



דוח לתקופה שנסתיימה

ביום 31 במרץ 2024

עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2023	חלק א'
דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2024	חלק ב'
דוחות כספיים ליום 31 במרץ 2024	חלק ג'
דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)	חלק ד'



החברה משתתפת באבלן 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.

נתונים לפי 100%. חלק הקבוצה בנכס - כ-50%		נתונים לשנה / שלושה חודשים שהסתיימו ביום
31.12.2023	31.3.2024	
באלפי ש"ח		
1,023,187	1,058,928	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
1,724,883	1,760,624	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)

(*) מתוך סך שטחי הפרויקט. שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות המיוחס לבניין A בלבד (אשר הקמתו הושלמו, ומבלי לקחת בחשבון את בניין B אשר למועד זה הינו בשלבי הקמה בלבד) הינו כ- 89%.

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).

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

הפרויקט	שיעור אחזקה	סוג הפרויקט	שטח להשכרה (במ"ר)	שטח שהושכר (במ"ר)	הכנסות שכירות לשנה על בסיס חוזים שנחתמו	יתרה בספרים ליום 31.3.2024 (*)	עלויות צפויות להשלמת הפרויקט	מועד השלמה צפוי	יתרת אשראי ליום 31.3.2024
אפי הום סקייליין בניין B בלגרד, סרביה	96%	דירות להשכרה	14,333	-	-	176,733	25,162	Q2 2024	-
אירפורט סיטי east gate בלגרד, סרביה	100%	משרדים	24,675	-	-	89,824	147,828	Q1 2025	-
טוורובה 22 בניין B ורשה, פולין	70%	משרדים	21,995	-	-	133,996	191,991	Q1 2025	-
אפי הום שווצ'סקה ורשה, פולין	100%	דירות ומסחר להשכרה	24,650	-	-	257,119	123,636	Q1 2025	-
אפי הום לוורובה ורשה, פולין	100%	דירות להשכרה	23,214	-	-	142,781	170,969	Q2 2025	-
אפי הום ציווסקיגו קרקוב, פולין	100%	דירות להשכרה	13,051	-	-	81,136	46,852	Q2 2025	-
אפי הום דלוגה וורצ'לב, פולין	100%	דירות להשכרה	10,201	-	-	39,805	105,792	Q2 2025	-
אפי הום נורת', בניינים A+C בוקרשט, רומניה	100%	דירות להשכרה	15,788	-	-	94,315	105,061	Q1 2025	-
אפי לופט (קוטרוצ'ן) בוקרשט, רומניה	98.6%	משרדים	15,550	-	-	62,890	69,937	Q4 2024	-

הפרויקט	שיעור אחזקה	סוג הפרויקט	שטח להשכרה (במ"ר)	שטח שהושכר (במ"ר)	הכנסות שכירות לשנה על בסיס חוזים שנחתמו	יתרה בספרים ליום 31.3.2024 (*)	עלויות צפויות להשלמת הפרויקט	מועד השלמה צפוי	יתרת אשראי ליום 31.3.2024
לנדמארק, תל אביב (***)	50%	משרדים ומסחר	75,500	45,000	93,000	1,760,624	435,000	***A: B: 2026	794,945
בניין נוסף בפארק וייצמן	60%	משרדים	22,000	-	-	65,557	225,291	2027	-

(*) היתרה בספרים כוללת שערוכים שהתבצעו עד ליום 31.3.2024.
 (**) המידע המפורט לעיל הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח רבעוני זה.
 (***) לפרטים בדבר השלמת שלב א' של הפרויקט ונתונים נוספים ראו סעיף 2 לעיל. שטח שהושכר נכון לתאריך 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 בהסכמים לרכישת מקרקעין ביעוד למגורים בפראג צ'כיה ולרכישת פרויקט דזור להשכרה בפראג צ'כיה ראו ביאור 8 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.3.2024 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 31.3.2024 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 31.3.2024 (במצטבר)	דירות שטרם נמכרו ליום 31.3.2024	דירות שנמכרו ולא נמסרו נכון ליום 31.3.2024	עלות בספרים של דירות נכון ליום 31.3.2024 (*)	דירות שנמכרו לאחר יום 31.3.2024 ועד ליום 10.5.2024
Lagera, Phase 2, Stages 2-3 סופיה, בולגריה	Q4 2023	101	102	11	87	2,688	1
סה"כ		101	102	11	87	2,688	1

(*) לא כולל עלויות שהוכרו בדוח רווח או הפסד עד ליום 31.3.2024 לפי הכרה בהכנסה לאורך זמן בנין דירות שנמכרו ולא נמסרו בסך של כ- 43 מיליון ש"ח.

7. לסעיף 1.9.2(ג)(1) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - להלן ריכוז נתונים על פרויקטים למגורים שהקבוצה מבצעת ליום 31.3.2024 :

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 31.3.2024	מס' יח"ד שנמכרו לאחר יום 31.3.2024 ועד ליום 10.5.2024
Lagera, Phase 3 סופיה, בולגריה	41(**)	19%	Q4 2023	Q2 2025	-	17	2
Trebu Home, Phase 4 ריגה, לטביה	153	81%	Q1 2022	Q3 2024	5	8	1
סה"כ	194				5	25	3

(*) 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'ן ברומניה

נתונים לפי 100%. חלק הקבוצה בנכס - כ- 98.6%		נתונים לשנה/ שלושה חודשים שהסתיימו ביום
31.12.2023	31.3.2024	
באלפי אירו		
544,235	544,368	שווי הנכס (אלפי אירו)
45,879	11,073	NOI בתקופה (אלפי אירו)
12,925	(144)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי אירו)
99.6%	99.2%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (ב-%)
8.43%	8.14%	שיעור תשואה בפועל (ב-%) במונחים שנתיים
41.1	41.2	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (באירו למ"ר)
27.8	49.7	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	
באלפי אירו		
302,077	303,315	שווי הנכס (אלפי אירו)
22,752	6,316	NOI בתקופה (אלפי אירו)
(1,325)	(1,694)	הפסדי שערך בתקופה (באלפי אירו)
95% (*)	93%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (ב-%)
8.2%	8.3%	שיעור תשואה בפועל (ב-%) במונחים שנתיים
16.2 (*)	16.6	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (באירו למ"ר)
15.6	15.9	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 31.3.2024, 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 21.5.2024 פרסמה החברה דוח מיידי לפיו הנהלת החברה בוחנת קידום מהלך של גיוס חוב על דרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יד') ו/או הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יג') של החברה. ביצוע הנפקת אגרות החוב הנוספות (באופן מלא או חלקי, אם בכלל) כפוף לשיקול דעת החברה, וכן לקבלת אישור הבורסה לניירות ערך לרישומן למסחר של אגרות החוב הנוספות (מסדרה יד' ו/או מסדרה יג', לפי העניין) וכן לקבלת אישור חברות הדירוג, וכן תלוי בתנאי השוק המשתנים. לפיכך, למועד זה, אין כל וודאות כי הנפקת אגרות החוב הנוספות כאמור (באופן מלא או חלקי) תצא אל הפועל.

11. 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. יתרת הלוואה ליום 31.3.2024 – 431,156 אלפי אירו.	שני תאגידי בנקאיים זרים	מועדי פירעון הלוואה (קרן וריבית) באופן שוטף אחת לרבעון - סה"כ 3.35% מיתרת הקרן המקורית לשנה. ריבית באופן שוטף אחת לרבעון. שיעור הריבית: ריבית משתנה במרווח של 2.65% מעל לריבית היוריבור 3 חודשים. מועד סופי לפירעון הלוואה – 15.12.2025 (בכפוף לאפשרות הארכה לשנה).	א. היחס בין יתרת הלוואה לשווי השוק המצרפי של הקניונים ברומניה (LTV) לא יעלה בשנה הראשונה על 65% להלן: "ה-LTV המקסימלי", ובכל שנה יירד ה-LTV המקסימלי ב-1.5% עד ל-60.5% בשנה הרביעית (בכפוף למימוש האופציה להארכת תקופת הלוואה). על בסיס הערכות השווי שבוצעה לקניונים ברומניה, ליום 31.3.2024 עומד ה-LTV על כ-58.6%. 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. ביחס ה-DSCR לשנה הקרובה ירד משיעור של 130%, יחולו על חברות הבת מגבלות בקשר עם העברות כספים לאפי אירופה. ליום 31.3.2024, יחס ה-DSCR לשנה הקרובה עומד על כ-153.9% ויחס ה-DSCR לשנה שחלפה עומד על כ-156.9%. ג. במקרה בו יחס ה-LTV בגין אחד הקניונים ברומניה (דהיינו היחס בין יתרת הלוואה המיוחסת לאותו קניון ברומניה לבין שווי השוק של הקניון	להבטחת פירעון הלוואה (קרן וריבית) ישמשו, בין היתר, כל השעבודים הקיימים הרשומים לטובת המלווים שהעמידו את הלוואות הקודמות, לרבות כל מניות חברות הבת המוחזקות (במישרין ובעקיפין) על-ידי אפי אירופה, וכן כל נכסיהן של חברות הבת, לרבות משכנתאות על הקניונים ברומניה וכן שעבודים על הלוואות שהעמידו או יעמידו חברות הבת לאפי אירופה, אשר יהיו ניתנים למימוש רק לאחר מימוש כל יתר הבטוחות על ידי המלווים.

¹ בהסכם הלוואה נקבעו מגננונים לפיהם חברות הבת יהיו רשאיות לתקן חריגות מסוימות משיעורי ההתניות הפיננסיות הנייל (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
				הני"ל יעלה על 80% בתקופה של שני מועדי בדיקה רצופים או במקרה שבו יחס ה-DSCR לשנה החולפת בגין אחד הקניונים ברומניה יהיה נמוך מ-100% בשני מועדי בדיקה רצופים, או במקרה שבו יתרת תקופת השכירות הממוצעת על פי הסכמי השכירות בכל הקניונים ברומניה תקטן משנתיים (ליום 31.3.2024 עומד נתון זה על כ-4 שנים), יחולו על חברות הבת מגבלות בקשר עם העברות כספים לאפי אירופה, עד לתיקון החריגה כאמור.	
2	<u>יתרת ההלוואה ליום 31.3.2024 – 1,445.8 מיליון ש"ח.</u>	אגרות חוב (סדרה ח') הרשומות למסחר בבורסה	<u>מועדי פירעון אגרות החוב (קרן וריבית) קרן</u> עומדת לפירעון ב- 4 תשלומים שנתיים לא שווים, אשר ישולמו ביום 15 לאוקטובר בכל אחת מהשנים 2020, 2024 - 2026, לפי החלוקה כדלקמן: (א) 15% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ח') תשולם בכל אחד מהימים 15.10.2020; 15.10.2024; ו- 15.10.2025; ו- (ב) 55% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ח') תשולם ביום 15.10.2026. <u>ריבית</u> באופן שוטף אחת לחצי שנה, בכל יום 15 לאפריל ו- 15 לאוקטובר של השנים 2018-2026. שיעור הריבית: 2.75%. צמוד למדד המחירים לצרכן.	<u>על פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.3.2024 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו בהתאם לתחשיב המפורט בסעיף 4.3 לדוח הדירקטוריון, הנכלל בדוח רבעוני זה.</u>	
3	<u>ליום 31.3.2024 – 763.8 מיליון ש"ח</u>	אגרות חוב (סדרה יב') הרשומות למסחר בבורסה	<u>מועדי פירעון אגרות החוב (קרן וריבית) קרן</u> עומדת לפירעון ב- 13 תשלומים חצי שנתיים לא שווים, אשר ישולמו, לפי החלוקה כדלקמן: (א) 1.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2021; (ב) 1.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2022; (ג) 1.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2022; (ד) 1.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2023; (ה) 1.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2023; (ו) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2024; (ז) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2024; (ח) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2025; (ט) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15	<u>על פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.3.2024 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו בהתאם לתחשיב המפורט בסעיף 4.6 לדוח הדירקטוריון, הנכלל בדוח רבעוני זה.</u>	לפרטים בדבר הבטוחות שהועמדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') וכן בדבר התחייבויות נוספות שנטלה על עצמה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב'), ראו סעיף 1.13.10 לפרק תיאור עסקי החברה הנכלל בדוח התקופתי. המידע מובא בזאת דרך ההפניה.

מס"ד	סכום הלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
			<p>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>		
4	<p>מסגרת אשראי בהיקף כולל של 820 מיליון ש"ח בקשר עם פרויקט פארק ויצמן. ליום 31.3.2024 - 0 ש"ח</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 הבנייה הינה עד למועד סיום הבנייה.</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 בניכוי מרווח של 1% ובתוספת מרווח האג"ח ברוטו של אחת מסדרות אגרות החוב של החברה במועד המשיכה.</p> <p>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.</p>	<p>א. ה- NOI השנתי בפארק המדע (להלן: "ה- NOI המינימלי") לא יפחת מסך של 60 מיליון ש"ח. ליום 31.3.2024 סכום ה- NOI המינימלי עומד על כ- 68 מיליון ש"ח.</p> <p>ב. היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואות שהועמדו מכוח הסכם המסגרת ו/או הסכם הליווי; לבין (ב) השווי המצרפי של זכויות החברה בפארק המדע בהתאם להערכת השווי האחרונה, בתוספת סך הסכומים שהשקיעה החברה במסגרת הקמת הבניין הנוסף לאחר מועד עריכת הערכת השווי (להלן: "יחס ה-LTV"), לא יעלה על 70%. ליום 31.3.2024 עומד יחס ה-LTV על 0%.</p> <p>ג. היחס שבין היתרה הבלתי מסולקת של האשראי נשוא הסכם המסגרת ושל האשראי נשוא הסכם הליווי חלקי ה- NOI השנתי לא יעלה על 11.5 (להלן: "יחס המכפיל"). ליום 31.3.2024 עומד יחס המכפיל על 0.</p>	<p>להבטחת התחייבויותיה של החברה על פי הסכם המסגרת ועל פי הסכם הליווי, ישמשו השעבודים שנרשמו לטובת הגופים המממנים במסגרת הסכם המסגרת והסכם הליווי הקודם, בין היתר, שעבודים קבועים על זכויותיה/חלקה של החברה בפארק המדע הינו 60%, בדמי השכירות הנובעים מפארק המדע ובזכויות הביטוח.</p>
5	<p>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 הלוואות עומדת על 794,945 אלפי ש"ח.</p>	<p>תאגיד בנקאי בישראל</p>	<p><u>קרן</u> כל הלוואה שתועמד מכוחו של הסכם האשראי תפרע עד ליום 30.6.2026.</p> <p><u>ריבית</u> כל הלוואה שתועמד מכוחו של הסכם האשראי (למימון הקמת שלב א' בפרויקט) אשר יעמוד בתוקף עד ליום 30.6.2026, תישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לריבית הפריים כפי שתהיה במועד העמדת הלוואה, בתוספת מרווח של 0.3% עם זאת, קרן כל הלוואה שתועמד על חשבון התוספת למסגרת האשראי בלבד (123 מיליון ש"ח), תועמד כהלוואה שקלית (לא צמודה).</p>	<p>א. שיעור ההון העצמי של החברה (מאוחד) מסך המאזן של החברה (על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים) לא יפחת מ- 20%. ליום 31.3.2024 עומד על 33%.</p> <p>ב. שיעור ההון העצמי של החברה (סולו) מסך המאזן של החברה (על פי דוחותיה הכספיים סולו) לא יפחת מ- 40%. ליום 31.3.2024 עומד על 50%.</p> <p>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%.</p>	<p>להבטחת התחייבויותיה של החברה על פי הסכם האשראי, ישמשו, בין היתר, השעבודים שנרשמו לטובת הבנק במסגרת הסכם הליווי ובמסגרת הסכם מימון רכישת הקרקע, לרבות שעבודים קבועים על זכויותיה/חלקה של החברה בפארק (חלקה של החברה בפרויקט הינו 50%), על חלקה של החברה בדמי השכירות הנובעים מהפרויקט, ועל זכויותיה על פי הסכם השיתוף עם</p>

מס"ד	סכום ההלוואה / מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
			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%.	ליום 31.3.2024 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 31.3.2024 עומד על 48%	מליסרון בע"מ (השותפה של החברה בפרויקט).

לפרטים אודות אגרות החוב הסחירות של החברה, אשר ביחס אליהן קיימת עילה להעמדה לפירעון מיידי במקרה של העמדה לפירעון מיידי של חובות אחרים של החברה (לרבות במקרה של העמדה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת), ראו דוח הדירקטוריון, הנכלל בדוח תקופתי זה. יצוין כי ליום 31.3.2024 לחברה קיימות הלוואות ומסגרות אשראי בישראל בהיקף כולל של כ- 890 מיליון ש"ח (מבלי לקחת בחשבון את ההלוואות והאשראים המפורטים בטבלה לעיל), אשר כל אחת מהן אינה מהווה אשראי בר דיווח, אך לאור "התניית הפרה צולבת" עלולות להיות מועמדות לפירעון מיידי בעת העמדה לפירעון מיידי של אגרות חוב או בשל העמדה לפירעון מיידי של חובות אחרים של החברה (בישראל).

כמו כן, יצוין כי ליום 31.3.2024 לקבוצת החברה קיימות הלוואות ומסגרות אשראי באירופה בהיקף כולל של כ- 1,201 מיליון ש"ח (מבלי לקחת בחשבון את ההלוואות והאשראים המפורטים בטבלה לעיל) אשר כל אחת מהן אינה מהווה אשראי בר דיווח, אך לאור "התניית הפרה צולבת" עלולות להיות מועמדות לפירעון מיידי בעת העמדה לפירעון מיידי של חובות אחרים של אפי אירופה.

12. 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.
13. למצבת התחייבויות של החברה ליום 31.3.2024 לפי מועדי פירעון ראו **ת126** שפרסמה החברה ביום 21.5.2024. המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.



אפי נכסים בע"מ

חלק ב'

דוח הדירקטוריון ינואר - מרץ 2024

21 במאי 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 תיחוס 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 2.7% ב-12 החודשים האחרונים (לפי מדד חודש מרץ 2024). בשנת 2023 עלה המדד בשיעור של 3.3%.

להלן טבלה המרכזת את יתרות האשראי (מבנקים וגורמים פיננסיים אחרים) של החברה בישראל (מאוחד), ליום 31.3.2024 לעומת יום 31.12.2023 (במיליוני ש"ח):

31.12.2023	31.3.2024	סוג אשראי
3,231	3,242	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות) שהינן צמודות למדד - ריבית קבועה
1,274	1,402	הלוואות ואגרות חוב (כולל חלויות שוטפות) שאינן צמודות למדד - ריבית קבועה
171	171	אשראי בנקאי צמוד מדד - ריבית קבועה
1,825	1,989	אשראי בנקאי שקלי - ריבית משתנה

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

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

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024 אין שינוי מהותי בשיעור הריבית יורבור 3 חודשים וליום 31.3.2024 היא עמדה על שיעור של כ-3.89%. ריבית יורו קבועה (IRS), נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי הינה כ-2.7%.

להלן טבלה המרכזת את יתרות האשראי (מבנקים וגורמים פיננסיים אחרים) של החברה במדינות הפעילות באירופה (מאוחד), ליום 31.3.2024 לעומת יום 31.12.2023 (במיליוני אירו):

31.12.2023	31.3.2024	סוג אשראי
485	482	אשראי בנקאי - ריבית קבועה (IRS)
657	665	אשראי בנקאי - ריבית משתנה (*)

(*) מתוכם כ-468 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, 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.

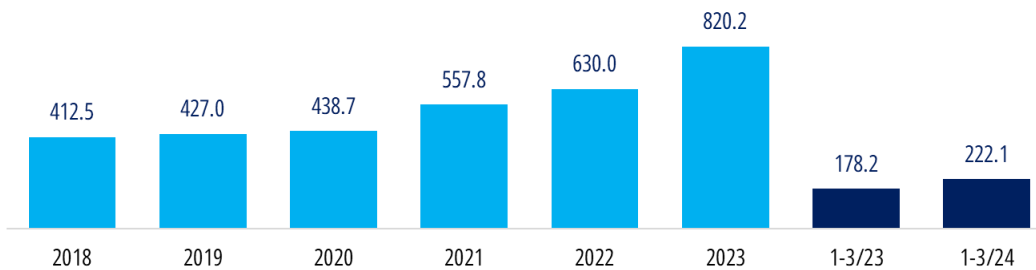
1.4. **להלן נתונים עיקריים מתוך הדוחות הכספיים של החברה**

הרווח של החברה (מאוחד) בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2024 הסתכם בסך של כ- 59.4 מיליון ש"ח, לעומת הפסד בסך של כ- 81.3 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 31 במרץ		(במיליוני ש"ח)
	2023	2024	
772.9	168	210.6	NOI מהשכרת והפעלת נכסים
14.2	3	1.1	רווחים מעסקאות בנייה ומקרקעין, נטו
28	-	-	ירידת ערך מלאי
58.1	(143.9)	(16.2)	שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
745.5	(0.3)	173	רווח (הפסד) תפעולי
213.3	(81.3)	59.4	רווח נקי (הפסד)
			<u>נתונים לסוף תקופה:</u>
6,616	6,155	6,629	סה"כ חון
19,582	18,047	19,903	סה"כ מאזן

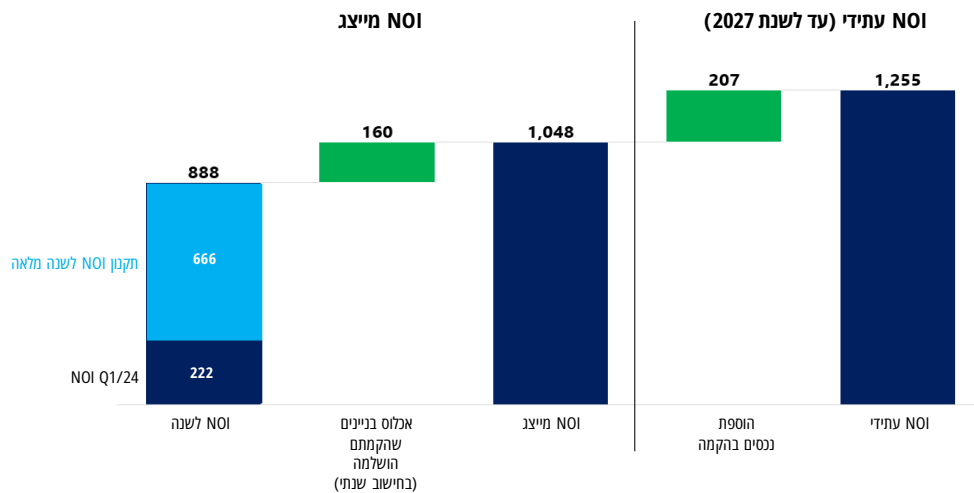
1.5. **NOI בגין חלק החברה בנכסים קיימים (במיליוני ש"ח)**

NOI חלק החברה*



(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). (בהתבסס על נתוני ה-ERV בהערכת השווי האחרונה). מתוך 160 מיליון ש"ח, כ-100 מיליון ש"ח משויך לשלב א' בפרויקט לנדמרק (כ-95 מיליון ש"ח חוזים חתומים) ובנוסף 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 32 לחוק ניירות ערך, אשר עלול שלא להתממש /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 נוסף 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

קניין קוטרוצ'ו, קניין פלוישט, קניין ופארק משרדים ברשוב, מרכזים מסחריים אפי סיטי ואפי אורד, אפי פארק, אפי טק, אפי ויקטורי פלאזה, אפי פלואסקה ביזנס פארק, אפי ליקויו, אפי טימישוארה ביזנס פארק



צ'כיה

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



סרביה

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



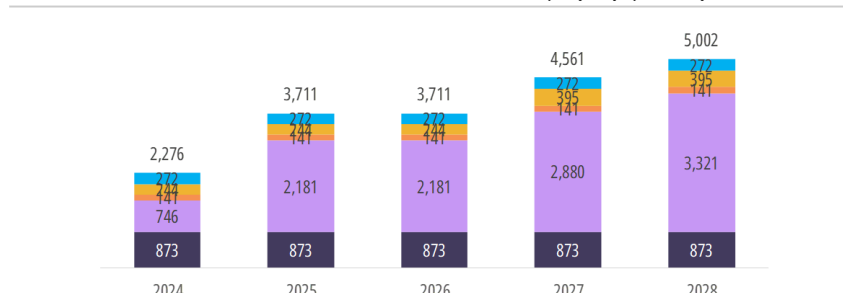
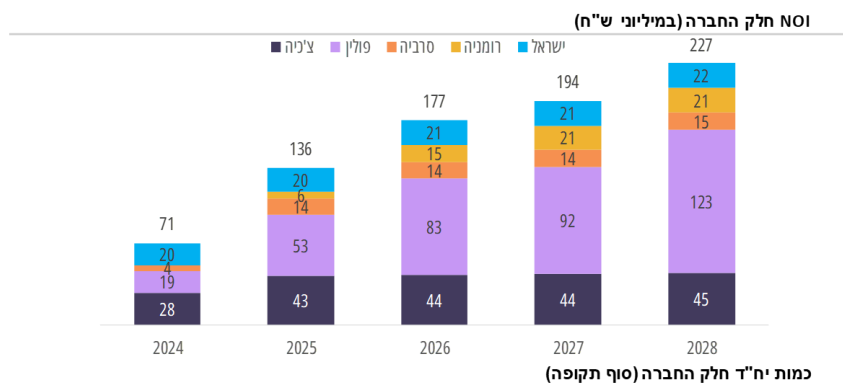
פולין

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

מגורים להשכרה באירופה

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

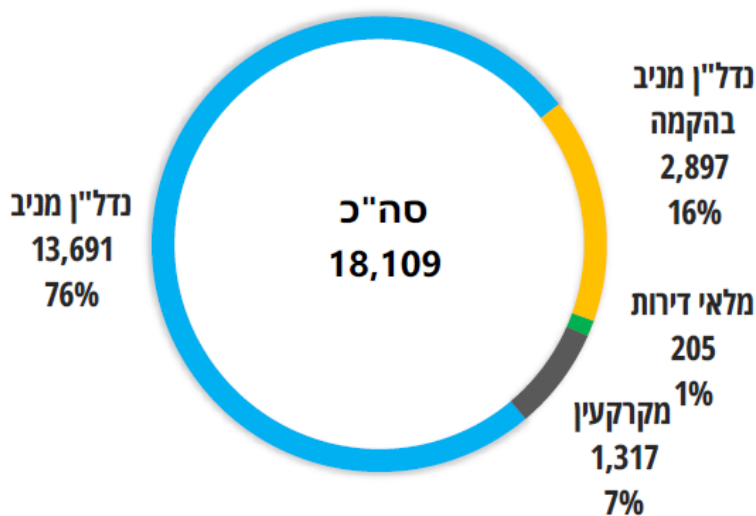
צפי השלמת הקמת יח"ד דירור להשכרה⁽¹⁾



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

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

(א) להלן פילוח נכסי החברה ליום 31.3.2024 (במיליוני ש"ח):



(ב) ניתוח שווי נכסי נקי ליום 31.3.2024 (במיליוני ש"ח):

סה"כ	עבודות קרקע	מלאי דירות (כולל מגורים בהקמה) (2)	נדל"ן מניב (בהקמה (1))	נדל"ן מניב	
ישראל					
5,055.4	105	122.5	1,826.1	3,001.8	שווי נכסים
1,795.8	-	-	794.9	1,000.9	הלוואות מיוחסות
36%	-	-	44%	33%	שיעור מינוף
3,259.6	105	122.5	1,031.2	2,000.9	שווי נכסי נטו
אירופה					
13,053.9	1,211.8	82.7	1,070.6	10,688.8	שווי נכסים
4,908	-	36.5	371.4	4,500.1	הלוואות מיוחסות
741	-	-	-	741	אג"ח מיוחסות (3)
43%	-	44%	35%	49%	שיעור מינוף
7,404.9	1,211.8	46.2	699.2	5,447.7	שווי נכסי נטו
10,664.5	1,316.8	168.7	1,730.4	7,448.6	סה"כ שווי נכסי נטו
(3,940.5)					חוב תאגידי רמת החברה - אג"ח (למעט אג"ח מיוחס), הלוואות ונע"מ
727.3					מזומנים, שווי מזומנים והשקעות לזמן קצר
7,451.3					סה"כ שווי נטו בתוספת מזומנים ובניכוי חוב תאגידי
(847.6)					התחייבויות ונכסים אחרים
6,603.7					סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

- (1) לפרטים נוספים והרכב שווי הנדל"ן המניב בהקמה באירופה ובישראל ראו סעיף 4 לפרק עדכון תיאור עסקי התאגיד, הנכלל בדוח רבעוני זה.
- (2) מלאי דירות (כולל מגורים בהקמה) בישראל מורכב מחלק המגורים בפרויקט לנדמארק תל-אביב.
- (3) כולל את אגרות החוב (סדרה יב') בסך של כ- 741 מיליון ש"ח המובטחות בשעבודים בקשר עם פרויקט אירפורט סיטי בלגרד בסרביה.
- (4) הנתונים מוצגים על בסיס חלק החברה בנכסים.

(ג) להלן סך הנכסים המניבים של החברה בחלוקה גאוגרפית ליום 31.3.2024 :

מדונה	מספר נכסים	שטחי השכרה (אלפי מ"ר) ⁽¹⁾	הכנסות בפועל לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2024 (במיליוני ש"ח) ⁽¹⁾	קצב הכנסות שנתיות מתואמות ⁽²⁾ (במיליוני ש"ח)	שווי בספרים ליום 31.3.2024 (במיליוני ש"ח) ⁽¹⁾	שיעור תפוסה ממוצע ליום 31.3.2024
ישראל	9	217	43	177	3,002	92%
צ'כיה ⁽³⁾	9	170	26	118	2,180	92%
רומניה ⁽⁴⁾	12	455	107	450	5,431	93%
סרביה ⁽⁵⁾	4	238	38	161	1,919	88%
פולין	8	102	15	62	1,066	83%
בולגריה	1	44	2	10	93	83%
סה"כ	43	1,226	231	978	13,691	90%

- (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 31.3.2024 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 יאפשר בסיס טוב יותר להשוואת תוצאותיה התפעוליות של החברה בתקופה מסוימת לעומת תקופות קודמות ויגדיל את האחידות וההשוואתיות ביחס לחברות נדל"ן מניב אחרות המפרסמות מדד זה. זאת, על אף העובדה שפעילות ההשקעה בנדל"ן אינה מהווה למעלה מ- 90% מסך הכנסותיה של החברה בתקופות הדיווח.

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

יודגש, כי ה- FFO :

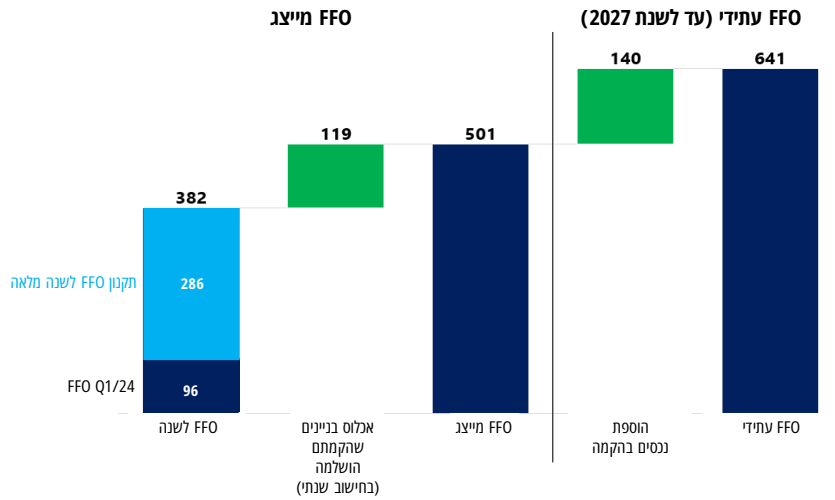
- א. לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים ;
- ב. לא משקף את יתרות המזומנים של החברה והיכולת לחלקן ;
- ג. אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח המדווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של החברה.

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

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2023	31.3.2023	
213.3	(81.3)	59.4	רווח נקי (הפסד) לתקופה מפעולות נמשכות
			התאמות לרווח:
(58.1)	143.9	16.2	התאמות שווי הוגן נדל"ן להשקעה ובהקמה
28	-	-	ירידת ערך מלאי
7.1	(38.3)	7.6	מסים נדחים ואחרות
4.6	1	1.6	פחת והפחתות
1.1	-	1.7	תשלומים מבוססי מניות
(33.2)	(0.4)	(3.2)	רווחי חברות כלולות/שליטה משותפת
9.4	0.4	5.3	FFO חברות כלולות/שליטה משותפת
(1.2)	(0.3)	(0.5)	בניכוי חלקו של המיעוט ב- FFO
171.1	25	88.1	סה"כ FFO נומינלי מיוחס לבעלי מניות
105.8	32.5	5.9	בנטרול הפרשי הצמדה ושינויים בשער חליפין
276.8	57.5	93.9	סה"כ FFO ריאלי מיוחס לבעלי מניות
			התאמות נוספות*:
(4.9)	2.8	(3.6)	בתוספת הוצאות (הכנסות) אחרות
12.6	--	4.4	בתוספת הוצאות (הכנסות) מימון חד פעמיות
70.1	19.9	(4.9)	הפסד (רווח) משינוי בשווי הוגן נגזרים
--	--	0.6	בתוספת התאמות אחרות
--	--	3.6	תקבול רבעוני מהסכמי זיכיון
7.1	1.2	(1.4)	בניכוי רווח (הפסד) מפעילות ייזום למגורים למכירה
347.5	79.1	95.5	סה"כ FFO ריאלי בניכוי רווח מפעילות מגורים לפי גישת הנהלה

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

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	31.3.2023	31.3.2024	הסעיף
הגידול ליום 31.3.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מהגורמים הבאים: (1) מסיווג שביצעה החברה מסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 229 מיליון ש"ח בעקבות השלמת הקמתו של פרויקט דיור להשכרה אפי הום קולבנובה 2 בצ'כיה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024; (2) מהשקעות בפרויקטים קיימים באירופה ובישראל בסך כולל של כ- 45 מיליון ש"ח; הגידול קוֹזו בחלקו כתוצאה מסיווג מקרקעין בנס ציונה בסך של כ- 40 מיליון ש"ח לנדל"ן להשקעה בהקמה; וכן מהחלשותו של מטבע האירו לעומת השקל נכון ליום 31.3.2024 בשיעור של כ- 1% לעומת יום 31.12.2023 (להלן: "תקופת הדוח") אשר השפיעה על מדידת הנדל"ן להשקעה באירופה בסך של כ- 85 מיליון ש"ח.	12,715.3	11,455.4	12,846.3	נדל"ן להשקעה
הקטיון ליום 31.3.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מסיווג שביצעה החברה לסעיף נדל"ן להשקעה בסך של כ- 229 מיליון ש"ח בעקבות השלמת הקמתו של פרויקט דיור להשכרה בצ'כיה במהלך תקופת הדוח כאמור לעיל וכן מהחלשותו של מטבע האירו לעומת השקל בשיעור של כ- 1% בתקופת הדוח אשר השפיעה על מדידת הנדל"ן להשקעה באירופה בסך של כ- 10 מיליון ש"ח. הקטיון קוֹזו בחלקו כתוצאה: (1) מהמשך השקעות נוספות בפרויקטים בבנייה בישראל בסך כולל של כ- 60 מיליון ש"ח ובפרויקטים באירופה בסך כולל של כ- 120 מיליון ש"ח; וכן (2) 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.	3,000	2,887.5	2,987.5	נדל"ן להשקעה בהקמה
הגידול ליום 31.3.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מהלוואות נוספות לחברה הפולנית המחזיקה בפרויקט בוורשה (חלק החברה – 70%) בסך של כ- 22 מיליון ש"ח וכן מרווחים מהחברות המחזקות לפי שיטת השווי המאזני בישראל בסך של כ- 4 מיליון ש"ח.	898.9	808.1	923.8	השקעות והלוואות בחברות מחזקות
הגידול ליום 31.3.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מהגורמים הבאים: (1) מגידול בגין נכסי הסכמי זיכיון (BOT) בסך של כ- 51 מיליון ש"ח בעקבות השקעות נוספות בהקמת הפרויקטים, נטו מתקבולים; (2) מתשלומים בסך של כ- 12 מיליון ש"ח על חשבון רכישת מקרקעין בנס ציונה (חלק החברה – 60%); וכן (3) מהמשך תשלומים בסך של כ- 20 מיליון ש"ח על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה בפולין המיועד לפרויקטים של דיור להשכרה.	1,192.7	994.1	1,272.8	נכסי חוזה וחיבים לזמן ארוך
להלן השינויים העיקריים במהלך הרבעון הראשון לשנת 2024: גידול בהוצאות מראש בחברות באירופה בסך של כ- 45 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מתשלום מראש של מיסי רכוש שנתיים וכן גידול בחיבים בגין הסכמי זיכיון בסך של כ- 13 מיליון ש"ח בגין תחילת התשלומים הרבעוניים במשרד המשפטים אשר שולמו ע"י המזמינה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי. מנגד קטיון בחיבים בגין מע"מ של כ- 36 מיליון ש"ח בגין החזרי מע"מ באירופה עקב רכישות נדל"ן בשנת 2023 וכן קטיון בנכסי חוזה בסך של כ- 7 מיליון ש"ח בגין פרויקט מגורים למכירה בבולגריה אשר הקמתו הושלמה והחלה מסירת הדירות לרוכשים בתקופת הדוח. היתרה כוללת יתרות מזומנים ופקדונות לזמן קצר בבנקים. הגידול ביתרות הנזילות של הקבוצה ליום 31.3.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מהגורמים הבאים:	329.6	346.5	332.5	חיבים, נכסי חוזה ויתרות חובה לזמן קצר
(1) הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה יב') של החברה בסך כולל של כ- 200 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה); (2) משיכת הלוואה ממסגרת הלוואה המיוחסת לפרויקט קריה מחוזית בירושלים בסך של כ- 250 מיליון ש"ח; (3) המשך קבלת הלוואות המיוחסות לפרויקטי דיור להשכרה בפולין בסך של כ- 13.5 מיליון אירו (כ- 53 מיליון ש"ח); (4) הגדלת הלוואה המיוחסת לשלב ב' בפרויקט לנדמארק מ- 87 מיליון ש"ח ל- 173 מיליון ש"ח; (5) הגדלת משיכת הלוואות ממסגרות אשראי להקמת פרויקטים בישראל (המיוחסת לשלב א' בפרויקט לנדמארק) בסך כולל של כ- 30 מיליון ש"ח; וכן (6) מתזרים מפעילות שוטפת.	628.4	833.1	727.3	מזומנים והשקעות לזמן קצר
הגידול ביתרות הנזילות של החברה קוֹזו בחלקו מהגורמים הבאים: (1) ביצוע תשלומי קרן וריבית בגין אגרות חוב של החברה בסך כולל של כ- 90 מיליון ש"ח; (2) מהחזר הלוואות, נטו, שנמשכו ממסגרות אשראי של החברה בסך כולל של כ- 230 מיליון ש"ח; (3) מתשלומי קרן שוטפים להלוואות נכסים מניבים בסך כולל של כ- 37 מיליון ש"ח;				

הערות	31.12.2023	31.3.2023	31.3.2024	הסעיף
(4) מהשקעות בפרויקטים של משרד המשפטים וקרית מחוזית ירושלים (הסכמי זיכיון בניכוי תקבולים מהמדינה) בסך של כ- 51 מיליון ש"ח; (5) מתשלומים ששולמו על חשבון רכישות נדל"ן להשקעה בפולין בסך של כ- 20 מיליון ש"ח; וכן (6) מהמשך השקעות בנדל"ן להשקעה ובהקמה ובמלאי מגורים בישראל ובאירופה בסך כולל של כ- 210 מיליון ש"ח. למקורות ושימושים בתזרים המזומנים ראו גם סעיף 4.3 להלן.				
הגידול ליום 31.3.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מהגורמים הבאים: (1) מיון חלויות שוטפות בגין אגרות חוב (סדרות י', ו- יב') של החברה בסך כולל של כ- 83 מיליון ש"ח; (2) מימון מחדש והגדלת הלוואה המיוחסת לשלב ב' בפרויקט לנדמארק מ- 87 מיליון ש"ח ל- 173 מיליון ש"ח שמועד פרעונה צפוי לחול בשנה הקרובה; הגידול קוֹזֵז בחלקו בעיקר בעקבות פירעון תשלומי קרן חלקיים בגין אגרות חוב (סדרות י' ו- יב') של החברה בסך כולל של כ- 73 מיליון ש"ח;	2,547.5	2,516.7	2,670.5	התחייבויות שוטפות
הגידול ליום 31.3.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מהסיבות שלהלן: (1) הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה יב') של החברה בסך כולל של כ- 200 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה); (2) משיכה ראשונה ממסגרת הלוואה המיוחסת לפרויקט הקמת קריה מחוזית בירושלים בסך של כ- 250 מיליון ש"ח; (3) המשך קבלת הלוואות המיוחסות לפרויקט דיור להשכרה בפולין בסך של כ- 13.5 מיליון אירו (כ- 53 מיליון ש"ח); (4) המשך משיכת הלוואות בסך של כ- 30 מיליון ש"ח בגין מימון המימון לשלב א' בפרויקט לנדמארק. הגידול קוֹזֵז בחלקו בעקבות: (1) פרעונות שוטפים של הלוואות לנכסים מניבים (המוצגות בהתחייבויות לא שוטפות) בסך כולל של כ- 34 מיליון ש"ח; (2) מיון לחלויות שוטפות בגין אגרות חוב (סדרות י', ו- יב') של החברה בסך כולל של כ- 83 מיליון ש"ח; (3) פרעון מסגרת הלוואה בקשר לפארק וייצמן בסך של כ- 200 מיליון ש"ח; וכן (4) מהשפעת מטבע האירו על מדידת ההתחייבויות הלא שוטפות באירופה בסך של כ- 44 מיליון ש"ח.	10,419.4	9,375.2	10,603.5	התחייבויות לא שוטפות
הגידול ליום 31.3.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מרווח המימון לבעלי המניות של החברה במהלך התקופה בסך של כ- 59 מיליון ש"ח וכן עלות תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 1.7 מיליון ש"ח שנרשמה כנגד קרן הון בגין אופציות ניתנות למימוש למניות בעלת השליטה, ביג מרכזי קניות שהוענקו לעובדי ונושאי משרה בקבוצת החברה. הגידול קוֹזֵז בחלקו מהשפעת החלשותו של מטבע האירו לעומת השקל, בשיעור של כ- 1%, בתקופת הדוח, על קרן מהפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, בסך של כ- 45 מיליון ש"ח.	6,591	6,132.3	6,603.7	הון המימון של החברה

2.2. לפרטים בקשר עם הערכות שווי מהותיות והערכת שווי מהותית מאד של נכסי נדל"ן להשקעה ונכסי נדל"ן להשקעה בהקמה אשר שימשו את החברה לצורך הדוחות הכספיים ליום 31.3.2024, ראו **בנספח א'** לדוח הדירקטוריון.

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

הסעיף	1-3/24	1-3/23	לשנת 2023	הערות
הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו	210.6	168	772.9	הגידול בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בתוצאות נכסים קיימים בסך של כ- 15 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה וכן בגין גידול בתוצאות בסך של כ- 20 מיליון ש"ח בגין פרויקטים חדשים (אשר נרכשו ו/או הושלמה הקמתם במהלך 12 חודשים שהסתיימו ביום 31.3.2023). כמו כן הגידול נובע כתוצאה מהתחזקותו של מטבע האירו לעומת השקל ברבעון הראשון של שנת 2024 בשיעור של כ- 5% לעומת שער החליפין הממוצע של מטבע האירו לעומת השקל בתקופה המקבילה אשתקד, אשר משפיעה על מדידת סך הכנסות מהשכרת נכסים באירופה בסך של כ- 7 מיליון ש"ח.
רווחים מעסקאות בניה ומקרקעין	1.1	3	14.2	הרווחים מעסקאות בניה ומקרקעין בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2024 נובעים בעיקר משלב נוסף בהקמה בפרויקט בבולגריה אשר ההכנסה בגינו מוכרת לאורך זמן ההקמה (נמכרו עד כה 17 דירות מתוך 39) וכן מסירת דירות בשלב שהושלם בשנת 2023 (נמכרו עד כה 102 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 שהסתיימו בשנת 2022.
עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	(16.2)	(145)	(68.6)	הירידה בשווי הוגן בשלושת החודשים הראשונים בשנת 2024 נובעת בעיקר מהשקעות והתאמות שוכרים שביצעה החברה בפרוייקטים במהלך התקופה. הירידה בשווי הוגן בשלושת החודשים הראשונים בשנת 2023 נובעת בעיקר מהפסדי שערות בסך כולל של כ- 143 מיליון ש"ח שנרשמו בהתבסס על הערכות שווי אשר ביצעה החברה למרבית נכסיה באירופה לאור עלייה בשיעורי ההיוון, הפסדי שקוזזו חלקית מרווחי שערות שנרשמו בפרוייקט דירור להשכרה בפראג, צ'כיה שהושלמו במהלך התקופה אשתקד.
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	-	1.1	126.6	העלייה בשווי הוגן בשלושת החודשים הראשונים בשנת 2023 בסך של כ- 1.1 מיליון ש"ח שנרשמו בהתבסס על הערכות שווי אשר ביצעה החברה למרבית נכסיה באירופה. בעיקר שערות חיובי בסך של כ- 15 מיליון ש"ח לפרוייקט אפי זמאי בלגרד בסרביה אשר קוזז ע"י שערות שלישי של כ- 9 מיליון ש"ח וכ- 6 מיליון ש"ח לפרוייקטים אפי אראד, רומניה ובניין משרדים בהקמה אפי לופט ברומניה, בהתאמה. העלייה בשווי הוגן בשנת 2023 נבעה בעיקר משערות פרויקט לגדמרק, תל אביב בסך של כ- 102 מיליון ש"ח עם התקדמות הקמת שלב א' בפרוייקט.
ירידת ערך מלאי	-	-	(28)	ירידת ערך מלאי בשנת 2023 בסך של כ- 28 מיליון ש"ח מיוחסת לקרקע בפרוייקט מגורים אפי סיטי בבוקרשט ברומניה.
הוצאות מכירה ושיווק	(4.4)	(3.5)	(20.5)	בעיקר שיווק בגין השכרת שטחים בפועל וכן עלויות פרסום.
הוצאות הנהלה וכלליות	(24.9)	(21.6)	(89.9)	הגידול בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בפעילות החברה באירופה וכן בגין עלות תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 1.7 מיליון ש"ח שנרשמה בגין האופציות הניתנות למימוש למניות ביג כאמור לעיל וכן כתוצאה מעליית שער החליפין הממוצע של מטבע האירו לעומת השקל ברבעון הראשון של שנת 2024 בשיעור של כ- 5% לעומת הממוצע בתקופה המקבילה אשתקד.
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	3.6	(2.8)	4.9	הכנסות (הוצאות) האחרות בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2024 כוללות בעיקר הכנסות חד פעמיות מהחזרי מס רכוש בגין נכס ברומניה בסך של כ- 4 מיליון ש"ח. הכנסות (הוצאות) האחרות בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2023 כוללות בעיקר גידול בהתחייבות למוכר נכס בגין תמורה מותנית בסך של כ- 4.5 מיליון ש"ח ומנגד הכנסות חד פעמיות בפרוייקטים באירופה בגין קנסות על איחורים בתשלום ו/או יציאה מוקדמת מחוזי שכירות.
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי השיטה המאזני, נטו	3.2	0.4	33.2	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2024 כולל את הישגיות בשליטה משותפת המחזיקות בפרוייקט מגדל היובל ודירור להשכרה שהוה בישראל וכן בישות בשליטה משותפת שנרכשה במהלך שנת 2022 בוורשה, פולין. הגידול בחלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר משיפור בהכנסות

הסעיף	1-3/24	1-3/23	לשנת 2023	הערות
נטו ממס				שכירות בפרויקטים בישראל וכן עלייה מתונה יותר במדד אשר משפיעה על הוצאות המימון בישויות המוחזקות.
רווח (הפסד) תפעולי	173	(0.3)	745	
הוצאות מימון, נטו	(92.3)	(108.6)	(478.9)	הקיטון בהוצאות המימון, נטו, בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהגורמים הבאים: (1) כתוצאה מעלייה בשווי הוגן של עסקאות החלפת מטבע אירו/ש"ח כתוצאה מהחלשות האירו ליום 31.3.2024 לעומת ירידה בשווי הוגן בתקופה המקבילה אשתקד; (2) מעלית מדד המחירים מתונה יותר בתקופה בשיעור של 0.3% לעומת עלייה של 1.1% בתקופה המקבילה אשתקד אשר השפיעה על ההלוואות ואגרות החוב צמודות המדד של החברה. הקיטון קוזו בחלקו כתוצאה מעליית שיעור הריבית של בנק ישראל אשר השפיעה על הוצאות המימון של מסגרות האשראי, ההלוואות והנע"מים בישראל שכוללות שיעור ריבית משתנה וכן כתוצאה מעליית שער החליפין הממוצע של מטבע האירו לעומת השקל בשיעור של כ- 5% בתקופת הדוח לעומת שער החליפין הממוצע בתקופה המקבילה אשתקד, אשר השפיע על מדידת הוצאות המימון המיוחסים להתחייבויות החברה באירו.
הטבת מס (מיסים על ההכנסה)	(21.3)	27.6	(53.3)	בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2024 שיעור המס האפקטיבי ביחס לרווח לפני מס עומד על כ- 28%. בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2023 נרשמו הכנסות מיסים נדחים בעיקר מקיטון העתודות למס נדחה עקב השיערוכים השליליים בנכסי הנדל"ן המניב באירופה.
רווח נקי (הפסד) לתקופה	59.4	(81.3)	213.3	

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

הסעיף	1-3/24	1-3/23	לשנת 2023	הערות
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	143.5	100.3	513.8	הגידול בתזרים המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2024 לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול ברווח הגולמי מהשכרת והפעלת נכסים בסך של כ- 42 מיליון ש"ח בשל שיפור בתוצאות הפעילות של הנכסים הקיימים וכן תוספת נכסים שהושלמו או נרכשו, וכן התחזקות האירו בקיזוז קיטון בהון החוזר בתקופה בסך של כ- 42 מיליון ש"ח (לעומת קיטון של כ- 41 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד).
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(252.9)	(312.6)	(1,501.3)	עיקר התזרים בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2024 שימש להשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 185 מיליון ש"ח, השקיעה בנכסי BOT, נטו מתקבולים סך של כ- 51 מיליון ש"ח וכן נתנה הלוואות נוספות לחברה הפולנית המחזיקה בפרויקט בהקמה בוורשה בסך של כ- 20 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד עיקר התזרים שימש להשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 275 מיליון ש"ח, וכן החברה השקיעה בנכסי BOT, נטו מתקבולים סך של כ- 41 מיליון ש"ח.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	215	31.3	586.4	בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2024 המזומנים שנבעו מפעילות מימון כוללים בעיקר תזרים מגיוס אגרות חוב בסך של כ- 200 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה) וכן מהלוואות שנטלה החברה מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים בסך של כ- 418 מיליון ש"ח. מנגד מעבר לפרעונות קרן וריבית שוטפים, פרעה החברה מסגרות אשראי בסך של כ- 200 מיליון ש"ח וכן פרעה תשלומי אגרות חוב בסך כולל של כ- 73 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד המזומנים שנבעו מפעילות מימון כוללים בעיקר הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים בסך של כ- 321 מיליון ש"ח. מנגד פרעה החברה הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים וכן מסגרות בסך של כ- 230 מיליון ש"ח וכן שילמה ריבית שוטפת בגין אגרות חוב והלוואות מתאגידים פיננסיים.

4. **מקורות מימון ונזילות**

נתונים ליום 31.12.2023		נתונים ליום 31.3.2023		נתונים ליום 31.3.2024		סעיף
אחוז מסך המאזן	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	אחוז מסך המאזן	מיליוני ש"ח	
34%	6,616	34%	6,155	33%	6,629	הון
53%	10,419	52%	9,375	53%	10,604	התחייבויות לזמן ארוך
13%	2,547	14%	2,517	13%	2,671	התחייבויות שוטפות
100%	19,582	100%	18,047	100%	19,903	סה"כ

4.1 **להלן מבנה החוב הפיננסי של החברה ליום 31.3.2024 (במיליוני ש"ח):**

שעור אחוז מהחוב	סכום החוב	
37.6%	4,272.4	אגרות חוב (סדרות ח', ו- י' עד טו')
0.7%	80	הלוואות מבנקים בישראל
2.9%	329.1	נע"מ (ניירות ערך מסחריים)
15.5%	1,759.4	הלוואות ממוסדות פיננסים בישראל (מגובה בנכסים)
3.3%	371.4	הלוואות מוסדיים לאפי אירופה בש"ח
40.1%	4,561.8	הלוואות מבנקים באירופה (מגובה בנכסים) (Non-Recourse)
100%	11,374.1	סה"כ חוב

4.2 **תזרים מזומנים**

להלן תמצית תזרים המזומנים של הקבוצה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2024 (במיליוני ש"ח):

מקורות		
רווח לתקופה		59.4
גידול במלאי מקרקעין		(1.2)
התאמות לרווח		85.3
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת		143.5
קבלת הלוואות לזמן ארוך		418.4
הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה		201
תנועה בפקדונות, נטו		2.6
ריבית שנתקבלה		3.8
סה"כ		769.3
שימושים		
פרעון התחייבויות לזמן ארוך		38.6
פרעון קרן אגרות חוב		72.7
ריבית ששולמה		87.2
פרעון אשראי לזמן קצר, נטו		205.9
השקעות והלוואות לחברות כלולות, נטו		21.4
רכישת רכוש קבוע		1.1
השקעה בנדל"ן להשקעה		45
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה		140.4
הלוואות לאחרים		0.1
השקעה בנכס בגין הסכמי זיכיון בניכוי תקבולים		51.2
גידול במזומנים ושווי מזומנים		105.7
סה"כ		769.3

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 31.3.2024 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה ח'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

ליום 31.3.2024	
6,412,918	החוב (סולו) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה ח'))
10,900,535	החוב (מאוחד) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה ח'))
13,274,837	סך ההון והחוב (סולו) (CAP) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה ח'))
18,439,158	סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה ח'))
48%	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%
50%	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 31.3.2024 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה י'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

ליום 31.3.2024	
10,723,342	החוב (מאוחד) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה י'))
18,261,965	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%
50%	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

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 31.3.2024 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה יא'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

ליום 31.3.2024	
10,723,342	החוב (מאוחד) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה יא'))
18,261,965	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%
50%	יחס ההון העצמי של החברה למאזן (סולו) של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת משיעור של 40%
33%	יחס ההון העצמי של החברה למאזן (מאוחד) של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת משיעור של 22%
לא התקיים	העמדה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה או הלוואה אחרת של החברה בסכום העולה על 150 מיליון ש"ח או על סכום השווה ל- 10% מסך המאזן המאוחד של החברה, לפי הנמוך מביניהם או אם הלוואות מצטברות של החברה, שהינן בסכום העולה על 200 מיליון ש"ח, ודרישה כאמור לא בוטלה תוך 10 ימים ממועד העמדה לפירעון מיידי הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים
לא התקיים	

אגרות חוב (סדרה 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 31.3.2024 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה יב'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

ליום 31.3.2024	
10,723,342	החוב (מאוחד) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה יב'))
18,261,965	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%
50%	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%
764,488	החוב נטו (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות (סדרה יב'))
1,206,920	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 31.3.2024 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה יג'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

לימים 31.3.2024	
10,723,342	החוב (מאוחד) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה יג'))
18,261,965	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%
50%	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 31.3.2024 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה יד'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

לימים 31.3.2024	
10,723,342	החוב (מאוחד) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה יד'))
18,261,965	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 31.3.2024 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה טו'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

ליום 31.3.2024	
10,723,342	החוב (מאוחד) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה טו'))
18,261,965	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- 304 אלפי ש"ח.

6. הדירקטוריון והנהלת החברה

בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2024 התקיימו 9 ישיבות של הדירקטוריון וועדותיו והתקבלו 2 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 31.3.2024, הנכללים בדוח רבעוני זה.

9. דיון במצב הנזילות

בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, בהתקיים סימני האזהרה כהגדרתם בתקנות, על תאגיד מדווח לצרף דוח תזרים 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 ובשלושת החודשים הראשונים של שנת 2024 היה חיובי. כמו כן לחברה גרעון בהון חוזר ליום 31.3.2024 בסך של כ- 1,433 מיליון ש"ח, וכן גרעון בהון חוזר (סולו) ליום 31.3.2024 בסך של כ- 1,378 מיליון ש"ח.

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

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

עיקר הגירעון בהון חוזר של החברה ליום 31.3.2024 נובע מסיווג חלויות שוטפות בסך של כ- 257 מיליון ש"ח בגין קרן אגרות חוב (סדרה יא') אשר צפויה להיפרע בחודש יוני 2024, סך של כ- 254 מיליון ש"ח בגין קרן אגרות חוב (סדרה ח') אשר צפויה להיפרע בחודש אוקטובר 2024, וכן ממסגרות אשראי לזמן קצר מנוצלות ונע"מים בסך של כ- 520 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- 200 מיליון ש"ח (סך של כ- 320 מיליון ש"ח מתוך מסגרות האשראי הלא מנוצלות עומד כנגד ניירות ערך מסחריים). החזקת מסגרות האשראי נובעת ממדיניות החברה להחזיק מסגרות אשראי לא מנוצלות חלף העמדת הלוואות לזמן ארוך כנגד שמירת מזומנים ופקדונות.

לתאריך הדוח, החברה האריכה את תוקפה של מסגרת אשראי אשר מובטחת כנגד נכסים מניבים בישראל בסך של כ- 580 מיליון ש"ח שהועמדה לה על ידי תאגידים פיננסיים עד לחודש דצמבר 2025 האריכה את תוקפה של מסגרת אשראי נוספת בסך של 180 מיליון ש"ח עד לחודש אפריל 2025, וכן האריכה את תוקפה של מסגרת אשראי בסך של 100 מיליון ש"ח שהועמדה לה על ידי תאגיד פיננסי

בישראל עד לחודש נובמבר 2024.

בכוונת החברה להתקשר בהסכמי מימון חדשים ביחס לשתי הלוואות שהועמדו לה בגין נכסים מניבים באירופה ובישראל בסך כולל של כ- 306 מיליון ש"ח אשר צפויות להיפרע בשנים עשר החודשים הקרובים. החברה החלה במגעים עם הגורמים המממנים והיא צופה כי היא תתקשר בהסכמי המימון החדשים לפני מועד הפירעונות הסופיים. כמו כן החברה התקשרה בהסכם מימון חדש עם תאגיד בנקאי במהלך חודש ינואר 2024 לקבלת הלוואה בסך של 173 מיליון ש"ח עם מועד פירעון בסוף שנת 2024 אשר שימשה בין היתר לפירעון של הלוואה לזמן קצר בסך של כ- 87 מיליון ש"ח שנלקחה למימון הזכויות המיוחסות לשלב ב' בפרויקט לנדמרק והחברה החלה במגעים עם התאגיד הבנקאי להתקשר בהסכם להארכת המימון לעיל.

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

במהלך חודש ינואר 2024 השלימה החברה ביצוע הנפקה של 220 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יב') של החברה בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יב') הקיימת בתמורה לכ- 200 מיליון ש"ח ובכוונת החברה לפעול לביצועה של הרחבת סדרות אגרות חוב.

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 ההלוואות 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 השליילי (סולו) ובהון החוזר השליילי (מאוחד) כאמור לעיל כדי להצביע על בעיית נזילות של החברה, ועל כן לא מתקיימים סימני אזהרה בחברה.

האמור לעיל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד. ההנחות והאומדנים של החברה בדבר התקשרויות בהסכמי מימון חדשים 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 31.3.2024	שיעור ריבית (%)	סוג הצמדה (קרן וריבית)	מס' תשלומים לפירעון הקרן	מועד פירעון אחרון	מועדי תשלום הריבית	יתרת אג"ח לשלם ליום 31.3.2024, לרבות הצמדה	ערך האג"ח בספרים ליום 31.3.2024	ערך בספרים של ריבית לשלם ליום 31.3.2024	דירוג מידרוג/מעלות
ח'	נובמבר 2017, אפריל 2018, ספטמבר 2020 ואוקטובר 2020	764.6	1,282.4	2.57	צמוד מדד	4 תשלומים שנתיים	15.10.26	תשלום חצי שנתי החל מאפריל 2018	1,445.8	1,436.6	17.1	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	289.3	-	A+/A2
יא'	ינואר 2021 ואפריל 2021	350	460	1.22	צמוד מדד	2 תשלומים שנתיים	30.6.25	תשלום חצי שנתי החל מיוני 2021	514	513.8	1.6	A+/A2
יב'	מרץ 2021	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	741	0.7	A+/A2
יג'	יולי 2021	350	558.7	1.09	צמוד מדד	2 תשלומים שנתיים	30.6.29	תשלום חצי שנתי החל מדצמבר 2021	615.6	598.3	1.7	A+/A2
יד'	פברואר 2022	350	350	1.54	צמוד מדד	4 תשלומים שנתיים לא שווים	30.3.31	תשלום חצי שנתי החל מספטמבר 2022	380	376.8	-	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	319.2	316.8	7.0	A+/A2

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	ינואר 2024 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב לפרטים בדבר הדירוגים הנוספים ממועד הדירוג המקורי ועד למועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2023, 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	ינואר 2024 - A2 אופק הדירוג יציב / 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	ינואר 2024 - A2 אופק הדירוג יציב / 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	ינואר 2024 - A2 אופק הדירוג יציב / 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	ינואר 2024 - A2 אופק הדירוג יציב / 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	ינואר 2024 - A2 אופק הדירוג יציב / 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	ינואר 2024 - A2 אופק הדירוג יציב / 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.

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

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

- 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 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: 21.5.2024

נספח א'

להלן פרטים בקשר עם הערכת שווי מהותית מאד של נכס נדל"ן להשקעה ובקשר עם הערכות שווי מהותיות של נכסי נדל"ן להשקעה ששימשו את החברה לדוחותיה הכספיים ליום 31.3.2024:

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 31.3.2024	
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	1,010,533	מבנים בפארק ויצמן בנס ציונה
שיעור היוון למשרדים משוקלל כ- 6.4% תזרים מייצג לצורך הערכת השווי כ- 313 מיליון ש"ח. יתרת עלויות ההקמה כ- 609 מיליון ש"ח מקדם דחייה סיכון ואי וודאות כ- 0.88	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	1,744,741	TLV Landmark בתל אביב (חלק החברה – 50% *)

(*) נדל"ן להשקעה בהקמה- השינוי נובע מהעלות השוטפת שהושקעה בתקופה.

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 31.3.2024	שווי הנכסים ליום 31.12.2023			
אירפורט סיטי בלגרד, סרביה (*)	1,206,921	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	2,166,095	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 הערכות השווי בקשר עם פרויקט Landmark תל אביב שנערכה ליום 31.12.2023. עם זאת, על אף שחלפו למעלה מ-90 ימים ממועד עריכת הערכות השווי הנ"ל, החברה בדעה כי לא חלו שינויים אשר יש בהם בכדי לשנות את מסקנות הערכות השווי. לעניין הערכת השווי בקשר עם אפי קוטרוצן (להלן: "הנכס"), אשר הינה הערכת שווי מהותית מאוד, יצוין כי במועד הסמוך לאישור הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.3.2024, 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 31.3.2024.

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 ומיידיים), התש"ל-1970, מפורטים בהערכת השווי שצורפה לדוח הרבעוני ליום 30.9.2023. המידע הנכלל בדוח הרבעוני ליום 30.9.2023 מובא בזאת על דרך ההפניה, וכן בטבלאות דלעיל.



אפי נכסים בע"מ

חלק ג'

דוחות כספיים

אפי נכסים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 31 במרץ, 2024

(בלתי מבוקרים)

אפי נכסים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ, 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
10	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
12	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 31 במרץ, 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

ליום 31 בדצמבר 2023 מבוקר	ליום 31 במרץ		
	2023	2024	
	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
12,715,325	11,455,362	12,846,316	<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
2,999,997	2,887,539	2,987,542	נדל"ן להשקעה
35,037	12,444	34,354	נדל"ן להשקעה בהקמה
898,856	808,124	923,752	רכוש קבוע, נטו
1,192,741	994,065	1,272,839	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
26,442	16,310	28,692	נכסי חוזה וחייבים לזמן ארוך
577,166	562,717	572,048	נכסי מסים נדחים
			מלאי מקרקעין
<u>18,445,564</u>	<u>16,736,561</u>	<u>18,665,543</u>	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
82,539	64,913	86,573	<u>נכסים שוטפים</u>
90,051	62,308	84,845	מלאי בניינים למכירה
6,270	3,591	5,812	לקוחות
329,584	346,482	332,458	נכסי מסים שוטפים
100,395	88,313	97,188	חייבים, נכסי חוזה ויתרות חובה
528,013	744,753	630,152	השקעות לזמן קצר
			מזומנים ושווי מזומנים
<u>1,136,852</u>	<u>1,310,360</u>	<u>1,237,028</u>	סה"כ נכסים שוטפים
<u>19,582,416</u>	<u>18,046,921</u>	<u>19,902,571</u>	סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 במרץ		
	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
65,942	65,909	65,942	הון מניות
3,091,234	3,048,166	3,091,234	פרמיה על מניות
(645,062)	(809,660)	(691,174)	קרנות הון
4,078,785	3,827,906	4,137,734	יתרת עודפים
6,590,899	6,132,321	6,603,736	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
24,603	22,739	24,814	זכויות שאינן מקנות שליטה
6,615,502	6,155,060	6,628,550	סה"כ הון
5,760,556	4,875,818	5,825,334	התחייבויות שאינן שוטפות
3,542,882	3,485,529	3,669,809	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
170,348	136,740	163,002	אגרות חוב
6,593	6,021	6,599	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
939,046	871,099	938,765	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
			התחייבויות מסים נדחים
10,419,425	9,375,207	10,603,509	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
1,196,092	1,016,382	1,284,009	התחייבויות שוטפות
590,214	746,814	602,629	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים וחלויות
716,256	703,664	729,174	שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
29,327	26,181	29,309	חלויות שוטפות של אגרות חוב
15,600	23,613	25,391	ספקים, זכאים ויתרות זכות הפרשות
			התחייבויות בגין מסים שוטפים
2,547,489	2,516,654	2,670,512	סה"כ התחייבויות שוטפות
19,582,416	18,046,921	19,902,571	סה"כ הון והתחייבויות

21 במאי, 2024

ענת דפנה –
סמנכ"לית כספיםאבי ברזילי -
מנכ"לאיתן בר זאב - יו"ר
הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		אלפי ש"ח
798,273	178,778	218,704	הכנסות מהשכרת נכסים
270,290	61,581	71,912	הכנסות מאחזקת וניהול נכסים
(295,615)	(72,322)	(80,044)	הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים
772,948	168,037	210,572	רווח גולמי מהשכרת והפעלת נכסים
47,480	11,893	4,349	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
(33,265)	(8,902)	(3,271)	הוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
(28,015)	-	-	ירידת ערך מלאי
(13,800)	2,991	1,078	רווח (הפסד) גולמי מעסקאות בניה ומקרקעין
256,288	56,693	49,073	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
(255,690)	(56,651)	(49,001)	הוצאות בגין עבודות הקמה של פרויקטי BOT
598	42	72	רווח גולמי מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
759,746	171,070	211,722	סה"כ רווח גולמי
(68,552)	(145,001)	(16,195)	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
126,632	1,074	-	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(20,521)	(3,463)	(4,378)	הוצאות מכירה ושיווק
(89,890)	(21,554)	(24,917)	הוצאות הנהלה וכלליות
20,470	3,495	5,652	הכנסות אחרות
(15,572)	(6,322)	(2,098)	הוצאות אחרות
33,161	402	3,200	חלק ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
745,474	(299)	172,986	רווח (הפסד) תפעולי
(623,169)	(170,689)	(124,457)	הוצאות מימון
144,257	62,087	32,177	הכנסות מימון
(478,912)	(108,602)	(92,280)	הוצאות מימון, נטו
266,562	(108,901)	80,706	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
(53,272)	27,627	(21,347)	הטבת מס (מיסים על ההכנסה)
213,290	(81,274)	59,359	רווח נקי (הפסד) לתקופה
211,403	(81,494)	58,949	מיוחס ל:
1,887	220	410	בעלים של החברה
213,290	(81,274)	59,359	זכויות שאינן מקנות שליטה
5.56	(2.14)	1.55	רווח (הפסד) 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 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 2024		
מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		
213,290	(81,274)	59,359	רווח נקי (הפסד) לתקופה
(54,637)	(6,865)	(2,423)	רווח (הפסד) כולל אחר:
519,637	307,070	(45,631)	סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד: רווח (הפסד) בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
465,000	300,205	(48,054)	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
678,290	218,931	11,305	סה"כ רווח כולל לתקופה
675,173	217,678	11,094	סה"כ רווח כולל לתקופה מיוחס ל:
3,117	1,253	211	בעלים של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
678,290	218,931	11,305	

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2024										
מיוחס לבעלי מניות החברה										
סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	עודפים	קרן הון בגין מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה		קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים	פרמיה על מניות	הון מניות	
				בלתי מבוקר	אלפי ש"ח					
6,615,502	24,603	6,590,899	4,078,785	(29,653)	(677,935)	6,600	55,926	3,091,234	65,942	יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)
59,359	410	58,949	58,949	-	-	-	(2,423)	-	-	רווח נקי לתקופה
(2,423)	-	(2,423)	-	-	-	-	-	-	-	הפסד מגידור תזרימי מזומנים, נטו, ממס
(45,631)	(199)	(45,432)	-	-	(45,432)	-	-	-	-	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
11,305	211	11,094	58,949	-	(45,432)	-	(2,423)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
1,743	-	1,743	-	-	-	1,743	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<u>6,628,550</u>	<u>24,814</u>	<u>6,603,736</u>	<u>4,137,734</u>	<u>(29,653)</u>	<u>(723,367)</u>	<u>8,343</u>	<u>53,503</u>	<u>3,091,234</u>	<u>65,942</u>	יתרה ליום 31 במרץ, 2024

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2023										
מיוחס לבעלי מניות החברה										
סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	עודפים	קרן הון		קרן הון עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון מפרעולות עם בעל שליטה	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים	פרמיה על מניות	הון מניות
				קרן הון מפרעולות עם בעל שליטה	קרן הון פרשי תרגום של פעילויות חוץ					
בלתי מבוקר										
אלפי ש"ח										
5,936,129	21,486	5,914,643	3,909,400	(29,653)	(1,196,083)	6,600	110,304	3,048,166	65,909	יתרה ליום 1 בינואר, 2023 (מבוקר)
(81,274)	220	(81,494)	(81,494)	-	-	-	-	-	-	רווח נקי (הפסד) לתקופה
(6,865)	-	(6,865)	-	-	-	-	(6,865)	-	-	הפסד מגידור תזרימי מזומנים, נטו, ממס הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
307,070	1,033	306,037	-	-	306,037	-	-	-	-	
218,931	1,253	217,678	(81,494)	-	306,037	-	(6,865)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
6,155,060	22,739	6,132,321	3,827,906	(29,653)	(890,046)	6,600	103,439	3,048,166	65,909	יתרה ליום 31 במרץ, 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 מגידור תזרימי מזומנים	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות	
				קרבנות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן 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	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
213,290	1,887	211,403	211,403	-	-	-	-	-	-	רווח נקי (הפסד) לתקופה
(54,637)	(259)	(54,378)	-	-	-	-	(54,378)	-	-	הפסד מגידור תזרימי מזומנים, נטו, ממס
519,637	1,489	518,148	-	-	518,148	-	-	-	-	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
678,290	3,117	675,173	211,403	-	518,148	-	(54,378)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
1,083	-	1,083	1,083	-	-	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	-	(37,647)	-	-	-	-	37,647	-	אופציות שפקעו במהלך השנה
-	-	-	(5,454)	-	-	-	-	5,421	33	מימוש כתבי אופציות למניות
6,615,502	24,603	6,590,899	4,078,785	(29,653)	(677,935)	6,600	55,926	3,091,234	65,942	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

213,290	(81,274)	59,359
---------	----------	--------

רווח נקי (הפסד) לתקופה

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

(33,161)	(402)	(3,200)
4,581	1,009	1,552
28,015	-	-
478,912	108,602	92,280
53,272	(27,627)	21,347
68,552	145,001	16,195
(126,632)	(1,074)	-
1,083	-	1,743
584	-	-

חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני פחת והפחתות ירידת ערך מלאי הוצאות מימון שהוכרו בדוח רווח או הפסד, נטו הוצאות מיסים שהוכרו (הטבת מס שהוכרה) בדוח רווח או הפסד שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו עלות תשלום מבוסס מניות שינוי בהטבות לעובדים לזמן ארוך

475,206	225,509	129,917
---------	---------	---------

שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(72,540)	(13,466)	(1,246)
(41,042)	(40,864)	(33,126)
(17,378)	8,510	4,504
(8,466)	(239)	(4,286)
13,728	4,993	(8,259)

שינוי במלאי מקרקעין שינוי בחייבים ויתרות חובה שינוי בלקוחות שינוי במלאי בניינים למכירה שינוי בספקים, זכאים ויתרות זכות ובהפרשות

(125,698)	(41,066)	(42,413)
-----------	----------	----------

מיסים על הכנסה ששולמו, נטו

(49,028)	(2,864)	(3,347)
----------	---------	---------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

513,770	100,305	143,516
---------	---------	---------

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

(14,666)	(2,217)	(21,386)
(250)	(250)	-
8,507	2,335	3,819
(237,825)	(27,619)	(45,026)
(1,067,283)	(246,914)	(140,445)
35,093	250	379
(9,044)	(16)	(1,131)
(190,154)	(41,069)	(51,560)
(25,642)	2,879	2,496

השקעות והלוואות לחברות כלולות, נטו מתן הלוואות לאחרים ריבית שנתקבלה השקעה בנדל"ן להשקעה ומקדמות בגין רכישת נדל"ן להשקעה השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה תקבול בגין הסכם זיכיון לזמן ארוך רכישת רכוש קבוע השקעה בנכס חוזה לזמן ארוך בגין הסכם זיכיון פרעון (השקעות ב) פקדונות, נטו

(1,501,264)	(312,621)	(252,854)
-------------	-----------	-----------

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

32,172	(177,255)	(205,862)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(227,504)	(52,845)	(38,639)	פרעון התחייבויות לזמן ארוך
(691,977)	(9,162)	(72,704)	פרעון אגרות חוב
(321,706)	(50,881)	(87,213)	ריבית ששולמה
1,283,112	321,404	418,433	קבלת הלוואות לזמן ארוך
512,306	-	200,982	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
586,403	31,261	214,997	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(401,091)	(181,055)	105,659	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
905,657	905,657	528,013	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
23,447	20,151	(3,520)	השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
528,013	744,753	630,152	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 31 במרץ 2024, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובישויות בשליטה משותפת. הקבוצה עוסקת בייזום, הקמה, השכרה ותפעול של מבנים מניבים בארץ ובחו"ל. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. החברה הינה חברה בשליטה 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 19 במרץ 2024 (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים").

ג. השפעות מלחמת חרבות ברזל על הפעילות העסקית של החברה

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

במהלך חודש אפריל 2024, איראן ביצעה תקיפה על ידי שיגור מאות טילים בליסטיים, טילי שיוט וכטב"מים לעבר מדינת ישראל, תקיפה אשר נזקים משמעותיים נמנעו באמצעות יירוט על ידי מערכות הגנה אוויריות. המשך מצב הלחימה, והסיכון להסלמה מול איראן, עשוי להגביר את חוסר הודאות במשק הישראלי ועשוי לגרום לתגובות שליליות משמעותיות בקרב גופים כלכליים ישראלים ובינלאומיים. מה שעשוי להוביל להשפעות על הפעילות העסקית במשק הישראלי ומדינות נוספות המערביות.

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 ובישעורי ההשלמה הגבוהים של יתרת הפרויקטים בבניה בישראל לדעת החברה אין באמור לעיל בכדי להשפיע באופן מהותי על מועדי השלמת הקמתם של הפרויקטים שבבניה, אך נכון למועד זה, אין ביכולתה של החברה לאמוד באופן סופי את היקף ההשפעה על לוחות הזמנים.

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

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

באור 1: - כללי (המשך)

ד. לתאריך הדוח הכספי, לחברה גרעון בהון החוזר במאוחד בסך של כ- 1,433 מיליון ש"ח וגירעון בהון חוזר סולו בסך של כ- 1,378 מיליון ש"ח. עיקר הגרעון בהון החוזר נובע מסיווג חלויות שוטפות בסך של כ- 257 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה יא') אשר צפויה להיפרע בחודש יוני 2024, סך של כ- 254 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה ח') אשר צפויה להיפרע בחודש אוקטובר 2024, וכן ממסגרות אשראי לזמן קצר מנוצלות ונע"מים בסך של כ- 520 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- 200 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. לתאריך הדוח, לחברה קיימת מסגרת אשראי אשר מובטחת כנגד נכסים מניבים בישראל בסך של כ- 580 מיליון ש"ח שהועמדה לה על ידי תאגידים פיננסיים עד לחודש דצמבר 2025, מסגרת אשראי נוספת בסך של 180 מיליון ש"ח עד לחודש אפריל 2025 וכן מסגרת אשראי בסך של 100 מיליון ש"ח שהועמדה לה על ידי תאגיד פיננסי בישראל עד לחודש נובמבר 2024.

(2) התקשרות בהסכמי מימון חדשים של שתי הלוואות שניתנו בגין נכסים מניבים באירופה ובישראל בסך של כ- 306 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 (אשר שימשה בין היתר לפירעון של הלוואה לזמן קצר בסך של כ- 87 מיליון ש"ח שנלקחה למימון הזכויות המיוחסות לשלב ב' בפרויקט לנדמרק) והמרתם להלוואות לזמן ארוך בגינם החלה החברה במגעים עם הגורמים המממנים וצופה כי היא תתקשר בהסכמים חדשים לפני מועד הפירעון הסופי.

(3) החזר כספים באמצעות מימון מחדש של נכסים מניבים במדינות הפעילות של החברה ו/או קבלת מסגרת בגין נכסים ופרויקטים לא משועבדים בישראל ו/או מימוש השקעות בחברות מוחזקות. לפרטים נוספים בקשר למימון בסך של כ- 545 מיליון ש"ח בקשר לפרויקט BOT קרית הממשלה המחוזית בירושלים ובוצעה משיכה לראשונה של 250 מיליון ש"ח ראו באור 6 ד'.

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

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

ה. 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 21 במאי 2024.

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

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

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

מדד בישראל		שער החליפין היציג של			תאריך הדוחות הכספיים: ליום 31 במרץ 2024 ליום 31 במרץ 2023 ליום 31 בדצמבר, 2023
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	%	%	%	
139.69	138.89	0.921	0.157	3.9791	
135.99	135.47	0.842	0.167	3.932	
138.37	138.5	0.925	0.162	4.0116	
%	%	%	%	%	שיעורי השינוי:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:
ליום 31 במרץ 2024
ליום 31 במרץ 2023
לשנה שנסתיימה:
ביום 31 בדצמבר 2023

1.0	0.3	(0.4)	(3.1)	(0.8)
1.2	1.1	5.0	7.6	4.8
3.0	3.3	15.3	4.3	6.9

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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

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.

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 הוגן. 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.

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.

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

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרפו 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 7 IAS, דוח על תזרימי מזומנים ו-34 IAS, דיווח כספי לתקופות ביניים.

התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחוריו. יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי.

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

באור 4: - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

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

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

השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נסחרים בשוק פעיל (אגרות חוב של החברה סדרות ח', י' - ט'), חושב על פי שערי הסגירה המצוטטים בבורסה לניירות ערך בתל אביב ליום 31 במרץ 2024 ו-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 30 ה' לדוחות הכספיים השנתיים.

ערך בספרים

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 במרץ	
	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
5,983,325	4,922,326	6,139,653
4,152,859	4,261,598	4,300,068

התחייבויות פיננסיות:
הלוואות מתאגידים בנקאיים
אגרות חוב כולל חלויות שוטפות

שווי הוגן

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 במרץ	
	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
5,954,914	4,887,504	6,073,526
4,041,114	3,925,345	4,186,728

התחייבויות פיננסיות:
הלוואות מתאגידים בנקאיים
אגרות חוב כולל חלויות שוטפות

באור 4: - מכשירים פיננסיים (המשך)

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 הוגן, (בהתבסס על נתונים נצפים בקשר לשערי החליפין והריבית שאינם מחירים מצוטטים). המכשירים הפיננסיים הנ"ל מוצגים בדוחות הכספיים בהתאם לשווי הוגן.

להלן השווי הוגן של המכשירים הפיננסיים:

שווי הוגן			
ליום	ליום 31 במרץ		
31 בדצמבר	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
4,555	52,219	6,117	נכס פיננסי:
99,167	125,580	100,993	עסקאות החלפת מטבע אירו-ש"ח חוזים להחלפת ריבית אירו משתנה לריבית אירו קבועה
9,762	-	6,839	התחייבות פיננסית:
30,440	11,431	20,656	חוזים להחלפת ריבית אירו משתנה לריבית אירו קבועה עסקאות החלפת מטבע אירו-ש"ח

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, ראה באור 31 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

באור 5: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2024							
סה"כ	ישראל	סה"כ אירופה	אחרות	פולין	רומניה	סרביה	צ'כיה
בלתי מבוקר							
אלפי ש"ח							
349,690	89,491	260,199	6,824	20,720	143,382	53,169	36,104
190,328	23,887	166,441	2,002	13,024	103,044	36,806	11,565
3,200							
(20,542)							
172,986							
(124,457)							
32,177							
80,706							
(21,347)							
59,359							
218,704	30,073	188,631	1,811	15,006	107,226	38,898	25,690
4,349	-	4,349	4,158	131	-	-	60
49,073	49,073	-	-	-	-	-	-
(16,195)	(1,196)	(14,999)	-	478	(3,645)	(754)	(11,078)
ליום 31 במרץ 2024							
15,833,858	4,032,175	11,801,683	129,488	1,314,285	5,801,599	2,376,894	2,179,417
658,621	122,486	536,135	147,818	38,872	224,704	-	124,741
16,492,479	4,154,661	12,337,818	277,306	1,353,157	6,026,303	2,376,894	2,304,158

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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2023							
סה"כ	ישראל	סה"כ אירופה	אחרות	פולין	רומניה	סרביה	צ'כיה
בלתי מבוקר							
אלפי ש"ח							
312,440	95,230	217,210	12,146	17,139	120,143	36,499	31,283
16,334	19,425	(3,091)	(346)	(893)	(61,034)	21,234	37,948
402							
(17,035)							
(299)							
(170,689)							
62,087							
(108,901)							
27,627							
(81,274)							
178,778	29,307	149,471	1,563	11,206	90,641	26,208	19,853
11,893	-	11,893	9,399	-	-	-	2,494
56,693	56,693	-	-	-	-	-	-
(143,927)	(2,533)	(141,394)	1,416	(10,679)	(147,572)	(4,662)	20,103
ליום 31 במרץ 2023							
14,342,901	3,539,735	10,803,166	118,593	1,009,065	5,472,542	2,161,271	2,041,695
627,630	79,425	548,205	122,669	35,431	248,730	-	141,375
14,970,531	3,619,160	11,351,371	241,262	1,044,496	5,721,272	2,161,271	2,183,070

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

הוצאות מימון
הכנסות מימון

הפסד לפני מסים על ההכנסה
הטבת מס

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)

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
784,567	230,251	554,316	22,609	23,344	275,489	140,052	92,822
33,161							
(72,254)							
745,474							
(623,169)							
144,257							
266,562							
(53,272)							
213,290							
798,273	119,474	678,799	6,850	49,954	406,480	127,520	87,995
47,480	-	47,480	39,840	96	-	-	7,544
256,288	256,288	-	-	-	-	-	-
58,080	131,511	(73,431)	7,856	(17,418)	(98,719)	20,907	13,943
(28,015)	-	(28,015)	-	-	(28,015)	-	-
ליום 31 בדצמבר 2023							
15,715,322	3,969,625	11,745,697	128,848	1,255,234	5,812,082	2,360,603	2,188,930
659,705	122,486	537,219	143,549	38,800	226,423	-	128,447
16,375,027	4,092,111	12,282,916	272,397	1,294,034	6,038,505	2,360,603	2,317,377

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

הוצאות מימון
הכנסות מימון

רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על הכנסה

רווח נקי לשנה

מידע נוסף:

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

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

סך הכל

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:

- 1/3 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;
- 2/3 מהאופציות ("המנה השנייה") תהיינה ניתנות למימוש החל מחלוף שלוש שנים ממועד ההקצאה ובמשך תקופה בת שנתיים מהמועד שבו הן ניתנות למימוש כאמור;
- 3/3 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:

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

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.

ד. 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 בסך של כ- 250 מיליון ש"ח. 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.

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

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

ו. אמות מידה פיננסיות:

נכון ליום 31 במרץ 2024 עמדו כל חברות הקבוצה באמות המידה הפיננסיות על פי הסכמי המימון שהן צד להם.

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

כללי

במהלך חודש מרץ 2021 החברה פרסמה דוח הצעת מדף לציבור על פיו הוצעו לציבור, בהצעה אחידה, אגרות חוב (סדרה יב') אשר מובטחת בשעבודים שונים בקשר עם פרוייקט אירפורט סיטי בבלגרד, סרביה (להלן: "אירפורט סיטי"). פרוייקט אירפורט סיטי כולל בנייני משרדים בשטח כולל להשכרה של כ- 143 אלפי מ"ר המוחזקים תחת חברת בת בסרביה (AIRPORT CITY D.O.O - להלן: "חברת הפרוייקט") בבעלותה המלאה של INTRASTAR INTERNATIONAL LIMITED שהינה בבעלותה המלאה של אפי אירופה. התמורה בגין אגרות החוב שימשה בעיקרה לפירעון בשנת 2021 של הלוואות בנקאיות שהועמדו לקבוצת החברה בגין פרוייקט 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 הפרוייקט המחזיקה בנכסי פרוייקט אירפורט סיטי בבלגרד, כפי שנכללו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בתקופות להלן:

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

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 במרץ		
	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי אירו		
302,077	265,990	303,315	נכסים שאינם שוטפים
-	31,140	-	נדל"ן להשקעה
1,693	1,788	1,729	נדל"ן להשקעה בהקמה
238	139	23	רכוש קבוע, נטו
304,008	299,057	305,067	השקעות וחייבים לזמן ארוך
			סה"כ נכסים שאינם שוטפים
			נכסים שוטפים
4,119	3,710	5,081	חייבים ויתרות חובה
3,866	3,801	3,364	מזומנים ושווי מזומנים
7,985	7,511	8,445	סה"כ נכסים שוטפים
311,993	306,568	313,512	סה"כ נכסים
160,534	149,567	164,783	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
			התחייבויות שאינן שוטפות
112,878	118,905	111,535	הלוואות מחברות קשורות
22,942	22,468	23,131	התחייבויות מסים נדחים
4,114	5,031	4,083	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
139,934	146,404	138,749	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
			התחייבויות שוטפות
5,370	5,370	5,370	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
6,155	5,227	4,610	מחברות קשורות
11,525	10,597	9,980	ספקים, זכאים ויתרות זכות
311,993	306,568	313,512	סה"כ התחייבויות שוטפות
			סה"כ הון והתחייבויות

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי אירו		
			<u>תוצאות הפעילות</u>
22,752	5,353	6,316	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
(1,325)	(1,205)	(21)	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(2,114)	(391)	(553)	הוצאות הנהלה וכלליות
180	83	97	הכנסות אחרות, נטו
19,493	3,840	5,839	רווח תפעולי
(3,531)	(730)	(883)	הוצאות מימון, נטו
15,962	3,110	4,956	רווח לפני מיסים על הכנסה
(2,311)	(426)	(707)	מיסים על ההכנסה
13,651	2,684	4,249	רווח נקי לתקופה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי אירו		
			<u>תזרימי מזומנים</u>
19,333	4,584	4,007	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(9,433)	(3,747)	(2,217)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(9,828)	(830)	(2,292)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון (1)
72	7	(502)	גידול במזומנים ושווי מזומנים
3,794	3,794	3,866	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
3,866	3,801	3,364	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(1) מתוכם מזומנים שנבעו מהחזר הלוואות לקבוצה, נטו בסך של כ- 2,259 אלפי אירו, כ- 798 אלפי אירו וכ- 9,701 אלפי אירו בתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו ב- 31 במרץ 2024, 31 במרץ 2023 ושנים עשר חודשים שהסתיימו ב- 31 בדצמבר 2023, בהתאמה.

באור 8 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

- א. 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 יסווג מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה.
- ב. 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- 14 אלפי מ"ר בתמורה לסך של כ- 653 מיליון קורונה צ'כית (כ- 26 מיליון אירו). השלמת העסקה כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מתלים וביניהם השגת אישור להקמת פרויקט מגורים להשכרה במקרקעין. אפי אירופה הפקידה 10% מהתמורה בנאמנות ויתרת התמורה תשולם בהשלמת העסקה.
- ג. 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 התחייבותיה של אפי הום בעסקה, אפי אירופה התחייבה למסור ערבות בנקאית בסך 20% מסכום התמורה.
- ד. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ועד ליום 17 במאי 2024 בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים, התחזק האירו לעומת השקל בשיעור של כ- 1.3%. 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- 104 מיליון ש"ח. כמו כן השפעת ההתחזקות הנ"ל על עסקאות החלפת המטבע של החברה מוערכת בהוצאות מימון, נטו בסך של כ- 15 מיליון ש"ח.

אפי נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד
ליום 31 במרץ 2024

(בלתי מבוקר)

אפי נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד
ליום 31 במרץ 2024

בלתי מבוקר

תוכן העניינים

עמוד

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	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 31 במרץ, 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו 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,
21 במאי, 2024

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 במרץ		
	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			נכסים
			נכסים שאינם שוטפים
2,141,406	1,950,373	2,102,658	נדל"ן להשקעה
1,805,433	1,567,948	1,906,731	נדל"ן להשקעה בהקמה
2,817,841	2,536,748	2,823,756	השקעות בחברות מוחזקות
5,386,291	5,167,499	5,495,353	הלוואות לחברות מוחזקות
421,564	350,232	482,527	הלוואות, נכס חוזה וחייבים לזמן ארוך
122,486	79,425	122,486	מלאי מקרקעין
2,792	3,169	2,521	רכוש קבוע ורכוש אחר
12,697,813	11,655,394	12,936,032	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
			נכסים שוטפים
2,973	3,149	4,291	לקוחות
1,050	-	917	נכסי מסים שוטפים
36,985	77,036	27,696	חייבים ויתרות חובה
21,714	325,229	33,532	חברות קשורות וחלויות שוטפות של הלוואות לחברות מוחזקות
31,460	30,190	31,460	השקעות לזמן קצר
120,026	299,915	206,561	מזומנים ושווי מזומנים
214,208	735,519	304,457	סה"כ נכסים שוטפים
12,912,021	12,390,913	13,240,489	סה"כ נכסים

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		<u>התחייבויות והון</u>
	אלפי ש"ח		
65,942	65,909	65,942	הון מניות
3,091,234	3,048,166	3,091,234	פרמיה על מניות
(645,062)	(809,660)	(691,174)	קרנות הון
4,078,785	3,827,906	4,137,734	עודפים
6,590,899	6,132,321	6,603,736	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
			<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
3,542,882	3,485,529	3,669,809	אגרות חוב
936,170	890,065	1,018,040	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ומוסדיים
10,884	23,168	6,814	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
1,839	1,381	1,839	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
256,780	231,251	258,183	התחייבויות מסים נדחים
4,748,555	4,631,394	4,954,685	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
873,945	718,593	962,361	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדיים וחלויות שוטפות
590,214	746,814	602,629	של הלוואות לזמן ארוך
2,179	2,306	2,207	חלויות שוטפות של אגרות חוב
106,229	159,485	114,871	חברות קשורות
			ספקים, זכאים ויתרות זכות
1,572,567	1,627,198	1,682,068	סה"כ התחייבויות שוטפות
12,912,021	12,390,913	13,240,489	סה"כ התחייבויות והון

21 במאי, 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 31 במרץ		
	2023	2024	
	בלתי מבוקר		
מבוקר	אלפי ש"ח		
119,474	29,307	30,073	הכנסות מהשכרת נכסים
33,663	9,230	8,522	הכנסות מאחזקת וניהול נכסים
(42,123)	(11,700)	(9,966)	הוצאות מהפעלת ואחזקת נכסים
111,014	26,837	28,629	רווח גולמי מהשכרת והפעלת נכסים
168,288	49,929	42,982	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
(168,080)	(49,867)	(42,929)	הוצאות בגין עבודות הקמה של פרויקטי BOT
208	62	53	רווח גולמי מעבודות הקמה
111,222	26,899	28,682	רווח גולמי
30,362	(2,276)	(1,196)	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
101,511	-	-	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(657)	(255)	(510)	הוצאות מכירה ושיווק
(17,507)	(4,485)	(4,329)	הנהלה וכלליות
8,655	-	-	הכנסות אחרות
(4,194)	(7)	-	הוצאות אחרות
229,392	19,876	22,647	רווח מפעולות רגילות
(385,743)	(138,796)	(60,583)	הוצאות מימון
338,116	108,367	72,536	הכנסות מימון
(47,627)	(30,429)	11,953	הוצאות מימון, נטו
181,765	(10,553)	34,600	רווח (הפסד) לאחר הכנסות (הוצאות) מימון נטו
37,546	(91,386)	32,861	חלק ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו ממס
219,311	(101,939)	67,461	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
(7,908)	20,445	(8,512)	הטבת מס (מיסים על ההכנסה)
211,403	(81,494)	58,949	רווח נקי (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
211,403	(81,494)	58,949	רווח נקי (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
			<u>רווח (הפסד) כולל אחר</u>
(54,378)	(6,865)	(2,423)	רווח (הפסד) בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
518,148	306,037	(45,432)	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
463,770	299,172	(47,855)	רווח כולל אחר לתקופה
675,173	217,678	11,094	סה"כ רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
211,403	(81,494)	58,949	תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת רווח נקי (הפסד) לתקופה
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:			
(37,546)	91,386	(32,861)	חלק הקבוצה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות, נטו ממס
7,908	(20,445)	8,512	הוצאות מיסים על הכנסה (הטבת מס)
1,295	347	350	פחת והפחתות
1,083	-	1,743	עלות תשלום מבוסס מניות
47,627	30,429	(11,953)	הוצאות מימון, נטו
(5,024)	(446)	(906)	מיסים ששולמו, נטו
(30,362)	2,276	1,196	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(101,511)	-	-	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(116,530)	103,547	(33,919)	
(1,439)	(551)	5,437	שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(1,388)	(1,564)	(1,318)	שינוי בחייבים ויתרות חובה
(51,938)	(3,877)	-	שינוי בלקוחות
(1,772)	(6,865)	(362)	שינוי במלאי מקרקעין
458	-	-	שינוי בספקים, זכאים, יתרות זכות והפרשות
			שינוי בהטבות לעובדים
(56,079)	(12,857)	3,757	
38,794	9,196	28,787	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
391,609	80,503	(94,316)	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(333,489)	(46,436)	(72,794)	תנועה בהשקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו
-	-	-	השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
(250)	(250)	-	מיסים ששולמו המיוחסים לפעילות השקעה
6,585	1,861	2,432	מתן הלוואות לאחרים
(585)	(14)	(79)	ריבית שנתקבלה
(165,158)	(32,946)	(43,507)	רכישת רכוש קבוע
5,000	-	(176)	השקעה בנכס בגין הסכם זיכיון לזמן ארוך
			פרעונות בפקדונות, נטו
(96,288)	2,718	(208,440)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
-	(180,000)	(200,000)
173,371	79,923	365,126
(99,592)	(23,487)	(2,590)
512,306	-	200,982
-	-	-
(153,455)	(21,101)	(26,056)
(691,977)	(9,162)	(72,704)
(259,347)	(153,827)	264,758
(316,841)	(141,913)	85,105
443,041	443,041	120,026
(6,174)	(1,213)	1,430
120,026	299,915	206,561

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)
הנפקת מניות 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 ומיידיים) התש"ל-1970. יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2023 וביחד עם הדוחות המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2024.

לפרטים בקשר להשפעות מלחמת חרבות ברזל על הפעילות העסקית של החברה ראו באור 1 ג. לדוחות המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 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- 1,378 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 לא מנוצלות נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי (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. לתאריך הדוח, לחברה קיימת מסגרת אשראי אשר מובטחת כנגד נכסים מניבים בישראל בסך של כ- 580 מיליון ש"ח שהועמדה לה על ידי תאגידי פיננסיים עד לחודש דצמבר 2025, מסגרת אשראי נוספת בסך של 180 מיליון ש"ח עד לחודש אפריל 2025 וכן מסגרת אשראי בסך של 100 מיליון ש"ח שהועמדה לה על ידי תאגיד פיננסי בישראל עד לחודש נובמבר 2024.

2. התקשרות בהסכם מימון חדש של הלוואה שניתנה בגין נכס מניב בסך של כ- 203 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 בישראל והמרתם להלוואות לזמן ארוך בגינם החלה החברה במגעים עם הגורמים המממנים וצופה כי היא תתקשר בהסכמים חדשים לפני מועד הפירעון הסופי.

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

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

בהתאם לכך, להנהלת 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 שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2024 החברה העמידה הלוואות לחברה המוחזקת אפי אירופה בסך של כ- 23 מיליון אירו (כ- 93 מיליון ש"ח). נכון ליום 31 במרץ 2024, יתרת ההלוואה לאפי אירופה הינה בסך של כ- 873 מיליון אירו (כ- 3,472 מיליון ש"ח). ההלוואות הינן באירו ונושאות ריבית בשיעור של 2% Euribor 3M+.
- (2) בהמשך לאמור בבאור 16 ד' לדוחות הכספיים השנתיים בקשר להלוואת הקרקע המיוחסת לשלב ב' בפרויקט לנדמרק, ביום 15 בינואר 2024 החברה והתאגיד הבנקאי התקשרו בהסכם להעמדת מסגרת אשראי חדשה בקשר עם מקרקעי הפרויקט בסך של 173 מיליון ש"ח אשר תשמש, בין היתר, לפירעון 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) 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 בסך של כ- 250 מיליון ש"ח. 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.

3. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

- (1) 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 יסווג מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה.

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

א.ג.נ,

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

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

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

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

(3) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 19 במרץ, 2024 על מידע כספי נפרד של החברה לפי לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים 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 21 במאי, 2024 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ, 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(5) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 21 במאי, 2024 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ, 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב
21 במאי, 2024

AFI Europe N.V.

**Unaudited Condensed Consolidated
Interim Financial Statements**

As at March 31, 2024

Unaudited Interim Financial Statements as at March 31, 2024

Contents

	Page
Review Report on the Condensed Consolidated Interim Financial Information	3
Condensed Consolidated Interim Financial Statements:	
Condensed consolidated interim statement of financial position	4
Condensed consolidated interim income statement	5
Condensed consolidated interim statement of comprehensive income	6
Condensed consolidated interim statement of changes in equity	7
Condensed consolidated interim statement of cash flows	8
Notes to the condensed consolidated interim financial statements	9-17

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 March 31, 2024 and the related interim consolidated statements of comprehensive income, changes in equity and cash flows for the three months period then ended. The Company's board of directors and management are responsible for the preparation and presentation of interim information for this period 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
May 16, 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*

	March 31, 2024	March 31, 2023	December 31, 2023
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
Assets			
Investment in (and loans to) companies accounted for at equity	128,681	110,315	122,779
Investment property	2,700,022	2,417,342	2,635,837
Investment property under development	265,896	330,157	292,097
Inventory	112,981	122,912	113,341
Property, plant and equipment and right-of-use assets	8,000	2,381	8,038
Deferred tax assets	7,130	4,148	6,500
Trade and other receivables	123,786	107,261	119,156
Total non-current assets	3,346,496	3,094,516	3,297,748
Inventory	21,757	16,509	20,575
Short term investment	16,518	14,782	17,184
Trade and other receivables	92,458	76,989	92,391
Cash and cash equivalents	90,433	99,029	82,818
Total current assets	221,166	207,309	212,968
Total assets	3,567,662	3,301,825	3,510,716
Equity			
Issued capital	930	930	930
Share premium	411,797	411,797	411,797
Translation reserve	19,285	(1,119)	17,881
Hedging reserve, net	13,446	26,307	13,941
Retained earnings	521,443	482,115	513,943
Equity attributable to owners of the Company	966,901	920,030	958,492
Non-controlling interest	6,236	5,783	6,133
Total equity	973,137	925,813	964,625
Liabilities			
Loans and borrowings	1,174,464	974,938	1,167,125
Loans and borrowings from related parties	983,453	907,826	949,181
Deferred tax liabilities	169,862	161,448	168,895
Other non-current liabilities	27,759	22,730	28,891
Total non-current liabilities	2,355,538	2,066,942	2,314,092
Loans and borrowings	78,533	75,763	80,303
Loans and borrowings from related parties	7,411	82,503	5,230
Trade and other payables	146,662	144,978	142,577
Tax payables	6,381	5,826	3,889
Total current liabilities	238,987	309,070	231,999
Total liabilities	2,594,525	2,376,012	2,546,091
Total equity and liabilities	3,567,662	3,301,825	3,510,716

Amsterdam, May 16, 2024

Place and date of approval of the
financial statements

CEO – A. Barzilay

CFO – A. Dafna

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

	For the three months ended		For the year ended
	March 31,		December 31,
	2024	2023	2023
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
Gross rental income	47,403	39,376	170,142
Service charge income	15,472	13,791	58,950
Service charge expenses	(17,470)	(15,970)	(63,410)
Net rental and related income	45,405	37,197	165,682
Proceeds from sale of trading property	1,093	3,133	11,901
Carrying value of trading property sold	(822)	(2,345)	(8,338)
Write down of inventory to net realizable value	-	-	(6,912)
Profit (loss) from disposal of trading property	271	788	(3,349)
Gross profit	45,676	37,985	162,333
Change in fair value of investment property	(3,769)	(36,299)	(25,539)
Change in fair value of investment property under development	-	339	6,297
Administrative expenses	(5,167)	(4,488)	(18,108)
Selling and marketing expenses	(972)	(845)	(4,979)
Other income	1,420	921	2,924
Other expenses	(528)	(1,627)	(2,821)
Share of losses of companies accounted for at equity, net	(359)	(515)	(20)
Operating profit (loss)	36,301	(4,529)	120,087
Financial income	3,185	1,520	8,086
Financial expenses	(28,660)	(19,214)	(104,752)
Net financing costs	(25,475)	(17,694)	(96,666)
Profit (loss) before tax	10,826	(22,223)	23,421
Tax benefit (taxes on income)	(3,223)	1,815	(11,586)
Profit (loss) for the period	7,603	(20,408)	11,835
Attributable to:			
Equity holders of the parent	7,500	(20,466)	11,362
Non-controlling interest	103	58	473
Profit (loss) for the period	7,603	(20,408)	11,835

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

Unaudited Condensed Consolidated Interim Statement of Comprehensive Income

In thousands of Euros

	For the three months ended		For the year
	March 31,		ended
	2024	2023	2023
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
Profit (loss) for the period	7,603	(20,408)	11,835
Other comprehensive income items that after initial recognition in comprehensive income were or will be transferred to profit or loss			
Foreign exchange translation differences from foreign operations	1,404	1,894	20,894
Reserves from hedge accounting, net	(495)	(3,084)	(15,515)
Other comprehensive income (loss) for the period, net of tax	<u>909</u>	<u>(1,190)</u>	<u>5,379</u>
Total comprehensive income (loss) for the period	<u>8,512</u>	<u>(21,598)</u>	<u>17,214</u>
Attributed to:			
Equity holders of the parent	8,409	(21,656)	16,806
Non-controlling interest	103	58	408
Total comprehensive income (loss) for the period	<u>8,512</u>	<u>(21,598)</u>	<u>17,214</u>

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

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

	Issued capital	Share premium reserve	Translation reserve	Hedging reserve	Capital reserve from transactions with non-controlling interest	Retained earnings	Equity attributable to owners of the Company	Non-controlling interest	Total equity
Balance at January 1, 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>
Balance at January 1, 2023 (Audited)	930	411,797	(3,013)	29,391	(6,696)	509,277	941,686	5,725	947,411
Profit (loss) for the period	-	-	-	-	-	(20,466)	(20,466)	58	(20,408)
Adjustments for translation	-	-	1,894	-	-	-	1,894	-	1,894
Reserve from hedge accounting	-	-	-	(3,084)	-	-	(3,084)	-	(3,084)
Balance at March 31, 2023 (Unaudited)	<u>930</u>	<u>411,797</u>	<u>(1,119)</u>	<u>26,307</u>	<u>(6,696)</u>	<u>488,811</u>	<u>920,030</u>	<u>5,783</u>	<u>925,813</u>
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	-	-	-	-	-	7,500	7,500	103	7,603
Adjustments for translation	-	-	1,404	-	-	-	1,404	-	1,404
Reserve from hedge accounting	-	-	-	(495)	-	-	(495)	-	(495)
Balance at March 31, 2024 (Unaudited)	<u>930</u>	<u>411,797</u>	<u>19,285</u>	<u>13,446</u>	<u>(6,696)</u>	<u>528,139</u>	<u>966,901</u>	<u>6,236</u>	<u>973,137</u>

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

Unaudited Condensed Consolidated Interim Statement of Cash Flows*In thousands of Euros*

	For the three months ended		For the year ended
	March 31,		December 31,
	2024	2023	2023
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
Cash flows from operating activities			
Profit (loss) for the period	7,603	(20,408)	11,835
<u>Adjustment for:</u>			
Depreciation	302	180	840
Loss from equity accounted investees	359	515	20
Change in fair value of investment property under development	-	(339)	(6,297)
Change in fair value of investment property	3,769	36,299	25,539
Write-down of inventory to net realizable value	-	-	6,912
Net finance costs	25,475	17,694	96,666
Taxes on income (tax benefit)	3,223	(1,815)	11,586
	40,731	32,126	147,101
Change in inventories	(1,390)	(2,589)	(7,286)
Change in trade and other receivables	(8,076)	(7,428)	(13,323)
Change in trade and other payables	(661)	4,880	4,779
	30,604	26,989	131,271
Income taxes paid	(575)	(567)	(10,935)
Cash flows from operating activities	30,029	26,422	120,336
Cash flows from investing activities			
Investment in and repayment (grant) of loan to equity accounted investees	(5,186)	(578)	(3,407)
Repayments (investments) of short term investments ,net	671	759	(7,681)
Acquisition of property, plant and equipment	(264)	-	(2,120)
Investment in investment property	(10,295)	(6,552)	(46,292)
Investment in investment property under development (**)	(18,021)	(53,445)	(196,788)
Cash flows used in investing activities	(33,095)	(59,816)	(256,288)
Cash flows from financing activities			
Repayment of non-current loans and borrowings (*)	(28,528)	(57,585)	(233,995)
Proceeds from non-current loans and borrowings (*)	56,380	91,333	382,192
Change in current loans and borrowings, net	(1,473)	723	8,064
Payment of finance lease liabilities	(423)	(344)	(1,808)
Interest paid	(15,278)	(7,777)	(41,989)
Cash flows from financing activities	10,678	26,350	112,464
Change in cash and cash equivalents	7,612	(7,044)	(23,488)
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	82,818	106,003	106,003
Effect of exchange rate fluctuations on cash held	3	70	303
Cash and cash equivalents at the end of the period	90,433	99,029	82,818

(*) 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 three months ended March 31, 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 March 31, 2024, the Group's current liabilities exceeded its current assets by an amount of EUR 17,821 thousand, which is mainly attributed to a bank loan related to an investment property in Poland, in a total amount of EUR 25,765 thousand, which is classified as current loans and borrowings, because its contractual maturity date is in less than 12 months. The Group is in process of refinancing this loan with a new loan having a later maturity date, and the Company's management expects to sign the new loan agreement before the existing contractual maturity date.

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 May 16, 2024.

B. Use of estimates and judgment

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

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

C. Valuation processes used by the Group

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

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

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

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.

Note 4 - Significant Events in the Reported Period

- A. During the first quarter of 2024, the Group completed the construction of another phase in a residential for rent project known as AFI Home Kolbenova in Prague, Czech Republic. Accordingly, the Group reclassified the asset from investment property under development to investment property, with an asset value of EUR 57.5 million.

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements

Note 5 - Financial Instruments

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

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

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

In thousands of Euros

	<u>March 31, 2024</u>		<u>March 31, 2023</u>		<u>December 31, 2023</u>	
	<u>(Unaudited)</u>		<u>(Unaudited)</u>		<u>(Audited)</u>	
	<u>Carrying</u>	<u>Fair</u>	<u>Carrying</u>	<u>Fair</u>	<u>Carrying</u>	<u>Fair</u>
	<u>amount</u>	<u>value</u>	<u>amount</u>	<u>value</u>	<u>amount</u>	<u>value</u>
Secured bank loans (*)	1,137,271	1,120,316	944,489	934,859	1,131,798	1,124,515
Corporate loan	93,329	89,309	94,298	87,877	92,530	87,896

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

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

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

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

The financial liabilities and assets include interest rate swap contracts ("IRS") and interest cap rate contracts used for hedging and cross currency swap contracts which were not used for hedging. The financial instruments measured in accordance with level 2.

Details on the fair value of the financial instruments are disclosed below:

In thousands of Euros

	<u>March 31,</u>	<u>March 31,</u>	<u>December 31,</u>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2023</u>
	<u>(Unaudited)</u>	<u>(Unaudited)</u>	<u>(Audited)</u>
<u>Financial assets:</u>			
Interest rate swap	19,887	31,938	21,197
Interest cap rate	5,493	9,874	3,523
<u>Financial liabilities:</u>			
Cross currency Swap	4,826	2,907	6,200
Interest rate swap	1,719	-	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.

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements

Note 5 - Financial Instruments (Cont.)

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.

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>	March 31, 2024	March 31, 2023	December 31, 2023
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
Management fees to AFI Properties	(836)	(365)	(1,906)
Interest expenses to AFI Properties (*)	(13,465)	(11,593)	(49,009)
Interest income from other related parties, net	292	161	802
	<u>(14,009)</u>	<u>(11,797)</u>	<u>(50,113)</u>
Balance:			
Loans from AFI Properties Group	(990,864)	(990,329)	(954,412)
Loans to associates	17,563	7,871	11,998

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

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements

Note 8 - Operating Segment

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

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

Geographical segments

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

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

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements

Note 8 - Operating Segment (cont'd)

In thousands of Euros

	For the three months ended at March 31, 2024 (Unaudited)					Total consolidated
	Czech Republic	Serbia	Romania	Poland	Other regions	
Income from external customers:						
Gross rental income	6,456	9,775	26,946	3,771	455	47,403
Proceeds from sale of trading property	15	-	-	33	1,045	1,093
Service charge income	2,537	3,349	8,007	1,368	211	15,472
Other income	65	237	1,079	35	4	1,420
Total income	9,073	13,361	36,032	5,207	1,715	65,388
Net valuation gains (losses)	(2,784)	(189)	(916)	120	-	(3,769)
Segment result	2,906	9,250	25,895	3,273	503	41,827
Share of losses of companies accounted for at equity, net	-	-	-	(359)	-	(359)
Unallocated expenses						(5,167)
Operating profit						36,301
Net financing costs						(25,475)
Taxes on income						(3,223)
Profit for the period						7,603
Investment property and investment property under development	547,716	597,345	1,458,018	330,297	32,542	2,965,918
Inventory of buildings and land	31,349	-	56,471	9,769	37,149	134,738
Total	579,065	597,345	1,514,489	340,066	69,691	3,100,656

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements

Note 8 - Operating Segment (cont'd)

	For the three months ended at March 31, 2023 (Unaudited)					
	Czech Republic	Serbia	Romania	Poland	Other regions	Total consolidated
Income from external customers:						
Gross rental income	5,230	6,904	23,878	2,952	412	39,376
Proceeds from sale of trading property	657	-	-	-	2,476	3,133
Service charge income	2,285	2,119	7,672	1,482	233	13,791
Other income	69	592	100	81	79	921
Total income	8,241	9,615	31,650	4,515	3,200	57,221
Net valuation gains (losses)	5,113	(1,186)	(37,531)	(2,716)	360	(35,960)
Segment result	9,814	5,636	(14,734)	(138)	(104)	474
Share of losses of companies accounted for at equity, net	-	-	-	(515)	-	(515)
Unallocated expenses						(4,488)
Operating loss						(4,529)
Net financing costs						(17,694)
Tax benefit						1,815
Loss for the period						(20,408)
Investment property and investment property under development	519,251	549,662	1,391,796	256,629	30,161	2,747,499
Inventory of buildings and land	35,955	-	63,258	9,011	31,197	139,421
Total	555,206	549,662	1,455,054	265,640	61,358	2,886,920

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements

Note 8 - Operating Segment (cont'd)

In thousands of Euros

	For the year ended at December 31, 2023 (Audited)					
	Czech Republic	Serbia	Romania	Poland	Other regions	Total consolidated
Income from external customers:						
Gross rental income	22,056	31,963	101,885	12,521	1,717	170,142
Proceeds from sale of trading property	1,891	-	-	24	9,986	11,901
Service charge income	8,811	9,982	33,539	5,815	803	58,950
Other income	569	1,404	423	331	197	2,924
Total income	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 Events

- 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, it undertook to provide a bank guarantee for 20% of the aforementioned value of the Transaction.