח				
798,273	192,477	244,870	371,255	463,574	הכנסות מהשכרת נכסים, נטו
270,290	64,074	77,503	125,655	149,415	הכנסות מאחזקת וניהול נכסים
(295,615)	(69,716)	(81,486)	(142,038)	(161,530)	הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים
772,948	186,835	240,887	354,872	451,459	רווח גולמי מהשכרת והפעלת נכסים
47,480	17,869	8,726	29,762	13,075	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
(33,265)	(13,618)	(6,568)	(22,520)	(9,839)	הוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
(28,015)	-	-	-	-	ירידת ערך מלאי
(13,800)	4,251	2,158	7,242	3,236	רווח (הפסד) גולמי מעסקאות בניה ומקרקעין
256,288	43,758	39,178	100,451	88,251	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
(255,690)	(44,369)	(38,811)	(101,020)	(87,812)	הוצאות בגין עבודות הקמה של פרויקטי BOT
598	(611)	367	(569)	439	רווח (הפסד) גולמי מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
759,746	190,475	243,412	361,545	455,134	סה"כ רווח גולמי
(68,552)	(9,551)	47,841	(154,552)	31,646	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
126,632	28,009	-	29,083	-	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(20,521)	(5,559)	(8,105)	(9,022)	(12,483)	הוצאות מכירה ושיווק
(89,890)	(22,785)	(25,647)	(44,339)	(50,564)	הוצאות הנהלה וכלליות
20,470	10,228	4,456	13,723	10,108	הכנסות אחרות
(15,572)	(3,459)	(2,380)	(9,781)	(4,478)	הוצאות אחרות
33,161	6,603	(2,006)	7,005	1,194	חלק ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
745,474	193,961	257,571	193,662	430,557	רווח תפעולי
(623,169)	(146,505)	(166,637)	(317,194)	(291,094)	הוצאות מימון
144,257	40,827	8,807	102,914	40,984	הכנסות מימון
(478,912)	(105,678)	(157,830)	(214,280)	(250,110)	הוצאות מימון, נטו
266,562	88,283	99,741	(20,618)	180,447	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
(53,272)	(28,556)	(26,810)	(929)	(48,157)	מיסים על ההכנסה
213,290	59,727	72,931	(21,547)	132,290	רווח נקי (הפסד) לתקופה
211,403	59,427	72,554	(22,067)	131,503	מיוחס ל:
1,887	300	377	520	787	בעלים של החברה
213,290	59,727	72,931	(21,547)	132,290	זכויות שאינן מקנות שליטה
5.56	1.56	1.91	(0.58)	3.46	רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ע.ג. המיוחס לבעלים של החברה: רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
213,290	59,727	72,931	(21,547)	132,290	רווח נקי (הפסד) לתקופה
					רווח (הפסד) כולל אחר: סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד: רווח (הפסד) בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
(54,637)	6,676	(2,193)	(189)	(4,616)	
519,637	203,160	70,949	510,230	25,318	
465,000	209,836	68,756	510,041	20,702	רווח כולל אחר לתקופה
678,290	269,563	141,687	488,494	152,992	סה"כ רווח כולל לתקופה
675,173	268,758	141,053	486,436	152,147	סה"כ רווח כולל לתקופה מיוחס ל: בעלים של החברה
3,117	805	634	2,058	845	זכויות שאינן מקנות שליטה
678,290	269,563	141,687	488,494	152,992	

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024									
מיוחס לבעלי מניות החברה									
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון מגידור תזרימי	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון		
סה"כ	עודפים	סה"כ	בלתי מבוקר אלפי ש"ח						
65,942	3,091,234	55,926	6,600	(677,935)	(29,653)	24,603	6,615,502	יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)	
-	-	-	-	-	-	787	132,290	רווח נקי לתקופה	
-	-	(4,616)	-	-	-	-	(4,616)	הפסד מגידור תזרימי מזומנים, נטו, ממס	
-	-	-	-	25,260	-	58	25,318	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס	
-	-	(4,616)	-	25,260	-	845	152,992	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה	
-	-	-	3,486	-	-	-	3,486	עלות תשלום מבוסס מניות	
65,942	3,091,234	51,310	10,086	(652,675)	(29,653)	25,448	6,771,980	יתרה ליום 30 ביוני, 2024	

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2023										
מיוחס לבעלי מניות החברה										
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	עודפים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון	
בלתי מבוקר										
אלפי ש"ח										
65,909	3,048,166	110,304	6,600	(1,196,083)	(29,653)	3,909,400	5,914,643	21,486	5,936,129	יתרה ליום 1 בינואר, 2023 (מבוקר)
-	-	-	-	-	-	(22,067)	(22,067)	520	(21,547)	רווח נקי (הפסד) לתקופה
-	-	(189)	-	-	-	-	(189)	-	(189)	הפסד מגידור תזרימי מזומנים, נטו, ממש
-	-	-	-	508,692	-	-	508,692	1,538	510,230	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממש
-	-	(189)	-	508,692	-	(22,067)	486,436	2,058	488,494	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
-	-	-	-	-	-	1,083	1,083	-	1,083	עלות תשלום מבוסס מניות
65,909	3,048,166	110,115	6,600	(687,391)	(29,653)	3,888,416	6,402,162	23,544	6,425,706	יתרה ליום 30 ביוני, 2023



לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024										
מיוחס לבעלי מניות החברה										
סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	עודפים	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר										
אלפי ש"ח										
6,628,550	24,814	6,603,736	4,137,734	(29,653)	(723,367)	8,343	53,503	3,091,234	65,942	יתרה ליום 1 באפריל, 2024
72,931	377	72,554	72,554	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(2,193)	-	(2,193)	-	-	-	-	(2,193)	-	-	הפסד מגידור תזרימי מזומנים, נטו, ממס
70,949	257	70,692	-	-	70,692	-	-	-	-	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
141,687	634	141,053	72,554	-	70,692	-	(2,193)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
1,743	-	1,743	-	-	-	1,743	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
6,771,980	25,448	6,746,532	4,210,288	(29,653)	(652,675)	10,086	51,310	3,091,234	65,942	יתרה ליום 30 ביוני, 2024

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2023										
מיוחס לבעלי מניות החברה										
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	קרן הון הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	עודפים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון	
בלתי מבוקר										
אלפי ש"ח										
65,909	3,048,166	103,439	6,600	(890,046)	(29,653)	3,827,906	6,132,321	22,739	6,155,060	יתרה ליום 1 באפריל, 2023
-	-	-	-	-	-	59,427	59,427	300	59,727	רווח נקי לתקופה
-	-	6,676	-	-	-	-	6,676	-	6,676	רווח מגידור תזרימי מזומנים, נטו, ממש
-	-	-	-	202,655	-	-	202,655	505	203,160	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממש
-	-	6,676	-	202,655	-	59,427	268,758	805	269,563	סה"כ רווח כולל לתקופה
-	-	-	-	-	-	1,083	1,083	-	1,083	עלות תשלום מבוסס מניות
65,909	3,048,166	110,115	6,600	(687,391)	(29,653)	3,888,416	6,402,162	23,544	6,425,706	יתרה ליום 30 ביוני, 2023

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023

מיוחס לבעלי מניות של החברה

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	עודפים	קרן הון		קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים	פרמיה על מניות	הון מניות
				קרבן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרבן הון בגין הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ				
מבוקר									
אלפי ש"ח									
5,936,129	21,486	5,914,643	3,909,400	(29,653)	(1,196,083)	6,600	110,304	3,048,166	65,909
213,290	1,887	211,403	211,403	-	-	-	-	-	-
(54,637)	(259)	(54,378)	-	-	-	-	(54,378)	-	-
519,637	1,489	518,148	-	-	518,148	-	-	-	-
678,290	3,117	675,173	211,403	-	518,148	-	(54,378)	-	-
1,083	-	1,083	1,083	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(37,647)	-	-	-	-	37,647	-
-	-	-	(5,454)	-	-	-	-	5,421	33
6,615,502	24,603	6,590,899	4,078,785	(29,653)	(677,935)	6,600	55,926	3,091,234	65,942

יתרה ליום 1 בינואר, 2023

רווח נקי לתקופה

הפסד מגידור תזרימי מזומנים, נטו, ממס  
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

עלות תשלום מבוסס מניות  
אופציות שפקעו במהלך השנה  
מימוש כתבי אופציות למניות

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח				
213,290	59,727	72,931	(21,547)	132,290	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח נקי (הפסד) לתקופה
(33,161)	(6,603)	2,006	(7,005)	(1,194)	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
4,581	985	1,369	1,994	2,921	חלק הקבוצה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
28,015	-	-	-	-	פחת והפחתות ירידת ערך מלאי
478,912	105,678	157,830	214,280	250,110	הוצאות מימון שהוכרו בדוח רווח או הפסד, נטו
53,272	28,556	26,810	929	48,157	הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח או הפסד
68,552	9,551	(47,841)	154,552	(31,646)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(126,632)	(28,009)	-	(29,083)	-	בהקמה, נטו
1,083	1,083	1,743	1,083	3,486	עלות תשלום מבוסס מניות
584	-	-	-	-	שינוי בהטבות לעובדים לזמן ארוך
475,206	111,241	141,917	336,750	271,834	
(72,540)	(6,771)	(2,745)	(20,237)	(3,991)	שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(41,042)	(7,246)	41,485	(48,110)	8,359	שינוי במלאי מקרקעין
(17,378)	3,463	4,911	11,973	9,415	שינוי בחייבים ויתרות חובה
(8,466)	313	(1,367)	74	(5,653)	שינוי בלקוחות
13,728	7,040	636	12,033	(7,623)	שינוי במלאי בניינים למכירה
(125,698)	(3,201)	42,920	(44,267)	507	שינוי בספקים, זכאים ויתרות זכות ובהפרשות
(49,028)	(23,136)	(22,653)	(26,000)	(26,000)	מיסים על הכנסה ששולמו, נטו
513,770	144,631	235,115	244,936	378,631	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
(14,666)	(5,096)	1,671	(7,313)	(19,715)	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(250)	-	-	(250)	-	השקעות והלוואות לחברות כלולות, נטו
8,507	1,718	1,642	4,053	5,461	מתן הלוואות לאחרים
(237,825)	(78,515)	(51,274)	(106,134)	(96,300)	ריבית שנתקבלה
(1,067,283)	(213,823)	(259,700)	(460,737)	(400,145)	השקעה בנדל"ן להשקעה ומקדמות בגין
35,093	425	8,706	675	9,085	רכישת נדל"ן להשקעה
(9,044)	(1,226)	(3,209)	(1,242)	(4,340)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(190,154)	(53,091)	(40,733)	(94,160)	(92,293)	תקבול בגין הסכם זיכיון לזמן ארוך
(25,642)	2,862	(3,345)	5,741	(849)	רכישת רכוש קבוע
					השקעה בנכס חוזה לזמן ארוך בגין
					הסכם זיכיון
					פרעון (השקעות ב) פקדונות, נטו
(1,501,264)	(346,746)	(346,242)	(659,367)	(599,096)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון
32,172	127,656	50,726	(49,599)	(155,136)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
(227,504)	(12,281)	(40,980)	(65,126)	(79,619)	ואחרים, נטו
(691,977)	(298,654)	(261,124)	(307,816)	(333,828)	פרעון התחייבויות לזמן ארוך
(321,706)	(82,119)	(109,348)	(133,000)	(196,561)	פרעון אגרות חוב
1,283,112	123,187	128,267	444,591	546,700	ריבית ששולמה
					קבלת הלוואות לזמן ארוך
512,306	198,478	396,561	198,478	597,543	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
586,403	56,267	164,102	87,528	379,099	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(401,091)	(145,848)	52,975	(326,903)	158,634	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
905,657	744,753	630,152	905,657	528,013	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
23,447	9,221	4,226	29,372	706	השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
528,013	608,126	687,353	608,126	687,353	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1: כללי

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

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

### ג. השפעות מלחמת חרבות ברזל על הפעילות העסקית של החברה

ביום 7 באוקטובר 2023, בעקבות מתקפת הפתע הרצחנית שביצע החמאס בדרום ישראל, הוכרזה על ידי ממשלת ישראל מלחמת "חרבות ברזל" כנגד ארגוני הטרור ברצועת עזה ולמועד פרסום הדוחות מנהלת מדינת ישראל מלחמה הן נגד ארגוני הטרור ברצועת עזה והן במוקדים נוספים (להלן: "המלחמה"). תוך הימשכותה של המלחמה לשנת 2024 ההשפעה של המלחמה ניכרת במשק הישראלי בכלל ובשוק ההון בפרט. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024 הודיעה חברת הדירוג הבינלאומית Moody's על הורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל לדירוג A2 עם תחזית שלילית.

המשך מצב הלחימה, והסיכון להסלמה מול איראן ולבנון (חיזבאללה), עשוי להגביר את חוסר הודאות במשק הישראלי ועשוי לגרום לתגובות שליליות משמעותיות בקרב גופים כלכליים ישראלים ובינלאומיים. מה שעשוי להוביל להשפעות שליליות מהותיות על הפעילות העסקית במשק הישראלי ומדינות נוספות המעורבות במלחמה. לאור אי הוודאות הנוגעת למשך הלחימה לא ניתן להעריך את היקף השפעתה העתידית של המלחמה על הפעילות העסקית של החברה, אך למועד זה להערכת החברה לא צפויה השפעה מהותית, בשלב זה, על הפעילות העסקית של החברה בישראל.

נכון להיום נמשכת הבניה בפרויקטים של החברה הנמצאים בהקמה בישראל אבל המחסור בכוח אדם אצל הקבלנים המבצעים עשוי לגרום לעיכוב מסוים בלוחות הזמנים להשלמת הפרויקטים. עם זאת יצוין שבמהלך אפריל 2024 החברה קיבלה טופס 4 לשלב א' בפרויקט לנדמרק ולאור שיעורי השלמה הגבוהים של יתרת הפרויקטים בבניה בישראל לדעת החברה אין באמור לעיל בכדי להשפיע באופן מהותי על מועדי השלמת הקמתם של הפרויקטים שבבניה, אך נכון למועד זה, אין ביכולתה של החברה לאמוד באופן סופי את היקף ההשפעה על לוחות הזמנים.

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

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

ד. לתאריך הדוח הכספי, לחברה גרעון בהון החוזר במאוחד בסך של כ- 1,416 מיליון ש"ח וגירעון בהון חוזר סולו בסך של כ- 1,299 מיליון ש"ח. עיקר הגרעון בהון החוזר נובע מסיווג חלויות שוטפות בסך של כ- 258 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה ח') אשר צפויה להיפרע בחודש אוקטובר 2024, סך של כ- 261 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה יא') אשר צפויה להיפרע בחודש יוני 2025, וכן ממסגרות אשראי לזמן קצר מנוצלות ונע"מים בסך של כ- 580 מיליון ש"ח.

החברה פועלת במגמה להגדיל את היתרות הנזילות שבידיה ולהקטין את התחייבויותיה לזמן קצר וזאת על ידי מספר פעולות:

(1) לחברה קיימות מסגרות אשראי לזמן קצר אשר חלקן מובטחות כנגד נכסים מניבים בישראל בסך של כ- 860 מיליון ש"ח, אשר מתוכן, נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, מנוצלות מסגרות בסך של כ- 260 מיליון ש"ח (סך של כ- 320 מיליון ש"ח מתוך מסגרות האשראי הלא מנוצלות עומדות כנגד ניירות ערך מסחריים). החזקת מסגרות האשראי נובעת ממדיניות החברה להחזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות חלף העמדת הלוואות לזמן ארוך כנגד שמירת מזומנים ופקדונות.

(2) התקשרות בהסכמי מימון חדשים של שלוש הלוואות שניתנו בגין נכסים מניבים באירופה ובישראל בסך של כ- 358 מיליון ש"ח אשר צפויים להיפרע בשנים עשר החודשים הקרובים, וכן הארכת מועדי פירעון של הלוואות לזמן קצר בסך של כ- 173 מיליון ש"ח שנלקחו למימון הקמת נכסים מניבים בישראל והמרתם להלוואות לזמן ארוך בגינם החלה החברה במגעים עם הגורמים המממנים וצופה כי היא תתקשר בהסכמים חדשים לפני מועד הפירעון הסופי. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי החברה התקשרה עם תאגיד בנקאי במימון מחדש של הלוואה בסך של כ- 204 מיליון ש"ח כנגד הנכס המניב בישראל לפרטים נוספים ראו באור 8.

(3) החזר כספים באמצעות מימון מחדש של נכסים מניבים במדינות הפעילות של החברה ו/או קבלת מסגרת בגין נכסים ופרויקטים לא משועבדים בישראל ו/או מימוש השקעות בחברות מוחזקות.

(4) גיוס הון, גיוס אגרות חוב ו/או הרחבת סדרה קיימת. לפרטים בקשר לגיוס ניירות ערך מסחריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו באור 8 א'.

בהתאם לכך, להערכת הנהלת החברה פעולות אלו בתוספת התזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה השוטפות במועדן.

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

## באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

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

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

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

ג. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים אושרו לפרסום על ידי הדירקטוריון ביום 11 באוגוסט 2024.

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

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

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

מדד בישראל		שער החליפין היציג של		
מדד בגין	מדד ידוע	זלוטי פולני (ש"ח ל-1 זלוטי)	קורונה צ'כית (ש"ח ל-1 קורונה)	האירו (ש"ח ל-1 אירו)
נקודות	נקודות			
141.27	141.14	0.933	0.161	4.0202
137.31	137.31	0.905	0.169	4.0185
138.37	138.5	0.925	0.162	4.0116
%	%	%	%	%

תאריך הדוחות הכספיים:

ליום 30 ביוני 2024

ליום 30 ביוני 2023

ליום 31 בדצמבר, 2023

שיעורי השינוי:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה:  
 ליום 30 ביוני 2024  
 ליום 30 ביוני 2023  
 לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:  
 ליום 30 ביוני 2024  
 ליום 30 ביוני 2023  
 לשנה שנסתיימה:  
 ביום 31 בדצמבר 2023



באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

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

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

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

ליום 30 ביוני 2024 ביצעה החברה הערכת שווי באמצעות שמאי חיצוני בלתי תלוי לפרויקט לנדמרק בתל אביב כאשר שלב א' שוערך לראשונה כנכס מניב ובהתאם רשמה החברה עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בגין חלקה בפרויקט בסך של כ- 55 מיליון ש"ח.

באור 3: - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

א. תקנים חדשים ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:תיקון ל- IAS 1 הצגת דוחות כספיים

בחודש ינואר 2020, פרסם ה-IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן - "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה-IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (להלן - "התיקון העוקב").

התיקון העוקב קבע כי:

- רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת.
- עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות. קרי, התיקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה הפיננסיות.

התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפיע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב ההמרה הינו הוני. התיקון המקורי והתיקון העוקב יושמו למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה.

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

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

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1").

מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.

התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדדה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו-IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. בהתאם להחלטת הרשות לניירות ערך, יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי, החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים.

א. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן:

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

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

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

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

ערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני	
	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח		
5,983,325	5,125,236	6,366,201
4,152,859	4,189,313	4,484,989
שווי הוגן		
ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני	
	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח		
5,954,914	5,067,263	6,312,491
4,041,114	3,926,069	4,309,694

התחייבויות פיננסיות:  
הלוואות מתאגידים בנקאיים  
אגרות חוב כולל חלויות שוטפות

התחייבויות פיננסיות:  
הלוואות מתאגידים בנקאיים  
אגרות חוב כולל חלויות שוטפות

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן:

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

להלן השווי הוגן של המכשירים הפיננסיים:

ליום 31 בדצמבר 2023	שווי הוגן		נכס פיננסי: עסקאות החלפת מטבע אירו-ש"ח חוזים להחלפת ריבית אירו משתנה לריבית אירו קבועה התחייבות פיננסית: חוזים להחלפת ריבית אירו משתנה לריבית אירו קבועה עסקאות החלפת מטבע אירו-ש"ח
	ליום 30 ביוני 2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
4,555	26,926	3,160	
99,167	133,767	92,042	
9,762	-	3,027	
30,440	18,513	34,746	

השווי הוגן 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.

באור 5: - דיווח מגזרי

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024							
סה"כ	ישראל	סה"כ אירופה	אחרות	פולין	רומניה	סרביה	צ'כיה
בלתי מבוקר							
אלפי ש"ח							
724,423	185,895	538,528	18,624	46,111	292,041	106,648	75,104
470,714	114,899	355,815	5,772	20,105	214,614	73,249	42,075
1,194							
(41,351)							
430,557							
(291,094)							
40,984							
180,447							
(48,157)							
132,290							
463,574	75,916	387,658	4,079	30,723	219,089	79,503	54,264
13,075	-	13,075	12,755	260	-	-	60
88,251	88,251	-	-	-	-	-	-
31,646	50,357	(18,711)	-	(5,436)	(5,398)	(2,619)	(5,258)
ליום 30 ביוני 2024							
16,226,190	4,122,336	12,103,854	131,564	1,399,231	5,910,924	2,439,515	2,222,620
670,182	122,486	547,696	151,731	39,229	227,149	-	129,587
16,896,372	4,244,822	12,651,550	283,295	1,438,460	6,138,073	2,439,515	2,352,207

הכנסות המגזר  
תוצאות המגזר  
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו  
הוצאות שלא הוקצו למגזרים  
רווח תפעולי

הוצאות מימון  
הכנסות מימון

רווח לפני מסים על ההכנסה  
מסים על הכנסה

רווח נקי לתקופה

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

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

סך הכל

באור 5: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2023							
סה"כ	ישראל	סה"כ אירופה	אחרות	פולין	רומניה	סרביה	צ'כיה
בלתי מבוקר							
אלפי ש"ח							
640,846	186,261	454,586	32,403	34,982	249,695	76,196	61,309
222,006	72,554	149,452	5,886	9,175	35,498	47,043	51,850
7,005							
(35,349)							
193,662							
(317,194)							
102,914							
(20,618)							
(929)							
(21,547)							
371,255	58,839	312,416	3,190	23,425	188,587	56,229	40,985
29,762	-	29,762	27,201	-	-	-	2,561
100,451	100,451	-	-	-	-	-	-
(125,469)	23,801	(149,270)	1,415	(11,351)	(149,702)	(5,569)	15,937
ליום 30 ביוני 2023							
14,825,154	3,573,537	11,251,617	121,581	1,073,486	5,673,391	2,248,813	2,134,346
631,688	78,308	553,380	126,205	38,124	254,327	-	134,724
15,456,842	3,651,845	11,804,997	247,786	1,111,610	5,927,718	2,248,813	2,269,070

הכנסות המגזר  
תוצאות המגזר  
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו  
הוצאות שלא הוקצו למגזרים  
רווח תפעולי

הוצאות מימון  
הכנסות מימון

הפסד לפני מסים על ההכנסה  
מסים על הכנסה

הפסד לתקופה

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

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

סך הכל

באור 5: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024							
סה"כ	ישראל	סה"כ אירופה	אחרות	פולין	רומניה	סרביה	צ'כיה
בלתי מבוקר							
אלפי ש"ח							
374,733	96,404	278,329	11,800	25,391	148,659	53,479	39,000
280,386	91,012	189,374	3,770	7,081	111,570	36,443	30,510
(2,006)							
(20,809)							
257,571							
(166,637)							
8,807							
99,741							
(26,810)							
72,931							
244,870	45,843	199,027	2,268	15,717	111,863	40,605	28,574
8,726	-	8,726	8,597	129	-	-	-
39,178	39,178	-	-	-	-	-	-
47,841	51,553	(3,712)	-	(5,914)	(1,753)	(1,865)	5,820
ליום 30 ביוני 2024							
16,226,190	4,122,336	12,103,854	131,564	1,399,231	5,910,924	2,439,515	2,222,620
670,182	122,486	547,696	151,731	39,229	227,149	-	129,587
16,896,372	4,244,822	12,651,550	283,295	1,438,460	6,138,073	2,439,515	2,352,207

הכנסות המגזר  
תוצאות המגזר  
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו  
הוצאות שלא הוקצו למגזרים  
רווח תפעולי

הוצאות מימון  
הכנסות מימון

רווח לפני מסים על ההכנסה  
מסים על הכנסה

רווח נקי לתקופה

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

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

סך הכל

באור 5: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2023							
צ'כיה	סרביה	רומניה	פולין	אחרות	סה"כ אירופה	ישראל	סה"כ
בלתי מבוקר							
אלפי ש"ח							
30,026	39,697	129,552	17,843	20,257	237,375	91,031	328,406
13,902	25,809	96,532	10,068	6,232	152,543	53,129	205,672
						6,603	6,603
						(18,314)	(18,314)
						193,961	193,961
						(146,505)	(146,505)
						40,827	40,827
						88,283	88,283
						(28,556)	(28,556)
						59,727	59,727
21,132	30,021	97,946	12,219	1,627	162,945	29,532	192,477
67	-	-	-	17,802	17,869	-	17,869
-	-	-	-	-	-	43,758	43,758
(4,166)	(907)	(2,130)	(672)	(1)	(7,876)	26,334	18,458
ליום 30 ביוני 2023							
2,134,346	2,248,813	5,673,391	1,073,486	121,581	11,251,617	3,573,537	14,825,154
134,724	-	254,327	38,124	126,205	553,380	78,308	631,688
2,269,070	2,248,813	5,927,718	1,111,610	247,786	11,804,997	3,651,845	15,456,842

הכנסות המגזר  
תוצאות המגזר  
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו  
הוצאות שלא הוקצו למגזרים  
רווח תפעולי

הוצאות מימון  
הכנסות מימון

רווח לפני מסים על ההכנסה  
מסים על הכנסה

רווח נקי לתקופה

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

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

סך הכל



באור 5: - דיווח מגזרי (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023								
סה"כ	ישראל	סה"כ אירופה	אחרות	פולין	רומניה	סרביה	צ'כיה	
מבוקר								
אלפי ש"ח								
1,392,801	419,669	973,132	50,680	74,570	541,975	172,946	132,961	הכנסות המגזר
784,567	230,251	554,316	22,609	23,344	275,489	140,052	92,822	תוצאות המגזר
33,161								חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי
(72,254)								המאזני, נטו
745,474								הוצאות שלא הוקצו למגזרים
								רווח תפעולי
(623,169)								הוצאות מימון
144,257								הכנסות מימון
266,562								רווח לפני מסים על ההכנסה
(53,272)								מסים על הכנסה
213,290								רווח נקי לשנה
								מידע נוסף:
798,273	119,474	678,799	6,850	49,954	406,480	127,520	87,995	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
47,480	-	47,480	39,840	96	-	-	7,544	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
256,288	256,288	-	-	-	-	-	-	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
58,080	131,511	(73,431)	7,856	(17,418)	(98,719)	20,907	13,943	שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(28,015)	-	(28,015)	-	-	(28,015)	-	-	ירידת ערך מלאי
ליום 31 בדצמבר 2023								
15,715,322	3,969,625	11,745,697	128,848	1,255,234	5,812,082	2,360,603	2,188,930	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
659,705	122,486	537,219	143,549	38,800	226,423	-	128,447	מלאי דירות ומקרקעין
16,375,027	4,092,111	12,282,916	272,397	1,294,034	6,038,505	2,360,603	2,317,377	סך הכל

א. בהמשך לאמור בבאור 16 ד' לדוחות הכספיים השנתיים בקשר להלוואת הקרקע המיוחסת לשלב ב' בפרויקט לנדמרק, ביום 15 בינואר 2024 החברה והתאגיד הבנקאי התקשרו בהסכם להעמדת מסגרת אשראי חדשה בקשר עם 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%. מועד הפרעון הסופי יחול ביום 31 בדצמבר 2024.

ב. ביום 24 בינואר 2024, במסגרת של הצעה לציבור ביצעה החברה הרחבה של אגרות חוב שקליות (סדרה יב') ובמסגרת זו גייסה החברה כ- 202.4 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 220 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב'). הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 1.3 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית בגין ההרחבה הינו כ- 5.5% לשנה.

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

במקביל להרחבת אגרות חוב (סדרה יב') החברה התקשרה במהלך ינואר 2024 עם מספר תאגידים בנקאיים בעסקאות החלפת מטבע (Cross Currency Swap להלן: "עסקאות ההחלפה") בסך של 220,000 אלפי ש"ח בתמורה לסך של כ- 55,192 אלפי אירו (להלן: "סכום הקרן באירו") לפי שער חליפין ממוצע של כ- 3.99 ש"ח ל- 1 אירו. בהתאם לעסקאות ההחלפה החברה תשלם לתאגידים הבנקאיים את סכומי הקרן באירו הנושאים ריבית בשיעור של כ- 2.2% לשנה ומנגד התאגידים הבנקאיים ישלמו לחברה את סכומי הקרן בש"ח הנושאים ריבית בשיעור של 2.3% לשנה בהתאם ללוח סילוקין הזהה ליתרת לוח הסילוקין של אגרות חוב (סדרה יב').

ג. ביום 3 בינואר 2024 החליטה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) לאשר לנושאי משרה בחברה לקבל כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות של בעלת השליטה בחברה, ביג מכח תוכנית תגמול הונית שאושרה על ידי האורגנים של ביג. בהתאם, ביום 4 בינואר 2024, ביג הודיעה לחברה כי למנכ"ל החברה, לעובדים ונושאי משרה נוספים בחברה ובחברות בת של החברה, הוקצו 200 אלף כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות ביג במסגרת תוכנית התגמול ההונית של ביג. מתוכם 60 אלף כתבי אופציה הוקצו למנכ"ל החברה. תקופת ההקצאה של האופציות תהיה כך שהאופציות תהיינה ניתנות למימוש כדלקמן:

1. 1/3 מהאופציות ("המנה הראשונה") תהיינה ניתנות למימוש החל מחלוף שנתיים ממועד ההקצאה ובמשך תקופה בת שלוש שנים (עד לחלוף חמש שנים ממועד ההקצאה) מהמועד שבו הן ניתנות למימוש כאמור;
2. 1/3 מהאופציות ("המנה השנייה") תהיינה ניתנות למימוש החל מחלוף שלוש שנים ממועד ההקצאה ובמשך תקופה בת שנתיים מהמועד שבו הן ניתנות למימוש כאמור;
3. 1/3 מהאופציות ("המנה השלישית") תהיינה ניתנות למימוש החל מחלוף ארבע שנים ממועד ההקצאה ובמשך תקופה בת שנה מהמועד שבו הן ניתנות למימוש כאמור;

להלן ההנחות שהיוו בסיס בחישוב השווי ההוגן של כל אופציה לפי המודל הבינומי:

מחיר המימוש (בש"ח)	295.88
סטיית תקן	33.95%
שיעור הריבית חסרת הסיכון	4.05%
שיעור עזיבה	6.7%
מקדם מימוש מוקדם	1.9

עלות ההטבה הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו כאמור, בהתבסס על השווי ההוגן במועד הענקתם, הסתכמה לסך של כ- 19,500 אלפי ש"ח. סכום זה יוכר כהוצאה ברווח או הפסד על פני תקופת ההבשלה של כל מנה כנגד גידול בקרן הון מפעולות עם בעל שליטה.

ד. בהמשך לאמור בבאור 16 ' לדוחות הכספיים השנתיים בנוגע להתקשרות בהסכם מימון עם מספר תאגידים פיננסיים למסגרת אשראי בסכום כולל של כ- 545 מיליון ש"ח בקשר לפרויקט הקריה המחוזית בירושלים, במהלך חודש פברואר 2024, לאור התקיימותם של התנאים המוקדמים למשיכה שנקבעו בין הצדדים, החברה ביצעה משיכה ראשונה מתוך מסגרות האשראי. נכון ליום 30 ביוני 2024 יתרת ההלוואות שנמשכו עומדות על סך של כ- 318 מיליון ש"ח כולל ריבית שנצברה. ההלוואות נמשכות על בסיס ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח, אשר יומרו בהמשך בהתאם למנגנונים שנקבעו בהסכם המימון, להלוואה צמודה עם לוח סילוקין מוסכם עם מועד פירעון סופי אשר יחול לפני תום תקופת התפעול של הפרויקט.

ה. ביום 25 במרץ 2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור דירקטוריון החברה ביום 18 בפברואר 2024 (לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה) לאשר את התקשרותה של החברה עם בייג בהסכם מסגרת למתן שירותים (להלן: "הסכם השירותים"), מכוחו החברה בעצמה ו/או באמצעות חברות בת שלה ונושאי משרה ועובדים במי מהן יעניקו שירותים שונים במדינות הפעילות העיקריות של החברה (ישראל, הולנד, סרביה, פולין, רומניה וצ'כיה) (להלן: "מדינות הפעילות"), לבייג ולחברות בת של בייג במדינות הפעילות, הכל בתמורה ובתנאים כפי שסוכמו בין הצדדים. התמורה עבור מתן כל אחד מהשירותים תהיה שווה למכפלה של עלות ההעסקה של עובדי חברות אפי נכסים המעורבים במתן השירות בשיעור היקף השירות בפועל בתוספת מרווח של 15% ביחס לכל אחת ממדינות הפעילות, לפי העניין. היקף השירותים שיוענקו על פי הסכם השירותים לא יעלה על שווי של 5 מיליון ש"ח בכל שנה קלנדארית בתקופת הסכם השירותים.

תקופת הסכם השירותים נכנס לתוקפו החל ביום 1 במרץ 2024 למשך תקופה של 3 שנים. על אף האמול לעיל, כל אחד מהצדדים יהיה רשאי להביא את הסכם השירותים לידי סיום בהודעה 90 יום לפחות לפני תום כל שנה קלנדארית בתקופת הסכם השירותים.

ו. ביום 27 במאי 2024, ביצעה החברה הרחבה לאגרות חוב (סדרות יג' ו- יד') ובמסגרת זו גייסה החברה כ- 155.9 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת כ- 153 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יג') (צמודה) וכ- 244 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת כ- 246.4 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד') (צמודה). הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 3.1 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית להרחבות אגרות חוב סדרות יג' ו- יד' הינה כ- 3.5% ו- 3.7% לשנה, בהתאמה.

ז. בהמשך לאמור בבאור 6 ד' לעיל בקשר להקמת פרויקט לנדמרק תל אביב, ביום 9 באפריל 2024 קיבלו החברה ומליסרון בע"מ (המחזיקות יחד בפרויקט) אישור אכלוס (טופס 4) בגין שלב א' בפרויקט הכולל את בניין A וחניון הפרויקט. בהתאם שלב א' של הפרויקט סווג מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה. הקמת בניין B צפויה להסתיים במהלך שנת 2026.

ח. ביום 19 באפריל 2024, התקשרה חברה בת של אפי אירופה עם צד ג' על הסכם רכישה מקדמי, לפיו החברה תרכוש מקרקעין בפראג צ'כיה בהיקף של כ- 15 אלפי מ"ר בתמורה לסך של כ- 653 מיליון קורונה צ'כית (כ- 26 מיליון אירו). השלמת העסקה כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מתלים ובניהם השגת אישור להקמת פרויקט מגורים להשכרה במקרקעין. אפי אירופה הפקידה 10% מהתמורה בנאמנות ויתרת התמורה תשולם בהשלמת העסקה.

ט. ביום 7 במאי 2024, התקשרה חברה בת הולנדית של אפי אירופה ("אפי הום") עם צד ג' בהסכם לרכישת פרויקט דיור להשכרה בפראג, צ'כיה בשטח בנוי כולל של כ- 7,500 מ"ר אשר יכלול 318 יחידות דיור, שטחי מסחר בהיקף של כ- 200 מ"ר ו- 309 חניות כנגד תמורה כוללת של כ- 1,922 מיליון קורונה צ'כית (כ- 76.8 מיליון אירו) שתשולם במועד השלמת העסקה. המוכרת תקים את הפרויקט ותעביר את הבעלות בנכסים הכלולים בו, עם השלמת בנייתם, לחברה צ'כית שתהיה בבעלות אפי הום עם השלמת העסקה. השלמת העסקה צפויה בסוף שנת 2026. להבטחת התחייבויותיה של אפי הום בעסקה, הקבוצה מסרה ערבות בנקאית בסך 20% מסכום התמורה.

י. אמות מידה פיננסיות:  
נכון ליום 30 ביוני 2024 עמדו כל חברות הקבוצה באמות המידה הפיננסיות על פי הסכמי המימון שהן צד להם.

באור 7 - תמצית נתונים של חברת הפרויקט המחזיקה בפרויקט אירפורט סיטי בלגרד

## כללי

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

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

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

ליום	ליום 30 ביוני		
31 בדצמבר	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי אירו		
			<b>נכסים שאינם שוטפים</b>
302,077	266,878	304,027	נדל"ן להשקעה
-	31,763	-	נדל"ן להשקעה בהקמה
1,693	1,740	1,290	רכוש קבוע, נטו
238	148	292	השקעות וחייבים לזמן ארוך
<b>304,008</b>	<b>300,529</b>	<b>305,609</b>	<b>סה"כ נכסים שאינם שוטפים</b>
			<b>נכסים שוטפים</b>
4,119	4,164	4,426	חייבים ויתרות חובה
3,866	3,211	5,724	מזומנים ושווי מזומנים
<b>7,985</b>	<b>7,375</b>	<b>10,150</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
<b>311,993</b>	<b>307,904</b>	<b>315,759</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
160,534	153,395	168,591	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
			<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
112,878	117,563	110,193	הלוואות מחברות קשורות
22,942	22,280	23,251	התחייבויות מסים נדחים
4,114	5,354	3,765	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<b>139,934</b>	<b>145,197</b>	<b>137,209</b>	<b>סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות</b>
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
5,370	5,370	5,370	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מחברות קשורות
6,155	3,942	4,589	ספקים, זכאים ויתרות זכות
<b>11,525</b>	<b>9,312</b>	<b>9,959</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
<b>311,993</b>	<b>307,904</b>	<b>315,759</b>	<b>סה"כ הון והתחייבויות</b>

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

ב. מידע פיננסי על תוצאות הפעילות של חברת הפרוייקט אירפורט סיטי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי אירו				
22,752	5,488	6,380	10,841	12,696	תוצאות הפעילות
(1,325)	(155)	(519)	(1,360)	(540)	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
(2,114)	(488)	(633)	(879)	(1,186)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
180	(32)	91	51	188	הוצאות הנהלה וכלליות
					הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
19,493	4,813	5,319	8,653	11,158	רווח תפעולי
(3,531)	(737)	(884)	(1,467)	(1,767)	הוצאות מימון, נטו
15,962	4,076	4,435	7,186	9,391	רווח לפני מיסים על הכנסה
(2,311)	(248)	(628)	(674)	(1,334)	מיסים על ההכנסה
13,651	3,828	3,807	6,512	8,057	רווח נקי לתקופה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי אירו				
19,333	4,881	4,467	9,465	8,474	תזרימי מזומנים
(9,433)	(3,133)	(137)	(6,880)	(2,354)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(9,828)	(2,338)	(1,970)	(3,168)	(4,262)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
					מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון (1)
72	(590)	2,360	(583)	1,858	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
3,794	3,801	3,364	3,794	3,866	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
3,866	3,211	5,724	3,211	5,724	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(1) מתוכם מזומנים שנבעו מהחזר הלוואות לקבוצה, נטו בסך של כ- 4,508 אלפי אירו, כ- 3,105 אלפי אירו וכ- 9,701 אלפי אירו בתקופות של שישה חודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני 2024, 30 ביוני 2023 ושנים עשר חודשים שהסתיימו ב- 31 בדצמבר 2023, בהתאמה.

- א. ביום 7 ביולי 2024 פרסמה החברה הצעת מדף לפיו הנפיקה החברה סדרת ניירות ערך מסחריים חדשה בהיקף של כ- 163.6 מיליון ש"ח ע.ג ניירות ערך מסחריים (סדרה 4) בתמורה לסך של כ- 163.6 מיליון ש"ח. הקרן והריבית בגין ניירות הערך המסחריים (סדרה 4) יפרעו יחדיו וישולמו בתשלום יחיד ביום 7 ביולי 2025. ניירות הערך המסחריים שקליים, לא צמודים והקרן תישא ריבית שנתית משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתקופת הריבית בתוספת מרווח של 0.45%.
- ב. ביום 21 ביולי 2024 החברה התקשרה עם תאגיד בנקאי בהסכם מימון מחדש בסך של 204 מיליון ש"ח כנגד שעבוד חלק החברה בפרויקט משרדים בהוד השרון. ההלוואה צמודה ונושאת ריבית קבועה בשיעור של 3.85%. ההלוואה תיפרע בתשלומים רבעוניים של 0.5% מקרן ההלוואה ויתרת ההלוואה תשולם בתום שנתיים ממועד קבלת ההלוואה.
- ג. ביום 23 ביולי 2024 שתי חברות פולניות, המוחזקות בשליטה משותפת ע"י חברת הבת אפי אירופה יחד עם שותפה (חלק החברה 70%), חתמו עם שני תאגידים בנקאיים על הסכם מסגרת למימון הקמת בניין משרדים ראשון בפרויקט Towarowa בורשה, פולין ("הנכס הממומן") בסכום כולל של עד כ- 81.2 מיליון אירו ("הלוואת הבנייה"). בהתאם להסכם המסגרת הלוואת הבנייה תשא ריבית בשיעור של ריבית יוריבור חודשי בתוספת מרווח שנקבע בין הצדדים כאשר נקבעו מנגנונים שונים להגדלת מרווח הריבית עד לעמידה ביעד השכרות והתניות פיננסיות כמקובל בהסכמים מסוג זה. בהתאם להסכם המסגרת, לאחר סיום הקמת הנכס הממומן וכן עמידה במספר תנאים כמפורט בהסכם המסגרת, ניתן יהיה להמיר את הלוואת הבנייה להלוואה למימון נכס מניב וכן להגדיל את סכום ההלוואה עד 103.4 מיליון אירו.
- ד. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ועד ליום 7 באוגוסט 2024 בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים, התחזק האירו לעומת השקל בשיעור של כ- 4.3%. השפעת ההתחזקות הנ"ל המוערכת בגין ההשקעות וההלוואות לאפי אירופה הינה גידול בהון של החברה (בעיקר בגין קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ) בסך של כ- 345 מיליון ש"ח. כמו כן השפעת ההתחזקות הנ"ל על עסקאות החלפת המטבע של החברה מוערכת בהוצאות מימון, נטו בסך של כ- 45 מיליון ש"ח.

אפי נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד  
ליום 30 ביוני 2024

(בלתי מבוקר)

## אפי נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד  
ליום 30 ביוני 2024

בלתי מבוקר

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	דוח רואי החשבון המבקרים מידע כספי נפרד:
3-4	נתונים על המצב הכספי
5	נתונים על הרווח או הפסד
6	נתונים על הרווח הכולל
7-8	נתונים על תזרימי המזומנים
9-10	מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים



לכבוד  
בעלי המניות של חברת אפי נכסים בע"מ  
יהוד

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 138' לתקנות ניירות ערך  
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של חברת אפי נכסים בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 ביוני, 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב,  
11 באוגוסט, 2024

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני		
	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שאינם שוטפים</b>
2,141,406	1,954,035	3,694,156	נדל"ן להשקעה
1,805,433	1,598,053	405,394	נדל"ן להשקעה בהקמה
2,817,841	2,706,643	2,899,174	השקעות בחברות מוחזקות
5,386,291	5,391,365	5,725,150	הלוואות לחברות מוחזקות
421,564	383,466	527,393	הלוואות, נכס חוזה וחייבים לזמן ארוך
122,486	78,308	122,486	מלאי מקרקעין
2,792	3,131	2,338	רכוש קבוע ורכוש אחר
12,697,813	12,115,001	13,376,091	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
			<b>נכסים שוטפים</b>
2,973	2,557	9,061	לקוחות
1,050	42	1,146	נכסי מסים שוטפים
36,985	71,741	26,267	חייבים ויתרות חובה
21,714	317,701	40,822	חברות קשורות וחלויות שוטפות של הלוואות לחברות מוחזקות
31,460	30,762	32,126	השקעות לזמן קצר
120,026	175,749	259,673	מזומנים ושווי מזומנים
214,208	598,552	369,095	סה"כ נכסים שוטפים
12,912,021	12,713,553	13,745,186	סה"כ נכסים

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2023	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<u>התחייבויות והון</u>
			<u>הון</u>
65,942	65,909	65,942	הון מניות
3,091,234	3,048,166	3,091,234	פרמיה על מניות
(645,062)	(600,329)	(620,932)	קרנות הון
4,078,785	3,888,416	4,210,288	עודפים
			סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
6,590,899	6,402,162	6,746,532	
			<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
3,542,882	3,467,214	3,853,226	אגרות חוב
936,170	935,489	1,189,885	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ומוסדיים
10,884	5,077	14,847	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
1,839	973	1,839	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
256,780	235,646	271,047	התחייבויות מסים נדחים
			סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
4,748,555	4,644,399	5,330,844	
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
873,945	846,321	944,867	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
590,214	703,820	611,165	חלויות שוטפות של אגרות חוב
2,179	2,306	2,233	חברות קשורות
106,229	114,545	109,545	ספקים, זכאים ויתרות זכות
			סה"כ התחייבויות שוטפות
1,572,567	1,666,992	1,667,810	
12,912,021	12,713,553	13,745,186	סה"כ התחייבויות והון

11 באוגוסט, 2024

ענת דפנה – סמנכ"לית  
כספים

אבי ברזילי - מנכ"ל

איתן בר זאב - יו"ר  
הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023		
	2024	2024	2024	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
119,474	29,532	45,843	58,839	75,916	הכנסות מהשכרת נכסים
33,663	9,086	9,725	18,316	18,247	הכנסות מאחזקת וניהול נכסים
(42,123)	(10,984)	(12,246)	(22,684)	(22,212)	הוצאות מהפעלת ואחזקת נכסים
111,014	27,634	43,322	54,471	71,951	רווח גולמי מהשכרת והפעלת נכסים
168,288	41,695	25,272	91,624	68,254	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
(168,080)	(41,643)	(25,240)	(91,510)	(68,169)	הוצאות בגין עבודות הקמה של פרויקטי BOT
208	52	32	114	85	רווח גולמי מעבודות הקמה
111,222	27,686	43,354	54,585	72,036	רווח גולמי
30,362	(1,675)	51,553	(3,951)	50,357	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
101,511	28,067	-	28,067	-	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(657)	(237)	(488)	(492)	(998)	הוצאות מכירה ושיווק הנהלה וכלליות
(17,507)	(4,422)	(4,731)	(8,907)	(9,060)	הכנסות אחרות
8,655	8,655	-	8,655	-	הוצאות אחרות
(4,194)	(4,185)	-	(4,193)	-	
229,392	53,889	89,688	73,764	112,335	רווח מפעולות רגילות
(385,743)	(105,988)	(110,005)	(244,784)	(170,588)	הוצאות מימון
338,116	98,587	66,484	206,954	139,020	הכנסות מימון
(47,627)	(7,401)	(43,521)	(37,830)	(31,568)	הוצאות מימון, נטו
181,765	46,488	46,167	35,934	80,767	רווח לאחר הוצאות מימון נטו חלק ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו ממס
37,546	18,154	34,308	(73,231)	67,169	
219,311	64,642	80,475	(37,297)	147,936	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
(7,908)	(5,215)	(7,921)	15,230	(16,433)	הטבת מס (מיסים על ההכנסה)
211,403	59,427	72,554	(22,067)	131,503	רווח נקי (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		מבוקר
	2023	2024	2023	2024	
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
211,403	59,427	72,554	(22,067)	131,503	רווח נקי (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
					<u>רווח (הפסד) כולל אחר</u>
(54,378)	6,676	(2,193)	(189)	(4,616)	רווח (הפסד) בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
518,148	202,655	70,692	508,692	25,260	
463,770	209,331	68,499	508,503	20,644	רווח כולל אחר לתקופה
675,173	268,758	141,053	486,436	152,147	סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

## תזונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי מזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח			
211,403	59,427	72,554	(22,067)	131,503
(37,546)	(18,154)	(34,308)	73,231	(67,169)
7,908	5,215	7,921	(15,230)	16,433
1,295	351	238	698	588
1,083	1,083	1,743	1,083	3,486
47,627	7,401	43,521	37,830	31,568
(5,024)	(1,566)	(1,356)	(2,012)	(2,262)
(30,362)	1,675	(51,553)	3,951	(50,357)
(101,511)	(28,067)	-	(28,067)	-
(116,530)	(32,062)	(33,794)	71,484	(67,713)
(1,439)	(3,480)	(15,838)	(4,031)	(10,401)
(1,388)	592	(4,770)	(972)	(6,088)
(51,938)	(3,883)	-	(7,760)	-
(1,772)	4,207	2,474	(2,658)	2,112
458	(408)	-	(408)	-
(56,079)	(2,972)	(18,134)	(15,829)	(14,377)
38,794	24,393	20,626	33,588	49,413
391,609	(68,410)	(133,394)	12,093	(227,710)
(333,489)	(53,173)	(37,338)	(99,609)	(110,132)
(250)	-	-	(250)	-
6,585	1,422	1,855	3,283	4,287
(585)	(313)	(55)	(327)	(134)
(165,158)	(46,804)	(23,052)	(79,750)	(66,559)
5,000	-	(25)	-	(201)
(96,288)	(167,278)	(192,009)	(164,560)	(400,449)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת  
רווח נקי (הפסד) לתקופה

התאמות הדרושות כדי להציג את  
תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:  
חלק הקבוצה (ברוחי) בהפסדי חברות  
מוחזקות, נטו ממס  
הוצאות מיסים על הכנסה (הטבת מס)  
פחת והפחתות  
עלות תשלום מבוסס מניות  
הוצאות מימון, נטו  
מיסי הכנסה ששולמו, נטו  
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה,  
נטו  
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה  
בהקמה, נטו

שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:  
שינוי בחייבים ויתרות חובה  
שינוי בלקוחות  
שינוי במלאי מקרקעין  
שינוי בספקים, זכאים, יתרות זכות  
והפרשות  
שינוי בהטבות לעובדים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה  
תנועה בהשקעות והלוואות לחברות  
מוחזקות, נטו  
השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן  
להשקעה בהקמה ומקדמות בגין  
רכישת נדל"ן להשקעה  
מתן הלוואות לאחרים  
ריבית שנתקבלה  
רכישת רכוש קבוע  
השקעה בנכס בגין הסכם זיכיון לזמן  
ארוך  
פרעונות בפדוונות, נטו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

## תזונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי מזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
-	120,000	60,000	(60,000)	(140,000)
173,371	69,709	85,088	149,632	450,214
(99,592)	(25,218)	(3,150)	(48,705)	(5,740)
512,306	198,478	396,561	198,478	597,543
(153,455)	(44,810)	(52,922)	(65,911)	(78,978)
(691,977)	(298,654)	(261,124)	(307,816)	(333,828)
(259,347)	19,505	224,453	(134,322)	489,211
(316,841)	(123,380)	53,070	(265,294)	138,175
443,041	299,915	206,561	443,041	120,026
(6,174)	(786)	42	(1,998)	1,472
120,026	175,749	259,673	175,749	259,673

תזרימי מזומנים מפעילות מימון  
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים  
ואחרים, נטו  
קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי  
פרעון הלוואה לזמן ארוך מתאגידים  
בנקאיים ואחרים  
הנפקת אגרות חוב, (לאחר ניכוי הוצאות  
הנפקה)  
ריבית ששולמה  
פרעון אגרות חוב

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו  
לפעילות) מימון

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים  
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת  
התקופה  
השפעת תנועות בשער חליפין על יתרות  
מזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף  
התקופה

## 1. כללי

(1) כללי:

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

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

(2) הגדרות:

החברה - אפי נכסים בע"מ.

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

(3) לתאריך הדוח הכספי, לחברה גירעון בהון חוזר סולו בסך של כ- 1,299 מיליון ש"ח.

החברה פועלת במגמה להגדיל את היתרות הנזילות שבידיה ולהקטין את התחייבויותיה לזמן קצר וזאת ע"י מספר פעולות:

1. לחברה קיימות מסגרות אשראי לזמן קצר אשר חלקן מובטחות כנגד נכסים מניבים בישראל בסך של כ- 860 מיליון ש"ח אשר מתוכן, נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, מנוצלות מסגרות בסך של כ- 260 מיליון ש"ח (סך של כ- 320 מיליון ש"ח מתוך מסגרות האשראי הלא מנוצלות עומדות כנגד ניירות ערך מסחריים). החזקת מסגרות האשראי נובעות ממדיניות החברה להחזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות חלף העמדת הלוואות לזמן ארוך כנגד מזומנים ופקדונות.

2. התקשרות בהסכם מימון חדש של הלוואה שניתנה בגין נכס מניב בסך של כ- 202 מיליון ש"ח אשר צפוי להיפרע בשנים עשר החודשים הקרובים, וכן הארכת מועדי פירעון של הלוואות לזמן קצר בסך של כ- 173 מיליון ש"ח שנלקחו למימון הקמת נכס מניב והמרתם להלוואות לזמן ארוך בגינם החלה החברה במגעים עם הגורמים המממנים וצופה כי היא תתקשר בהסכמים חדשים לפני מועד הפירעון הסופי. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי החברה התקשרה עם תאגיד בנקאי במימון מחדש של הלוואה בסך של כ- 204 מיליון ש"ח כנגד הנכס המניב בישראל לפרטים נוספים ראו באור 3.

3. החזר הלוואות מאפי אירופה המוצגות בנכסים שאינם שוטפים באמצעות מימון מחדש של נכסים מניבים במדינות הפעילות של החברה ו/או קבלת מסגרת בגין נכסים לא משועבדים בישראל ו/או מימוש השקעות בחברות מוחזקות.

4. גיוס הון, גיוס אגרות חוב ו/או הרחבת סדרה קיימת. לפרטים בקשר לגיוס ניירות ערך מסחריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו באור 3.

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

(4) מדיניות חשבונאית:

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



2. אירועים עיקריים בתקופת הדוח

- (1) בתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 החברה העמידה הלוואות לחברה המוחזקת אפי אירופה בסך של כ- 63 מיליון אירו (כ- 254 מיליון ש"ח). נכון ליום 30 ביוני 2024, יתרת ההלוואה לאפי אירופה הינה בסך של כ- 926 מיליון אירו (כ- 3,721 מיליון ש"ח). ההלוואות הינן באירו ונושאות ריבית בשיעור של Euribor 3M+ 2%.
- (2) בהמשך לאמור בבאור 16 ד' לדוחות הכספיים השנתיים בקשר להלוואת הקרקע המיוחסת לשלב ב' בפרויקט לנדמרק, ביום 15 בינואר 2024 החברה והתאגיד הבנקאי התקשרו בהסכם להעמדת מסגרת אשראי חדשה בקשר עם מקרעי הפרויקט בסך של 173 מיליון ש"ח אשר תשמש, בין היתר, לפירעון הלוואת הקרקע העומדת למועד הפירעון על סך של 87 מיליון ש"ח ("מסגרת הלוואת הקרקע החדשה"). קרן כל הלוואה שתועמד על חשבון מסגרת הלוואת הקרקע החדשה תועמד כהלוואה שקלית, לא צמודה ותישא ריבית משתנה בשיעור שנתי של ריבית פריים + 1%. מועד הפירעון הסופי יחול ביום 31 בדצמבר 2024.
- (3) ביום 24 בינואר 2024, במסגרת של הצעה לציבור ביצעה החברה הרחבה של אגרות חוב שקליות (סדרה יב') ובמסגרת זו גייסה החברה כ- 202.4 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 220 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב') הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 1.3 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית בגין ההרחבה הינו כ- 5.5% לשנה.
- (4) ביום 27 במאי 2024, ביצעה החברה הרחבה לאגרות חוב (סדרות יג' ו- יד') ובמסגרת זו גייסה החברה כ- 155.9 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת כ- 153 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יג') (צמודה) וכ- 244 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת כ- 246.4 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד') (צמודה). הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 3.1 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית להרחבות אגרות חוב סדרות יג' ו- יד' הינה כ- 3.5% ו- 3.7% לשנה, בהתאמה.
- (5) בהמשך לאמור בבאור 16 י' לדוחות הכספיים השנתיים בנוגע להתקשרות בהסכם מימון עם מספר תאגידים פיננסיים למסגרת אשראי בסכום כולל של כ- 545 מיליון ש"ח בקשר לפרויקט הקריה המחוזית בירושלים, במהלך חודש פברואר 2024, לאור התקיימותם של התנאים המוקדמים למשיכה שנקבעו בין הצדדים, החברה ביצעה משיכה ראשונה מתוך מסגרות האשראי. נכון ליום 30 ביוני 2024 יתרת ההלוואות שנמשכו עומדות על סך של כ- 318 מיליון ש"ח כולל ריבית שנצברה. ההלוואה נמשכה על בסיס ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח, אשר תומר בהמשך בהתאם למנגנונים שנקבעו בהסכם המימון, להלוואה עם לוח סילוקין מוסכם עם מועד פירעון סופי אשר יחול לפני תום תקופת התפעול של הפרויקט.
- (6) בהמשך לאמור בבאור 6 ד' בקשר להקמת פרויקט לנדמרק תל אביב, ביום 9 באפריל 2024 קיבלו החברה ומליסרון בע"מ (המחזיקות יחד בפרויקט) אישור אכלוס (טופס 4) בגין שלב א' בפרויקט הכולל את בניין A וחניון הפרויקט. בהתאם בדוחות רבעון שני 2024 שלב א' של הפרויקט סווג מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה.

3. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

- (1) ביום 7 ביולי 2024 פרסמה החברה הצעת מדף לפיו הנפיקה החברה סדרת ניירות ערך מסחריים חדשה בהיקף של כ- 163.6 מיליון ש"ח ע.ג. ניירות ערך מסחריים (סדרה 4) בתמורה לסך של כ- 163.6 מיליון ש"ח. הקרן והריבית בגין ניירות הערך המסחריים (סדרה 4) יפרעו יחדיו וישולמו בתשלום יחיד ביום 7 ביולי 2025. ניירות הערך המסחריים שקליים, לא צמודים והקרן תישא ריבית שנתי משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתקופת הריבית בתוספת מרווח של 0.45%.
- (2) ביום 21 ביולי 2024 החברה התקשרה עם תאגיד בנקאי בהסכם מימון מחדש בסך של 204 מיליון ש"ח כנגד שעבוד חלק החברה בפרויקט משרדים בהוד השרון. ההלוואה צמודה ונושאת ריבית קבועה בשיעור של 3.85%. ההלוואה תיפרע בתשלומים רבעוניים של 0.5% מקרן ההלוואה ויתרת ההלוואה תשולם בתום שנתיים ממועד קבלת ההלוואה.

לכבוד  
הדירקטוריון של חברת אפי נכסים בע"מ ("החברה")  
דרך החורש 4  
יהוד

א.ג.נ,

**הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף המדף של חברת אפי נכסים בע"מ מחודש אפריל 2023**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בדוחות הצעת מדף על פי תשקיף המדף של חברת אפי נכסים בע"מ מחודש אפריל 2023:

(1) דוח רואה חשבון המבקר מיום 19 במרץ, 2024 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר, 2022 ו- 2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.

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

(3) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 19 במרץ, 2024 על מידע כספי נפרד של החברה לפי לתקנה 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.

(4) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 11 באוגוסט, 2024 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני, 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(5) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 11 באוגוסט, 2024 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני, 2024 ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב  
11 באוגוסט, 2024

## חלק ד' –

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

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

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

דוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים  
הצהרת מנהל כללי

אני, אבי ברזילי, מצהיר כי:

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

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

**הצהרת מנהלים**

**הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים**

אני, אנה (ענת) דפנה, מצהירה כי:

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

**AFI Europe N.V.**

**Unaudited Condensed Consolidated  
Interim Financial Statements**

**As at June 30, 2024**

**Unaudited Interim Financial Statements as at June 30, 2024**

---

**Contents**

	<b>Page</b>
Review Report on the Condensed Consolidated Interim Financial Information	3
<b>Condensed Consolidated Interim Financial Statements:</b>	
Condensed consolidated interim statement of financial position	4
Condensed consolidated interim income statement	5
Condensed consolidated interim statement of comprehensive income	6
Condensed consolidated interim statement of changes in equity	7-8
Condensed consolidated interim statement of cash flows	9-10
Notes to the condensed consolidated interim financial statements	11-20



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

### **Introduction**

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

### **Scope of review**

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

### **Conclusion**

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

Tel-Aviv, Israel  
August 6, 2024

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

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

	<b>June 30, 2024</b>	<b>June 30, 2023</b>	<b>December 31, 2023</b>
	<b>(Unaudited)</b>	<b>(Unaudited)</b>	<b>(Audited)</b>
<b>Assets</b>			
Investment in (and loans to) equity accounted investees	130,967	116,958	122,779
Investment property	2,739,701	2,450,347	2,635,837
Investment property under development	271,058	349,608	292,097
Inventory	114,021	121,232	113,341
Property, plant and equipment and Right-of-use assets	8,506	2,309	8,038
Deferred tax assets	8,002	4,005	6,500
Trade and other receivables	137,701	124,057	119,156
<b>Total non-current assets</b>	<b>3,409,956</b>	<b>3,168,516</b>	<b>3,297,748</b>
Inventory	22,215	16,476	20,575
Short term investment	17,117	14,356	17,184
Trade and other receivables	76,101	78,904	92,391
Cash and cash equivalents	93,055	95,356	82,818
<b>Total current assets</b>	<b>208,488</b>	<b>205,092</b>	<b>212,968</b>
<b>Total assets</b>	<b>3,618,444</b>	<b>3,373,608</b>	<b>3,510,716</b>
<b>Equity</b>			
Issued capital	930	930	930
Share premium	411,797	411,797	411,797
Translation reserve	20,142	13,329	17,881
Hedging reserve, net	12,763	27,402	13,941
Retained earnings	530,369	487,220	513,943
<b>Equity attributable to owners of the Company</b>	<b>976,001</b>	<b>940,678</b>	<b>958,492</b>
<b>Non-controlling interest</b>	<b>6,330</b>	<b>5,859</b>	<b>6,133</b>
<b>Total equity</b>	<b>982,331</b>	<b>946,537</b>	<b>964,625</b>
<b>Liabilities</b>			
Loans and borrowings	1,164,147	990,783	1,167,125
Loans and borrowings from related parties	1,035,191	943,535	949,181
Deferred tax liabilities	172,205	164,962	168,895
Other non-current liabilities	28,478	26,546	28,891
<b>Total non-current liabilities</b>	<b>2,400,021</b>	<b>2,125,826</b>	<b>2,314,092</b>
Loans and borrowings	88,324	77,030	80,303
Loans and borrowings from related parties	5,230	78,877	5,230
Trade and other payables	138,159	141,810	142,577
Tax payables	4,379	3,528	3,889
<b>Total current liabilities</b>	<b>236,092</b>	<b>301,245</b>	<b>231,999</b>
<b>Total liabilities</b>	<b>2,636,113</b>	<b>2,427,071</b>	<b>2,546,091</b>
<b>Total equity and liabilities</b>	<b>3,618,444</b>	<b>3,373,608</b>	<b>3,510,716</b>

Director – A. Barzilay

Director – A. Dafna

Amsterdam, August 6, 2024

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

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

	For the six months ended		For the three months ended		For the year
	June 30,		June 30,		ended
	2024	2023	2024	2023	December 31,
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
Gross rental income	97,043	80,503	49,640	41,127	170,142
Service charge income	31,964	27,659	16,492	13,868	58,950
Service charge expenses	(34,595)	(30,755)	(17,125)	(14,785)	(63,410)
<b>Net rental and related income</b>	<b>94,412</b>	<b>77,407</b>	<b>49,007</b>	<b>40,210</b>	<b>165,682</b>
Proceeds from sale of trading property	3,273	7,669	2,180	4,536	11,901
Carrying value of trading property sold	(2,463)	(5,803)	(1,641)	(3,458)	(8,338)
Write down of inventory to net realizable value	-	-	-	-	(6,912)
<b>Profit (loss) from disposal of trading property</b>	<b>810</b>	<b>1,866</b>	<b>539</b>	<b>1,078</b>	<b>(3,349)</b>
<b>Gross profit</b>	<b>95,222</b>	<b>79,273</b>	<b>49,546</b>	<b>41,288</b>	<b>162,333</b>
Change in fair value of investment property	(4,690)	(38,258)	(921)	(1,959)	(25,539)
Change in fair value of investment property under development	-	339	-	-	6,297
Administrative expenses	(10,356)	(9,111)	(5,189)	(4,623)	(18,108)
Selling and marketing expenses	(2,875)	(2,198)	(1,903)	(1,353)	(4,979)
Other income	2,530	1,306	1,110	385	2,924
Other expenses	(1,121)	(1,407)	(593)	220	(2,821)
Share of losses of companies accounted for at equity, net	(708)	(1,050)	(349)	(535)	(20)
<b>Operating profit</b>	<b>78,002</b>	<b>28,894</b>	<b>41,701</b>	<b>33,423</b>	<b>120,087</b>
Financial income	2,014	2,888	(1,171)	1,369	8,086
Financial expenses	(55,456)	(42,666)	(26,796)	(23,453)	(104,752)
<b>Net financing costs</b>	<b>(53,442)</b>	<b>(39,778)</b>	<b>(27,967)</b>	<b>(22,084)</b>	<b>(96,666)</b>
<b>Profit (loss) before tax</b>	<b>24,560</b>	<b>(10,884)</b>	<b>13,734</b>	<b>11,339</b>	<b>23,421</b>
Taxes on income	(7,937)	(4,343)	(4,714)	(6,158)	(11,586)
<b>Profit (loss) for the period</b>	<b>16,623</b>	<b>(15,227)</b>	<b>9,020</b>	<b>5,181</b>	<b>11,835</b>
<b>Attributable to:</b>					
Equity holders of the Company	16,426	(15,361)	8,926	5,105	11,362
Non-controlling interest	197	134	94	76	473
<b>Profit (loss) for the period</b>	<b>16,623</b>	<b>(15,227)</b>	<b>9,020</b>	<b>5,181</b>	<b>11,835</b>

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

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

	For the six months ended		For the three months ended		For the year
	June 30,		June 30,		ended
	2024	2023	2024	2023	December 31,
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
Profit (loss) for the period	16,623	(15,227)	9,020	5,181	11,835
<b>Other comprehensive income items that after initial recognition in comprehensive income were or will be transferred to profit or loss</b>					
Foreign exchange translation differences from foreign operations	2,261	16,342	857	14,448	20,894
Reserves from hedge accounting	(1,178)	(1,989)	(683)	1,095	(15,515)
<b>Other comprehensive income for the period, net of tax</b>	1,083	14,353	174	15,543	5,379
<b>Total comprehensive income (loss) for the period</b>	17,706	(874)	9,194	20,724	17,214
<b>Attributed to:</b>					
Equity holders of the Company	17,509	(1,008)	9,100	20,648	16,806
Non-controlling interest	197	134	94	76	408
<b>Total comprehensive income (loss) for the period</b>	17,706	(874)	9,194	20,724	17,214

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

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

	<b>Issued capital</b>	<b>Share premium reserve</b>	<b>Translation reserve</b>	<b>Hedging reserve</b>	<b>Capital reserve from transactions with non-controlling interest</b>	<b>Retained earnings</b>	<b>Equity attributable to owners of the Company</b>	<b>Non- controlling interest</b>	<b>Total equity</b>
Balance at January 1, 2024 (Audited)	930	411,797	17,881	13,941	(6,696)	520,639	958,492	6,133	964,625
Profit for the period	-	-	-	-	-	16,426	16,426	197	16,623
Adjustments for translation	-	-	2,261	-	-	-	2,261	-	2,261
Reserve from hedge accounting	-	-	-	(1,178)	-	-	(1,178)	-	(1,178)
Balance at June 30, 2024 (Unaudited)	<u>930</u>	<u>411,797</u>	<u>20,142</u>	<u>12,763</u>	<u>(6,696)</u>	<u>537,065</u>	<u>976,001</u>	<u>6,330</u>	<u>982,331</u>
Balance at January 1, 2023 (Audited)	930	411,797	(3,013)	29,391	(6,696)	509,277	941,686	5,725	947,411
Loss for the period	-	-	-	-	-	(15,361)	(15,361)	134	(15,227)
Adjustments for translation	-	-	16,342	-	-	-	16,342	-	16,342
Reserve from hedge accounting	-	-	-	(1,989)	-	-	(1,989)	-	(1,989)
Balance at June 30, 2023 (Unaudited)	<u>930</u>	<u>411,797</u>	<u>13,329</u>	<u>27,402</u>	<u>(6,696)</u>	<u>493,916</u>	<u>940,678</u>	<u>5,859</u>	<u>946,537</u>

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

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

	<b>Issued capital</b>	<b>Share premium reserve</b>	<b>Translation reserve</b>	<b>Hedging reserve</b>	<b>Capital reserve from transactions with non-controlling interest</b>	<b>Retained earnings</b>	<b>Equity attributable to owners of the Company</b>	<b>Non-controlling interest</b>	<b>Total equity</b>
Balance at April 1, 2024 (Unaudited)	930	411,797	19,285	13,446	(6,696)	528,139	966,901	6,236	973,137
Profit for the period	-	-	-	-	-	8,926	8,926	94	9,020
Adjustments for translation	-	-	857	-	-	-	857	-	857
Reserve from hedge accounting	-	-	-	(683)	--	-	(683)	-	(683)
Balance at June 30, 2024 (Unaudited)	<u>930</u>	<u>411,797</u>	<u>20,142</u>	<u>12,763</u>	<u>(6,696)</u>	<u>537,065</u>	<u>976,001</u>	<u>6,330</u>	<u>982,331</u>
Balance at April 1, 2023 (Unaudited)	930	411,797	(1,119)	26,307	(6,696)	488,811	920,030	5,783	925,813
Profit for the period	-	-	-	-	-	5,105	5,105	76	5,181
Adjustments for translation	-	-	14,448	-	-	-	14,448	-	14,448
Reserve from hedge accounting	-	-	-	1,095	-	-	1,095	-	1,095
Balance at June 30, 2023 (Unaudited)	<u>930</u>	<u>411,797</u>	<u>13,329</u>	<u>27,402</u>	<u>(6,696)</u>	<u>493,916</u>	<u>940,678</u>	<u>5,859</u>	<u>946,537</u>
Balance at January 1, 2023 (Audited)	930	411,797	(3,013)	29,391	(6,696)	509,277	941,686	5,725	947,411
Profit for the year	-	-	-	-	-	11,362	11,362	473	11,835
Adjustments for translation	-	-	20,894	-	-	-	20,894	-	20,894
Reserve from hedge accounting	-	-	-	(15,450)	-	-	(15,450)	(65)	(15,515)
Balance at December 31, 2023 (Audited)	<u>930</u>	<u>411,797</u>	<u>17,881</u>	<u>13,941</u>	<u>(6,696)</u>	<u>520,639</u>	<u>958,492</u>	<u>6,133</u>	<u>964,625</u>

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

## Unaudited Condensed Consolidated Interim Statement of Cash Flows

In thousands of Euros

	For the six months ended		For the three months ended		For the year ended
	June 30,		June 30,		December 31,
	2024	2023	2024	2023	2023
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
<b>Cash flows from operating activities</b>					
Profit (loss) for the period	16,623	(15,227)	9,020	5,181	11,835
<u>Adjustment for:</u>					
Depreciation	584	345	282	165	840
Loss from equity accounted investees	708	1,050	349	535	20
Change in fair value of investment property under development	-	(339)	-	-	(6,297)
Change in fair value of investment property	4,690	38,258	921	1,959	25,539
Write-down of inventory to net realizable value	-	-	-	-	6,912
Net finance costs	53,442	39,778	27,967	22,084	96,666
Taxes on income	7,937	4,343	4,714	6,158	11,586
	<u>83,984</u>	<u>68,208</u>	<u>43,253</u>	<u>36,082</u>	<u>147,101</u>
Change in inventories	(2,414)	(3,196)	(1,024)	(607)	(7,286)
Change in trade and other receivables	7,345	(7,663)	15,421	(235)	(13,323)
Change in trade and other payables	100	5,392	761	512	4,779
	<u>89,015</u>	<u>62,741</u>	<u>58,411</u>	<u>35,752</u>	<u>131,271</u>
Income taxes paid	(5,857)	(6,013)	(5,282)	(5,446)	(10,935)
<b>Cash flows from operating activities</b>	<u>83,158</u>	<u>56,728</u>	<u>53,129</u>	<u>30,306</u>	<u>120,336</u>
<b>Cash flows from investing activities</b>					
Investment in and grant of loan to equity accounted investees	(7,296)	(1,775)	(2,110)	(1,197)	(3,407)
Repayments (investments) of short term investments ,net	(162)	1,479	(833)	720	(7,681)
Acquisition of property, plant and equipment	(1,052)	(236)	(788)	(236)	(2,120)
Investment in investment property	(21,690)	(25,176)	(11,395)	(18,624)	(46,292)
Investment in investment property under development (**)	(75,017)	(95,114)	(56,996)	(41,669)	(196,788)
<b>Cash flows used in investing activities</b>	<u>(105,217)</u>	<u>(120,822)</u>	<u>(72,122)</u>	<u>(61,006)</u>	<u>(256,288)</u>
<b>Cash flows from financing activities</b>					
Repayment of non-current loans and borrowings (*)	(41,366)	(72,495)	(12,838)	(14,910)	(233,995)
Proceeds from non-current loans and borrowings (*)	107,079	140,939	50,699	49,606	382,192
Change in current loans and borrowings, net	(3,789)	2,680	(2,316)	1,957	8,064
Payment of lease liabilities	(878)	(757)	(455)	(413)	(1,808)
Interest paid	(28,762)	(17,163)	(13,484)	(9,386)	(41,989)
<b>Cash flows from financing activities</b>	<u>32,284</u>	<u>53,204</u>	<u>21,606</u>	<u>26,854</u>	<u>112,464</u>
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	10,225	(10,890)	2,613	(3,846)	(23,488)
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	82,818	106,003	90,433	99,029	106,003
Effect of exchange rate fluctuations on cash held	12	243	9	173	303
<b>Cash and cash equivalents at the end of the period</b>	<u>93,055</u>	<u>95,356</u>	<u>93,055</u>	<u>95,356</u>	<u>82,818</u>

(\*) Including loans from related parties.

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

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

## Notes to the Consolidated Interim Financial Statements

---

### Note 1 - General

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

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

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

Since its incorporation in 2006, the Company was a wholly-owned subsidiary of AFI Properties Holdings Ltd., an Israeli company wholly owned by AFI Properties Ltd. ("**AFI Properties**"), an Israeli Company listed on the Tel Aviv Stock Exchange, which is approximately 89% owned by Big Shopping Centers Ltd., the ultimate parent of the company.

As at June 30, 2024, the Group's current liabilities exceeded its current assets by an amount of EUR 27,604 thousand, which is mainly attributed to a bank loan related to an investment property in Poland, in a total amount of EUR 25,454 thousand, and a bank loan related to an investment property in Serbia, in a total amount of EUR 13,358 thousand, which are classified as current loans and borrowings, because their contractual maturity date is in less than 12 months. The Group is in process of refinancing these loans with new loans having a later maturity dates, and the Company's management expects to sign new loan agreements before the existing contractual maturity date.

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

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



## Notes to the Consolidated Interim Financial Statements

---

### Note 2 – Basis of Preparation

#### A. Statement of compliance

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

These interim financial statements were approved by the Board of Directors on August 6, 2024.

#### B. Use of estimates and judgment

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

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

#### C. Valuation processes used by the Group

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

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

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

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

### Note 3 - Significant Accounting Policies

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

## Notes to the Consolidated Interim Financial Statements

### Note 4 - Significant Events in the Reported Period

- A. On April 19, 2024 the Group signed a future purchase agreement for the acquisition of land plots in Prague, with a total area of approx. 14,826 sqm, for a purchase price of approx. CZK 653 million (equivalent to approx. EUR 26 million). The transaction's completion is subject to fulfillment of certain conditions precedent, including obtaining a zoning decision which allows the development of residential-for-rent properties on the acquired land plots. A deposit of 10% of the purchase price has been placed in escrow, and the remaining part of the purchase price is payable on the transaction's completion.
- B. On May 7, 2024 the Group signed a framework agreement (the "Agreement") for the acquisition a residential-for-rent project in Prague (the "Project"), with gross building area of approx. 7,500 sqm, including 318 apartments, retail areas of approx. 200 sqm, and 309 parking spaces (the "Properties"). According to the Agreement, the Transaction will be performed upon completion of the Properties' construction and the transfer of the ownership over the Properties to a Czech entity fully owned by the Group, which is expected by end-2026 (the "Closing"). The total Transaction value is approx. CZK 1,922 million (equivalent to approx. EUR 76.8 million) and is payable at the Closing. To secure the Group's obligation to complete the Transaction, a bank guarantee for 20% of the aforementioned value of the Transaction has been provided.
- C. During the six months of 2024, the group completed construction of another phase in a residential for rent project known as AFI Home Kolbenova in Prague, Czech Republic, and a residential for rent project known as Skyline Home in Belgrade, Serbia. Accordingly, the Group reclassified both assets from investment property under development to investment property, with an asset value of EUR 57.5 million and EUR 45 million, respectively.

### Note 5 - Financial Instruments

#### A. Financial instruments measured at fair value for disclosure purposes only

The book value of certain financial assets and liabilities, including cash and cash equivalents, trade and other receivables, short-term interest-bearing loans and borrowings, loans and borrowings from related parties, trade and other payables are equal or approximate to their fair value.

The fair values of the remaining financial assets and liabilities and their book values as presented in the statement of financial position are as follows:

*In thousands of Euros*

	<u>June 30, 2024</u>		<u>June 30, 2023</u>		<u>December 31, 2023</u>	
	<u>(Unaudited)</u>		<u>(Unaudited)</u>		<u>(Audited)</u>	
	<u>Carrying amount</u>	<u>Fair value</u>	<u>Carrying amount</u>	<u>Fair value</u>	<u>Carrying amount</u>	<u>Fair value</u>
Secured bank loans (*)	1,139,904	1,127,811	961,759	946,898	1,131,798	1,124,515
Corporate loan	92,408	88,396	92,293	85,986	92,530	87,896

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

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

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

- Level 1: quoted prices (unadjusted) in active markets for identical instruments.
- Level 2: inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable either directly or indirectly.
- Level 3: inputs that are not based on observable market data (unobservable inputs).

## Notes to the Consolidated Interim Financial Statements

### Note 5 - Financial Instruments (Cont.)

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>	<b>June 30,</b>	<b>June 30,</b>	<b>December 31,</b>
	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2023</b>
	<b>(Unaudited)</b>	<b>(Unaudited)</b>	<b>(Audited)</b>
<b>Financial assets:</b>			
Interest rate swap	17,980	33,288	21,197
Interest cap rate	4,915	10,456	3,523
<b>Financial liabilities:</b>			
Cross currency Swap	5,986	4,607	6,200
Interest rate swap	753	-	2,433

Fair value of IRS and interest cap rate is measured on the basis of the capitalization of the difference between the forward price in the contract and the current price for the residual period until redemption using appropriate interest curves used for derivative pricing and based on short-term EURIBOR interest rates and long-term IRS transactions.

Fair value of cross currency swap is measured on the basis of the capitalization of the difference between the payment in Euro currency that the Company is expected to pay and the payment in Israeli Shekels ("ILS") currency that the Company is expected to receive according to the difference between the expected exchange rate on the day of the contract execution (using Euro and ILS interest rate curves for the time of the calculation) and the rate determined on the day the transaction was concluded).

### Note 6 - Contingent Liabilities

#### Securities, guarantees and pledges under bank finance agreements

According to some of the financing agreements to which Group companies are parties, the Company is obliged to provide additional funding in case such funding is required to complete the relevant project. Furthermore, some Group companies agreed to comply with certain reporting requirements, as well as to maintain certain financial ratios and minimum cash balances (covenants), such as (i) certain 'debt service coverage ratios' (DSCR) between net rental income and debt service amount, and (ii) certain 'loan-to-value' (LTV) ratios between the outstanding balance of a loan and the value of the relevant assets securing the repayment of such loan.

To the best of the Company's knowledge, the Company is not aware of any breach of covenants under the various financing agreements to which Group companies are parties.

## Notes to the Consolidated Interim Financial Statements

### Note 7 - Related Parties

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

Transactions among companies within the Group, which are related parties, have been eliminated in the consolidated financial statements and are not disclosed in this note.

Details of transactions between the Group and other related parties are disclosed below:

<i>In thousands of Euros</i>	<b>June 30, 2024</b>	<b>June 30, 2023</b>	<b>December 31, 2023</b>
	<b>(Unaudited)</b>	<b>(Unaudited)</b>	<b>(Audited)</b>
Management fees to AFI Properties	(1,647)	(721)	(1,906)
Interest expenses to AFI Properties (*)	(27,475)	(25,760)	(49,009)
Interest income from other related parties, net	691	364	802
	<u>(28,431)</u>	<u>(26,117)</u>	<u>(50,113)</u>
Balance:			
Loans from AFI Properties Group	(1,040,421)	(1,022,412)	(954,412)
Payables to AFI Properties	(1,756)	-	-
Loans to associates	20,112	9,728	11,998

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

### Note 8 - Operating Segment

The Company is presenting reportable operating segments, as described below, in accordance with IFRS 8. The operating segments are based on geographical areas which reflect the principal and material source of risks and rewards to which the Company is exposed and are managed separately. Operating segments are identified on the basis of internal management reports which are reviewed on a regular basis by the Group's chief operating decision maker (CODM).

Performance is measured based on segment operating profit before administrative, selling and marketing expenses, as included in reports that are regularly reviewed by the chief operating decision maker. Segment profit is used to measure performance as management believes that such information is the most relevant in evaluating the results of certain segments relative to other entities that operate within these industries. Segment results reported to the chief operating decision maker include items directly attributable to a segment on a reasonable basis.

#### Geographical segments

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

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

## Notes to the Consolidated Interim Financial Statements

### Note 8 - Operating Segment (cont'd)

In thousands of Euros

In thousands of Euros

For the six months ended at June 30, 2024 (Unaudited)

	<u>Czech Republic</u>	<u>Serbia</u>	<u>Romania</u>	<u>Poland</u>	<u>Other regions</u>	<u>Total consolidated</u>
Income from external customers:						
Gross rental income	13,584	19,902	54,845	7,691	1,021	97,043
Proceeds from sale of trading property	15	-	-	65	3,193	3,273
Service charge income	5,056	6,410	16,416	3,678	404	31,964
Other income	146	385	1,846	109	44	2,530
Total income	<u>18,801</u>	<u>26,697</u>	<u>73,107</u>	<u>11,543</u>	<u>4,662</u>	<u>134,810</u>
Net valuation losses	(1,336)	(651)	(1,352)	(1,351)	-	(4,690)
Segment result	<u>10,513</u>	<u>18,341</u>	<u>53,724</u>	<u>5,043</u>	<u>1,445</u>	<u>89,066</u>
Share of losses of companies accounted for at equity, net	-	-	-	(708)	-	(708)
Unallocated expenses						<u>(10,356)</u>
Operating profit						78,002
Net financing costs						(53,442)
Taxes on income						<u>(7,937)</u>
Profit for the period						<u>16,623</u>
Investment property and investment property under development	552,863	606,814	1,470,306	348,050	32,726	3,010,759
Inventory of buildings and land	32,234	-	56,502	9,758	37,742	136,236
Total	<u>585,097</u>	<u>606,814</u>	<u>1,526,808</u>	<u>357,808</u>	<u>70,468</u>	<u>3,146,995</u>

## Notes to the Consolidated Interim Financial Statements

### Note 8 - Operating Segment (cont'd)

In thousands of Euros

	For the six months ended at June 30, 2023 (Unaudited)					
	Czech Republic	Serbia	Romania	Poland	Other regions	Total consolidated
Income from external customers:						
Gross rental income	10,561	14,489	48,595	6,036	822	80,503
Proceeds from sale of trading property	660	-	-	-	7,009	7,669
Service charge income	4,325	4,486	15,598	2,850	400	27,659
Other income	252	659	148	128	119	1,306
Total income	15,798	19,634	64,341	9,014	8,350	117,137
Net valuation gains (losses)	4,076	(1,411)	(38,061)	(2,883)	360	(37,919)
Segment result	13,330	12,146	9,661	2,406	1,512	39,055
Share of losses of companies accounted for at equity, net	-	-	-	(1,050)	-	(1,050)
Unallocated expenses						(9,111)
Operating profit						28,894
Net financing costs						(39,778)
Taxes on income						(4,343)
Loss for the period						(15,227)
Investment property and investment property under development	531,130	559,615	1,411,818	267,136	30,256	2,799,955
Inventory of buildings and land	33,526	-	63,289	9,487	31,406	137,708
Total	564,656	559,615	1,475,107	276,623	61,662	2,937,663

## Notes to the Consolidated Interim Financial Statements

### Note 8 - Operating Segment (cont'd)

*In thousands of Euros*

	<b>For the three months ended at June 30, 2024 (Unaudited)</b>					
	<b>Czech Republic</b>	<b>Serbia</b>	<b>Romania</b>	<b>Poland</b>	<b>Other regions</b>	<b>Total consolidated</b>
Income from external customers:						
Gross rental income	7,128	10,127	27,899	3,920	566	49,640
Proceeds from sale of trading property	-	-	-	32	2,148	2,180
Service charge income	2,519	3,061	8,409	2,310	193	16,492
Other income	81	148	767	74	40	1,110
Total income	<u>9,728</u>	<u>13,336</u>	<u>37,075</u>	<u>6,336</u>	<u>2,947</u>	<u>69,422</u>
Net valuation gains (losses)	1,448	(462)	(436)	(1,471)	-	(921)
Segment result	<u>7,607</u>	<u>9,091</u>	<u>27,829</u>	<u>1,770</u>	<u>942</u>	<u>47,239</u>
Share of losses of companies accounted for at equity, net	-	-	-	(349)	-	(349)
Unallocated expenses						(5,189)
Operating profit						41,701
Net financing costs						(27,967)
Taxes on income						(4,714)
Profit for the period						<u>9,020</u>
Investment property and investment property under development	552,863	606,814	1,470,306	348,050	32,726	3,010,759
Inventory of buildings and land	<u>32,234</u>	<u>-</u>	<u>56,502</u>	<u>9,758</u>	<u>37,742</u>	<u>136,236</u>
Total	<u>585,097</u>	<u>606,814</u>	<u>1,526,808</u>	<u>357,808</u>	<u>70,468</u>	<u>3,146,995</u>

## Notes to the Consolidated Interim Financial Statements

### Note 8 - Operating Segment (cont'd)

*In thousands of Euros*

	<b>For the three months ended at June 30, 2023 (Unaudited)</b>					
	<b>Czech Republic</b>	<b>Serbia</b>	<b>Romania</b>	<b>Poland</b>	<b>Other regions</b>	<b>Total consolidated</b>
Income from external customers:						
Gross rental income	5,331	7,585	24,717	3,084	410	41,127
Proceeds from sale of trading property	3	-	-	-	4,533	4,536
Service charge income	2,040	2,367	7,926	1,368	167	13,868
Other income	183	67	48	47	40	385
Total income	<u>7,557</u>	<u>10,019</u>	<u>32,691</u>	<u>4,499</u>	<u>5,150</u>	<u>59,916</u>
Net valuation gains (losses)	(1,037)	(225)	(530)	(167)	-	(1,959)
Segment result	<u>3,516</u>	<u>6,510</u>	<u>24,395</u>	<u>2,544</u>	<u>1,616</u>	<u>38,581</u>
Share of losses of companies accounted for at equity, net	-	-	-	(535)	-	(535)
Unallocated expenses						<u>(4,623)</u>
Operating profit						33,423
Net financing costs						(22,084)
Taxes on income						<u>(6,158)</u>
Profit for the period						<u>5,181</u>
Investment property and investment property under development	531,130	559,615	1,411,818	267,136	30,256	2,799,955
Inventory of buildings and land	<u>33,526</u>	<u>-</u>	<u>63,289</u>	<u>9,487</u>	<u>31,406</u>	<u>137,708</u>
Total	<u>564,656</u>	<u>559,615</u>	<u>1,475,107</u>	<u>276,623</u>	<u>61,662</u>	<u>2,937,663</u>



## Notes to the Consolidated Interim Financial Statements

### Note 8 - Operating Segment (cont'd)

In thousands of Euros

	For the year ended at December 31, 2023 (Audited)					Total consolidated
	Czech Republic	Serbia	Romania	Poland	Other regions	
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
Investment property and investment property under development	545,650	588,445	1,448,819	312,901	32,119	2,927,934
Inventory of buildings and land	32,019	-	56,442	9,672	35,783	133,916
Total	577,669	588,445	1,505,261	322,573	67,902	3,061,850

## Notes to the Consolidated Interim Financial Statements

---

### Note 9 - Subsequent Event

- A. On July 23, 2024 a financing agreement (the “**Agreement**”) was signed by two subsidiaries in which the Company’s (indirect) stake is 70% interest and which own and develop the mixed-use project known as “Towarowa 22” in Warsaw, Poland (the “**Subsidiaries**” and the “**Project**”, respectively), in relation to a loan in the amount of up to EUR 81.2 million (the “**Loan**”), to be provided to the Subsidiaries by two banks upon the fulfilment of several conditions precedent, for the purpose of financing up to 70% of the budgeted costs for the construction of the Project’s first office building (the “**Financed Property**” and the “**Construction Facility**”), and a revolving facility of up to PLN 20 million to finance the VAT related thereto (the “**VAT Facility**”). Following completion of the Financed Property’s construction and subject to additional conditions specified in the Agreement, the Construction Facility will be converted to an investment facility and the loan amount will be increased to a maximum of EUR 103.4 million.