



אפי קפיטל נדל"ן בע"מ

**דוח רבעוני לתקופה שנסתיימה
ביום 31 במרץ 2022**



אפי קפיטל נדל"ן בע"מ

תוכן עניינים

א. דוח דירקטוריון ליום 31 במרץ 2022

ב. דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2022

ג. הצגת נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה ליום 31 במרץ 2022 - דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'



אפי קפיטל נדל"ן בע"מ ("החברה")

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את הדוחות הכספיים של החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 ("התקופה" או "תקופת הדוח"), על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדיווח").

הסקירה שתובא להלן מתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית, ויש לעיין בה ביחד עם הדוח התקופתי של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, הכולל את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, אשר פורסם ביום 31 במרץ 2022 (אסמכתא מס' 040429-01-2022) ("הדוח התקופתי" ו-"הדוחות הכספיים השנתיים", בהתאמה).

כל הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים הבלתי מבוקרים של החברה ליום 31 במרץ 2022 ("הדוחות הכספיים"), אלא אם צוין אחרת. הדוחות הכספיים ערוכים על פי כללי החשבונאות הבינלאומיים - IFRS. לפרטים נוספים, ראה באור 2 לדוחות הכספיים.

למועד הדוח החברה הינה תאגיד קטן, כמשמעות המונח בתקנה 5 לתקנות הדיווח. ביום 29 באוגוסט 2021 החליט דירקטוריון החברה לאמץ את ההקלה בדבר הערכות שווי וצירוף דוחות כספיים של חברה כלולה כאמור בתקנה 5(ב)(1) ו-(2) לתקנות הדיווח.

במקרים מסוימים מובאים פרטים הסוקרים אירועים אשר הינם לאחר תאריך הדוחות הכספיים וסמוך למועד פרסום הדוח וכן פרטים נוספים. מהותיות המידע הכלול בדוח זה נבחנה מנקודת מבטה של החברה (אלא אם נאמר מפורשות אחרת). בחלק מהמקרים ניתנים תיאורים ונתונים נוספים כדי לתת תמונה מקיפה של הנושא המתואר.

בדוח דירקטוריון זה:

- | | |
|-------------------|--|
| "חוק ניירות ערך" | - חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ; |
| "חוק החברות" | - חוק החברות, התשנ"ט-1999 ; |
| "מועד הדוח" | - 31 במרץ 2022 ; |
| "מועד אישור הדוח" | - מועד הסמוך למועד פרסום הדוח ; |
| "הקבוצה" | - אפי קפיטל נדל"ן בע"מ והחברות המוחזקות שלה. |

חלק א' - עדכון תיאור עסקי התאגיד

בהתאם לתקנה 39א לתקנות הדיווח, להלן פירוט השינויים או החידושים המהותיים אשר אירעו בעסקי הקבוצה בתקופת הדוח (החל מיום 1 בינואר 2022) ו/או ממועד פרסום הדוח התקופתי (לפי העניין), בכל עניין שיש לתארו בחלק א' לדוח התקופתי:

1. כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 28 בפברואר 2007 כחברה פרטית לפי חוק החברות. ביום 31 באוקטובר 2021 נרשמו למסחר אגרות חוב (סדרה א') של החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, בהתאם לתשקיף מיום 30 באוגוסט 2021 (נושא תאריך 31 באוגוסט 2021) ולהודעה משלימה שפורסמה ביום 26 באוקטובר 2021 ("תשקיף החברה"), ובהתאם החל מן המועד האמור החברה הינה "תאגיד מדווח", כהגדרת מונח זה בתקנות הדיווח.

בעל השליטה בחברה הינו מר אפרים שקדי, המחזיק 80% מהון המניות המונפק של החברה, והמכהן כיו"ר דירקטוריון וכמנכ"ל החברה.

2. תחום הפעילות של החברה

למועד הדוח, פועלת החברה בעיקר בתחום הנדל"ן היזמי בישראל. במסגרת פעילות זו, עוסקת החברה באיתור מקרקעין, תהליכי השבחה, פיתוח, ייזום, הקמה, שיווק ומכירה של פרויקטי נדל"ן למגורים, למסחר, למשרדים ולשטחים לוגיסטיים בישראל, בעצמה ו/או באמצעות תאגידים ייעודיים (SPC), אשר הינם בדרך כלל חברות פרטיות בבעלות של הקבוצה, בעצמה או יחד עם שותפים שונים (צדדים שלישיים), המוקמות לצורך ייזום הפרויקטים.

ליום 31 במרץ 2022 (כולל חלק השותפים ועסקאות שטרם הושלמו), לחברה פרויקטי נדל"ן יזמי בהקמה בהיקף של כ- 2,400 יחידות דיור וכ- 10,000 מ"ר שטחי מסחר; וכן פרויקטים המצויים בתכנון בהיקף של כ- 2,700 יחידות דיור וכ- 97,000 מ"ר שטחי אחסנה, לוגיסטיקה, מסחר ומשרדים. לפרטים נוספים בדבר הפרויקטים של החברה, ראה להלן בדוח זה.

כמפורט בבאור 8 לדוחות הכספיים השנתיים, החברה פועלת באמצעות חברות מוחזקות אשר התוצאות שלהן מוצגות בשורה נפרדת בדוח רווח והפסד נטו ממש.

מחזור פעילות החברה בתקופת הדוח אינו כולל את חלק החברה במחזור הפעילות של החברות המוחזקות והמיוחסות לחברה (שאינן חלק משורות ההכנסות בדוח המאוחד). חלק זה הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 135 מיליון ש"ח ובתוספת הכנסות החברה בדוחות המאוחדים, סך ההכנסות המיוחסות לחברה הסתכמו בכ- 214 מיליון ש"ח.

למועד הדוח, החברה פועלת לשם הרחבת פעילותה גם לתחום הנדל"ן המניב, כפוף לבחינת אופי הפרויקטים הרלוונטיים, הרווחיות הצפויה מהם וסיווגם המתאים. למועד הדוח, החברה התקשרה בעסקאות נדל"ן להשקעה כדלקמן:¹

א. פרויקט לוגיסטיקה בעיר היין, אשקלון (לפרטים ראה באור 11(1) לדוחות הכספיים השנתיים);

ב. פרויקט "סי אנד אכזיב", בנהריה (יצוין כי עיקר הפרויקט הינו בבחינת נדל"ן יזמי; לפרטים ראה באור 11(2) לדוחות הכספיים השנתיים);

ג. פרויקט מסחר במגרש 303 בבית שמש (לפרטים ראה באור 11(3) לדוחות הכספיים השנתיים);

¹ יצוין כי החברה הינה שותפה (12.5%) בפרויקט להקמת מרכז מסחרי "ביג" באור עקיבא, אשר למועד הדוח מצוי בהקמה ופעילותו אינה מהותית לחברה. לפרטים ראה סעיף 6.5.5 לחלק א' לדוח התקופתי.

- ד. פרויקט לתעשייה בחבל מודיעין, יחד עם שותף (50%) (לפרטים ראה באור 3(ג) לדוחות הכספיים);
- ה. פרויקט "עמנואל רובע ג'", בעמנואל (יצוין כי עיקר הפרויקט הינו בבחינת נדל"ן יזמי; לפרטים ראה באור 3(ט) לדוחות הכספיים);
- ו. פרויקט משולב למגורים, מסחר, מלונאות, משרדים, מבנה ציבורי ושטחי ציבור בתל אביב, יחד עם שותף (50%) (לפרטים ראה באור 3(י) לדוחות הכספיים, וכן דיווח מיידי של החברה מיום 4 באפריל 2022 (אסמכתא מס' 2022-01-042427);
- ז. פרויקט "נופי בן שמן", בלוד (יצוין כי עיקר הפרויקט הינו בבחינת נדל"ן יזמי; לפרטים ראה באור 3(יא) לדוחות הכספיים).

חלק מפרויקטי הנדל"ן להשקעה כאמור כוללים עירוב שימושים, לרבות מגורים, מסחר ואחסנה. נכון למועד הדוח, טרם הושלמו העסקאות האמורות.

3. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה עד למועד אישור הדוח

לפרטים בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה ראה באור 3 לדוחות הכספיים.

יצוין כי למועד אישור הדוח, הקבוצה הגיעה להסכמות עקרוניות עם גורמים מממנים בדבר העמדת המימון הנדרש לה לצורך השלמת מלוא הסכמי רכישת המקרקעין המפורטים בבאור 3 לדוחות הכספיים, הן ביחס למקרקעין שנרכשו מצדי ג' והן ביחס למקרקעין שנרכשו באמצעות זכיה במכרזי רמ"י.

יובהר כי הסכמות אלה אינן מחייבות את הגורמים המממנים כל עוד לא הושלמו מלוא התנאים הנדרשים להשלמת ההתקשרויות.

4. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

בהמשך למתואר בסעיף 5 לחלק א' לדוח התקופתי, יעודכן כי יצוין כי בחודשים אפריל ומאי 2022, לאחר תאריך המאזן, החליט בנק ישראל על העלאת הריבית במשק בישראל ב- 0.25 וב- 0.4 נקודות האחוז לשיעורים של 0.35%- ו- 0.75% (בהתאמה). הוועדה המוניתרית נימקה החלטה זו בעובדה כי במשק הישראלי נרשמת פעילות כלכלית איתנה, המלווה בשוק עבודה הדוק תוך עלייה בסביבת אינפלציה. לפי פרסומי בנק ישראל, המשך העלאת הריבית במשק ייקבע בהתאם לנתוני הפעילות במשק והתפתחות האינפלציה.²

5. מצבת הפרויקטים של החברה ופרטים בדבר מכירות ליום 31 במרץ 2022

לגילוי הרבעוני אודות פרויקטי נדל"ן של החברה שאינם מסווגים כמהותיים מאוד, בהם קיימת פעילות שיווק למועד הדוח, ואודות פרויקטי נדל"ן של החברה אשר מסווגים כמהותיים מאוד ו/או אשר מועמדים מכוחם בטוחות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, ראה **נספח א'** לדוח הדירקטוריון.

להלן פרטים נוספים בדבר הפרויקטים של החברה (הטבלאות אינן כוללת קרקעות אותם רכשה החברה לאחר תאריך המאזן):

ריכוז פרויקטים בביצוע ושיווק ליום 31/03/2022 (באלפי ש"ח)

שם הפרויקט	סוג הפרויקט	שיעור אחזקה בפרויקט	מספר דירות בפרויקט	מועד אכלוס צפוי	שיעור יח"ד מכורות	מחזור מכירות צפוי	רווח הצפוי הפרויקט	חלקה הצפוי של אפי קפיטל ברווח	הון שהושקע ע"י אפי קפיטל	חלקה הצפוי של אפי קפיטל בעודפים (4)	חלקה של אפי קפיטל ברווח שהוכר
אשקלון 23	מחיר למשתכן ושוק חופשי	100%	126	Q4-22	100%	136,971	19,408	19,408	184	19,592	16,919
אפי קפיטל בנווה דורון - רמלה (1)	מחיר למשתכן ושוק חופשי	100%	238	Q1-24	86%	374,809	54,299	54,299	38,069	92,368	9,625
בית שמש שכונה ד' - GOLDEN VIEW (1)	מחיר למשתכן ושוק חופשי	100%	133	Q1-23	100%	173,919	29,169	29,169	18,237	47,406	14,058
נופי החר-רמת שלמה, ירושלים (1)	מחיר למשתכן ושוק חופשי	50%	136	Q2-24	92%	237,000	50,567	25,283	14,554	39,838	3,010
גדרה -FEEL צפוני	מחיר למשתכן ושוק חופשי	25%	204	Q4-22	100%	285,230	49,767	12,442	-	12,442	10,551
גדרה -FEEL דרומי	מחיר למשתכן ושוק חופשי	25%	239	Q4-23	100%	346,450	66,256	16,564	-	16,564	5,232
אשקלון 32 (2)	מחיר למשתכן ושוק חופשי	100%	328	Q2-24	82%	405,772	79,645	79,645	20,447	100,092	-
עמנואל (3)	מחיר למשתכן ושוק חופשי	100%	166	Q1-25	17%	209,200	58,918	58,918	13,340	72,258	-
נופי כרמי גת	מחיר למשתכן	50%	282	Q2-23	99%	334,251	22,391	11,196	11,363	22,559	5,396
בית שמש ד' - Golden Park Golden Gardens	מחיר למשתכן ושוק חופשי	50%	362	Q3-22	100%	435,520	70,532	35,266	17,017	52,283	28,936
אלין- חדרה על הים	שוק חופשי	50%	46	Q2-22	96%	65,824	19,365	9,683	-	9,683	8,988
מפרש	שוק חופשי	50%	73	Q4-24	52%	166,095	60,544	30,272	-	30,272	791
סה"כ			2,333			3,171,040	580,862	382,145	133,211	515,356	103,506

(1) משועבד למחזיקי אגרות חוב (סדרה א') של החברה.

(2) ב- 12 במאי, 2022 התקשרה החברה בהסכם ליווי.

(3) החברה טרם התקשרה בהסכם ליווי ועל כן התקבולים מהמכירות הופקדו בחשבון נאמנות, הדוחות הכספיים אינם כוללים הכרה בהכנסה בגין הפרויקט.

(4) רבבות עודפים ששחררו לאורך חי הפרויקט.

ריכוז פרויקטים בתכנון ליום 31/03/2022 באלפי ש"ח

שם הפרויקט	שיעור אחזקה בפרויקט	מועד תחילת ביצוע צפוי	סוג הפרויקט	מספר דירות בפרויקט	מהן שוק חופשי	מהן מחיר/למשתכן מופחת/מטרה	מחזור מכירות צפוי	רווח הצפוי הפרויקט	שיעור רווח גולמי צפוי	חלקה של אפי ברווח הצפוי	הון שהושקע ע"י אפי קפיטל	חלקה של אפי קפיטל בעודפים הצפויים
נהריה האצטדיון	100%	Q4-22	מחיר למשתכן ושוק חופשי	180	90	90	205,577	21,077	10%	21,077	4,916	25,993
יוספטל 8, בת ים	100%	Q2-23	שוק חופשי	22	22	-	55,658	11,790	21%	11,790	3,251	15,042
הר יונה- נוף הגליל שלב א' (3)	84%	Q3-22	שוק חופשי	96	96	-	95,984	14,460	15%	14,460	2,694	14,841
הר יונה- נוף הגליל שלב ב' (3)	84%	Q2-23	שוק חופשי	54	54	-	53,991	8,134	15%	8,134	1,516	8,348
ירושלים- גבעת המטוס (1)	33%	Q1-23	מחיר למשתכן ושוק חופשי	513	293	205	959,554	164,326	17%	164,326	7,182	61,409
ירושלים- מתחם הכנסייה (2)	50%	Q1-23	מחיר למשתכן ושוק חופשי	180	103	72	350,266	70,471	20%	70,471	10,885	46,121
קרית גת	50%	Q4-22	שוק חופשי	246	246	-	357,762	37,699	11%	37,699	10,410	29,259
אור טאון- פינוי בינוי	33%	לא ידוע	תמ"א	56	56	-	60,855	18,957	31%	18,957	614	6,869
גד מכנס- אופק חופים	25%	Q3-23	תמ"א	123	123	-	498,087	140,219	28%	140,219	-	35,055
אורות- מגורים	25%	Q1-24	שוק חופשי	315	315	-	511,795	122,921	24%	122,921	8,906	39,636
שוהם	50%	Q4-22	לוגיסטיקה	-	-	-	267,444	83,319	31%	83,319	9,618	51,277
נהריה אכזיב מגורים (3)	100%	Q1-23	שוק חופשי	360	360	-	530,208	97,101	18%	97,101	29,425	126,526
עמנואל רובע ג' (3)	100%	Q3-23	מחיר למשתכן ושוק חופשי	112	39	73	144,856	18,106	12%	18,106	-	18,106
בית שמש- מגרש 204 (3)	67%	Q1-23	קומבינציה	280	280	-	302,724	72,273	24%	72,273	9,046	81,319
אשקלון ג' (3)	100%	Q3-23	שוק חופשי	130	130	-	233,096	33,423	14%	33,423	-	33,423
סה"כ				2,667	2,207	440	4,627,856	914,275		494,762	98,464	593,225

- (1) בפרויקט נבנים 15 יח"ד לטובת דיור ציבורי.
- (2) בפרויקט נבנים 5 יח"ד לטובת דיור ציבורי.
- (3) העסקה טרם הושלמה.
- (4) הנתונים הכספיים שייכים במלואם לחברה, שיעור האחזקה בפרויקט אינו מייצג את השקעת העלויות של החברה.
- (5) החברה פועלת להגדלת זכויות בנייה במספר פרויקטים בתכנון לתוספת של 497 יח"ד.

ריכוז שטחי מסחר אחסנה לוגיסטיקה ומלונאות ליום 31/03/2022

שם הפרויקט	שיעור אחזקה בפרויקט	שטחי משרדים במ"ר	שטחי מסחר במ"ר	סה"כ במ"ר	חדרי מלון
אפי קפיטל בנווה דורון - רמלה (1)	100%	-	3,340	3,340	-
אשקלון 32 (1)	100%	-	650	650	-
עמנואל (1)	100%	-	80	80	-
נופי כרמי גת (1)	50%	-	4,278	4,278	-
בית שמש ד"ר - Golden Park (1) Golden Gardens	50%	-	1,439	1,439	-
יוספטל 8, בת ים (2)	100%	-	122	122	-
ירושלים - גבעת המטוס (2)	33%	-	1,500	1,500	-
גד מכנס - אופק חופים (2)	25%	-	360	360	75
שוהם 612 (2)	50%	-	24,000	24,000	-
אורות big (3)	13%	8,235	7,790	16,025	-
שוהם 505 (3) (4)	50%	-	25,000	25,000	-
עמנואל רובע ג' (2) (3) (4)	100%	-	1,300	1,300	-
עיר היין - לוגיסטיקה (3) (4)	100%	431	22,029	22,460	-
נהריה אכזיב מסחר (3) (4)	100%	-	1,700	1,700	-
בית שמש - מגרש 303 (3) (4) (5)	100%	-	4,700	4,700	-
סה"כ		8,666	98,288	106,954	75

(1) פרויקט מעורב. הנתונים הכספיים של הפרויקט נכללים בטבלת פרויקטים בביצוע ושיווק.

(2) פרויקט מעורב. הנתונים הכספיים של הפרויקט נכללים בטבלת פרויקטים בתכנון.

(3) מיועד לנדל"ן להשקעה. למועד הדוח העסקאות טרם הושלמו.

(4) ליום 31 במרץ 2022 העסקה טרם הושלמה.

(5) החברה פועלת לניוד זכויות בנייה למגורים בעסקת קומבינציה של כ- 156 יח"ד.

6. הון אנושי

בהמשך למתואר בסעיף 8 לחלק א' לדוח התקופתי, יעודכן כי בחודש אפריל 2022, לאחר תאריך המאזן אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בחודש מרץ, 2022) הענקת כתבי שיפוי ופטור לדירקטורים החיצוניים המכהנים בחברה, וכן לסמנכ"ל הכספים והמשנה למנכ"ל של החברה.

7. תרומות

במהלך תקופת הדוח הועמדו תרומות על-ידי חברות כלולות של החברה בהיקף כולל של כ- 0.5 מיליון ש"ח. התרומות כאמור לא הועמדו לצדדים קשורים של החברה.

חלק ב' - מידע נוסף והסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

8. מצב הכספי

להלן ניתוח מצבה הפיננסי של הקבוצה ושינויים שחלו בו בהתאם לדוחות הכספיים של החברה (באלפי ש"ח) ליום 31 במרץ 2022 (באלפי ש"ח):

סעיף	ליום 31 במרץ		ליום 31 דצמבר 2021	הסבר
	2022	2021		
נכסים שוטפים:				
מזומנים ושווי מזומנים	40,377	5,911	57,186	הקיטון נובע בעיקר מהשקעה בפרויקטים בתקופה.
פיקדונות מוגבלים בשימוש	127,676	33,395	93,924	הסכומים כוללים בעיקר יתרות מזומנים בחשבונות ליווי של החברה.
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	41,937	11,222	34,215	הסכומים כוללים בעיקר הכנסות לקבל בפרויקטים של החברה. הגידול בתקופה נובע כתוצאה מתקבולים בתקופה הנמוכים מקצב ההכרה בהכנסה.
חייבים בעלי שליטה	-	2,685	-	
חייבים אחרים ויתרות חובה	10,911	6,648	14,914	למועד הדוח, היתרה כוללת בעיקר הוצאות מראש לקבלן מבצע. הקיטון בתקופה נובע מביצוע תשלומים למוסדות.
מלאי מקרקעין, בניינים בהקמה ודירות למכירה	478,091	268,534	473,306	הגידול בתקופה נובע בעיקר מהשקעות בפרויקטים, בקיזוז הכרה במלאי שנמכר בתקופה.
סה"כ נכסים שוטפים	698,992	328,395	673,545	
נכסים לא שוטפים:				
השקעות בחברות הנמדדות בשיטת השווי המאזני	86,942	78,673	82,299	היתרות כוללות את חלקה של החברה ברווחי חברות כלולות, בתוספת הלוואות שהועמדו לחברות הכלולות.
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה	18,956	-	11,171	היתרה מורכבת ממקדמות ששולמו בפרויקטים המיועדים לשמש כנדל"ן להשקעה, ואשר נכון לתאריכי החתך טרם הושלמו.
מלאי מקרקעין	6,521	10,000	6,443	קרקעות לזמן ארוך של החברה, אשר לתאריכי החתך לא נכללו במחזור התפעולי.
רכוש קבוע, נטו	13,195	11,531	13,364	
מיסים נדחים	2,871	2,627	2,856	
סה"כ נכסים לא שוטפים	128,485	102,831	116,133	
סה"כ נכסים	827,477	431,226	789,678	

סעיף	ליום 31 במרץ		ליום 31 דצמבר 2021	הסבר
	2022	2021		
התחייבויות שוטפות:				
אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסיים	221,349	200,948	225,364	כולל בעיקר הלוואות שהועמדו לטובת הקבוצה לפרויקטים בתכנון ולפרויקטים בביצוע.
הלוואות מצדדים קשורים, בעלי עניין ומאחרים	25,559	19,251	25,089	לפרטים ראה באור 15 לדוחות הכספיים השנתיים. הגידול בתקופה נובע מצבירת ריבית על הלוואות.
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	204,982	24,368	178,536	היתרות כוללות בעיקר מקדמות מלקוחות בפרויקטים של החברה. הגידול בתקופה נובע בעיקר מתקבולים מלקוחות הגבוהים מקצב התקדמות הבנייה.
ספקים ונותני שירותים	50,173	35,551	45,826	הגידול בתקופת הדוח מיוחס בעיקר להוצאות לשלם לקבלן מבצע.
זכאים בעלי שליטה	3,547	-	3,008	יתרת התחייבות לבעל השליטה בחברה, הנובעת בעיקר מהפרשה לתשלום מענק מנכ"ל בגין שנת 2021 ובגין חלק יחסי למענק מנכ"ל בגין הרבעון הראשון בשנת 2022. למועד הדוח טרם שולמו המענקים האמורים למנכ"ל.
זכאים אחרים ויתרות זכות	11,882	1,964	13,571	היתרה למועד הדוח מורכבת בעיקר מיתרת מוסדות (מע"מ לשלם), הפרשה לבדק, התחייבות לשותפים בפרויקטים וריבית לשלם למחזיקי אגרות החוב של החברה.
סה"כ התחייבויות שוטפות	517,492	282,082	491,394	
התחייבויות לא שוטפות:				
הלוואות מתאגידים בנקאיים	4,114	5,579	4,468	
הלוואות מצדדים קשורים, בעלי עניין ומאחרים	556	8,286	540	יתרת הלוואה מאחרים.
אגרות חוב	103,453	-	103,284	אגרות חוב (סדרה א') של החברה.
התחייבויות בגין חברות הנמדדות לפי שיטת השווי המאזני	14,402	9,397	22,524	הקיטון בתקופת הדוח נובע בעיקר מקיטון ביתרות זכות בחברה כלולה אפי קפיטל בראל ביצוע בע"מ.
התחייבויות בגין הטבות לעובדים	209	936	209	
מיסים נדחים	6,841	1,621	4,892	הגידול נובע מהפרשי עיתוי בין ההכרה בהכנסה לפי כללי חשבונאות מקובלים לעומת תקנות מס הכנסה.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	129,575	25,819	135,917	
הון	180,410	123,325	162,367	
סה"כ הון והתחייבויות	827,477	431,226	789,678	

תוצאות הפעילות

להלן ניתוח תוצאות פעילות הקבוצה בהתאם לדוחות הכספיים (באלפי ש"ח), לתקופה של שלושת החודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 :

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנת 31.12.2021	הסבר
	2021	2022		
הכנסות ממכירת דירות, זכויות במקרקעין ואחרות	74,619	19,435	190,447	כולל בעיקר הכנסות מפרויקטים בביצוע. הגידול לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע מהכנסות מפרויקטים חדשים.
הכנסות דמי ניהול מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	4,031	1,743	15,952	הכנסות מדמי ניהול מחברות מוחזקות הנמדדות לפי שיטת השווי המאזני.
עלות ההכנסות	(64,210)	(16,542)	(165,932)	כולל בעיקר עלות המכר מפרויקטים בביצוע. הגידול לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע מעלויות בגין פרויקטים חדשים בהתאם לקצב ההכרה בהכנסה.
רווח גולמי	14,440	4,636	40,467	
הוצאות מכירה ושיווק	(651)	(592)	(2,604)	
הוצאות הנהלה וכלליות	(3,701)	(2,257)	(12,695)	הגידול ברבעון נובע מהפרשה לבונוס למנכ"ל החברה
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ורווח או הפסד ממימוש, נטו	11,428	9,482	46,878	הגידול ברווחי האקוויטי מיוחס להתקדמות הפרויקטים והכרה בהכנסה.
הוצאות אחרות	-	-	(302)	
רווח מפעולות רגילות	21,516	11,269	71,744	
הוצאות מימון, נטו	(1,539)	(2,375)	(13,170)	בעיקר בגין ריבית ועמלות לתאגידים בנקאיים.
רווח לפני הטבת מס (מיסים על ההכנסה)	19,977	8,894	58,574	
הטבת מס (מיסים על ההכנסה)	(1,934)	142	(2,901)	
רווח נקי מפעילויות נמשכות	18,043	9,036	55,673	
הפסד מפעילות מופסקת	-	(495)	(1,340)	ראה באור 3.ד. לדוחות הכספיים
רווח נקי לתקופה	18,043	8,541	54,333	

10. נזילות

להלן ניתוח תזרימי המזומנים של החברה ושינויים שחלו בהם בהתאם לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2022 :

סעיף	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר	הסבר
	2022	2021		
יתרת מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני פעילות בנכסי והתחייבויות מקרקעין	26,092	12,325	79,584	תזרים מפעילות שוטפת אשר נבע בעיקר מדיבידנדים מחברות כלולות ורווחים בתקופה.
יתרת מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת נמשכת	41,183	(17,464)	(15,455)	
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה נמשכת	(50,543)	20,970	(38,599)	תזרים ששימש לפעילות השקעה, בעיקר לשם השקעות בחברות כלולות ופיקדונות מוגבלים בחשבונות ליווי.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון נמשכת	(7,449)	(99)	109,581	תזרים לפעילות מימון אשר שימש בעיקר לשם פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים.
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה שהופסקה	-	(495)	(1,340)	
שינוי במזומנים ושווי מזומנים	(16,809)	2,912	54,187	
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	57,186	2,999	2,999	
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	40,377	5,911	57,186	

11. מקורות מימון - אשראי בר דיווח (סולו) (מיליוני ש"ח):

	ליום 31 במרץ 2022		ליום 31 בדצמבר 2021	
	ניצול	מסגרת	ניצול	מסגרת
חוץ בנקאי (אגרות חוב)	105	--	105	--
מוסדות בנקאיים ומוסדות פיננסים - כספי	177	226	180	240
הלוואות מבעלי השליטה (1)	3.5	--	2.45	--
הלוואות מצדדים קשורים ואחרים (2)	26	--	25.6	--
ערבויות (3) (4)	140	140	142	142
סה"כ	451	366	455	382

הקבוצה מממנת את פעילותה, בעיקר, מרווחים שוטפים, אשראי מתאגידים בנקאיים ומגורמים אחרים, מקדמות מרוכשי דירות ואשראי מספקים, כמפורט להלן :

(1) ליום המאזן היתרה הינה בעיקר חו"ז שוטף בגין דמי ניהול ומענקים.

(2) לפרטים ראה באור 15 לדוחות הכספיים השנתיים.

(3) בפרויקטים בהם ניתן לחברה ליווי בנקאי, החברה מעמידה לטובת רוכשי היחידות ערבויות על-פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974. יובהר כי הנתונים המוצגים בטבלה זו לעיל אינם כוללים מסגרות וניצול ערבויות מכר בפרויקטים הרלוונטיים.

(4) בנוסף, נכון למועד הדוח, מר אפרים שקדי, בעל השליטה, העמיד ערבויות (חלקן מוגבלות בסכום וחלקן האחר אינן מוגבלות בסכום) לטובת תאגידים בנקאיים בישראל, בסך של כ-2.3 מיליארד ש"ח, וזאת לשם הבטחת פירעון התחייבויות של החברה וחברות בנות וכלולות שלה לאותם תאגידים. החברה פועלת לשם הסרת הערבויות או להחלפתן בבטוחות אחרות אשר תועמדה על ידי החברה עצמה. אין כל ודאות כי ערבויות אלו אכן יבוטלו או יוחלפו כאמור.

12. תזרים מזומנים חזוי

בהתאם לתקנה 10(ב)14 לתקנות הדיווח בדבר גילוי תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד, בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה המאוחדים ו"סולו" ליום 31 במרץ 2022, לחברה אין סימני אזהרה כהגדרתם בתקנה האמורה.

חלק ג' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה

13. להלן פרטים אודות אגרות החוב:

אגרות חוב (סדרה א') באלפי ש"ח	
מועד הנפקה	אוקטובר 2021
סך ערך נקוב במועד ההנפקה	105,000
סך ערך נקוב ליום 31.3.2022	105,000
סכום הריבית שנצברה ליום 31.3.2022	1,381
יתרה בדוחות הכספיים ליום 31.3.2022	104,834
שווי בבורסה ליום 31.3.2022	105,599
סוג ושיעור הריבית	ריבית שנתית קבועה נומינלית בשיעור של 3.18%.
התחייבות לתשלום נוסף ליום 31.3.2022	אין.
מועדי תשלום הקרן	קרן אגרות החוב עומדת לפירעון ב- 3 תשלומים (שאינם שווים) ביום 30 ביוני 2023, ביום 31 בדצמבר 2023 וביום 30 ביוני 2024, באופן שכ"א מהתשלומים הראשון והשני יהווה 33% מקרן אגרות ערך הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א') ואילו התשלום האחרון על חשבון הקרן יהווה 34% מקרן ערך הנקוב הכולל של אגרות החוב.
מועדי תשלום הריבית	הריבית תשולם בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2024 (כולל) (תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 30 ביוני 2022 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 30 ביוני 2024, ביחד עם פירעון התשלום האחרון של קרן אגרות החוב).
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אין הצמדה.
האם ניתנות להמרה	לא.
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	כן.
החברה המדרגת	--
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות	--
פירוט בטוחות/שעבודים	התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב מובטחות בשעבודים כמפורט להלן: (1) שעבוד יחיד קבוע וכן המחאה על דרך שעבוד יחיד וקבוע, ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות חברת פרויקט נווה דורון לקבלת העודפים בקשר עם פרויקט נווה דורון שישוחררו לחברת פרויקט נווה דורון, ככל שישוחררו לה, על-ידי התאגיד המלווה את נווה דורון; ו-(2) שעבוד יחיד קבוע וכן המחאה על דרך שעבוד יחיד וקבוע, ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות חברת פרויקט Golden View לקבלת העודפים בקשר עם פרויקט Golden View שישוחררו לחברת פרויקט Golden View, ככל שישוחררו לה, על-ידי התאגיד המלווה את פרויקט Golden View; (3) שעבוד יחיד קבוע וכן המחאה על דרך שעבוד יחיד וקבוע, ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות חברת פרויקט נופי ההר רמת שלמה לקבלת העודפים בקשר עם פרויקט נופי ההר רמת שלמה שישוחררו לחברת פרויקט נופי ההר רמת שלמה, ככל שישוחררו לה, על-ידי התאגיד המלווה את פרויקט נופי ההר רמת שלמה. לפרטים נוספים אודות השעבודים האמורים ראה נספח 7 לשטר הנאמנות של החברה מיום 25 באוקטובר 2021 אשר צורף כנספח א' לפרק 2 לתשקיף



נספח א' לדוח הדירקטוריון

גילוי רבעוני

1. להלן עדכון לסעיף 6.5 לחלק א' לדוח התקופתי - גילוי רבעוני אודות פרויקטי נדל"ן של החברה שאינם מסווגים כמהותיים מאוד, בהם קיימת פעילות שיווק למועד הדוח:

שם הפרויקט	31.3.2022	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021	
אלין, חדרה	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	1	19
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	96%	93%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)	118	2,125
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (בש"ח) ללא מע"מ	12,372	13,257
אופארק, אפי קפיטל באור עקיבא החדשה - שלב ג'	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	6	61
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	100%	92%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)	652	6,464
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (בש"ח) ללא מע"מ	12,947	12,257
FEEL (משתכן), שלב א', גדרה	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	---	29
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	100%	100%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)	---	3401
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (בש"ח) ללא מע"מ	---	15,944
מפרש אקווה ווסט פריים, עין ים, חדרה	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	2	36
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	47%	44%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)	250	4,768
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (בש"ח) ללא מע"מ	15,515	15,422
Feel (משתכן), שלב ב', גדרה	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	8	231
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	100%	93%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)	824	26,412
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (בש"ח) ללא מע"מ	20,492	12,226
Feel (משתכן), כרמי גת	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	---	75
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	99%	99%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)	---	9,142
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (בש"ח) ללא מע"מ	---	8,310
אפי בעיר היין (משתכן), אשקלון	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	---	12
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	100%	100%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)	---	1,499
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (בש"ח) ללא מע"מ	---	9,727

2. להלן גילוי רבעוני אודות פרויקט הנדל"ן של החברה אשר מסווגים כמהותיים מאוד ו/או אשר מועמדים מכוחם בטוחות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה:

א. אפי קפיטל בנווה דורון (מחיר למשתכן), רמלה - פרויקט בביצוע¹

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021	31.3.2022	פרויקט אפי קפיטל בנווה דורון, רמלה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)
30,728	30,728	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
39,855	39,855	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
65,313	80,013	עלויות מצטברות בגין בניה
6,333	6,333	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
142,229	156,929	סה"כ עלות מצטברת
142,229	156,929	סה"כ עלות מצטברת בספרים
---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
---	---	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
174,000	163,581	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
174,000	163,581	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
27.29%	32.85%	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע

שיווק הפרויקט

שנת 2021	31.3.2022	פרויקט אפי קפיטל בנווה דורון, רמלה (נתונים לפי חלקה האפקטיבי של החברה - 100%)
190	14	יחידות דיור (#)
21,104	1,718	יחידות דיור (מ"ר)
---	---	שטחי מסחר (מ"ר)
11,172	15,623	יחידות דיור
---	---	שטחי מסחר
190	204	יחידות דיור (#)
21,104	22,821	יחידות דיור (מ"ר)
---	---	שטחי מסחר (מ"ר)
11,172	11,576	יחידות דיור
---	---	שטחי מסחר
359,016	374,809	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
235,605	264,191	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
66%	70%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
48	34	יחידות דיור (#)
5,842	4,124	יחידות דיור (מ"ר)
3,340	3,340	שטחי מסחר (מ"ר)
27,836	21,175	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
6	2	מספר החוזים שנחתמו מיום 1 באפריל 2022 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח
14,842	16,399	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 באפריל 2022 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח (בש"ח)
---	---	כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול מחיר למשתכן
42	32	כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול שוק חופשי

¹ עודפי הפרויקט משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה.

ב. Golden View (מחיר למשתכן), שכונה ד' 4 - בית שמש - פרויקט בביצוע²

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

31.12.2021	31.03.2022	פרויקט Golden View, בית שמש (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)
438	438	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
33,845	33,845	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
40,051	52,918	עלויות מצטברות בגין בניה
1,821	1,821	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
76,156	89,022	סה"כ עלות מצטברת
76,156	89,022	סה"כ עלות מצטברת בספרים
---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
---	---	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
67,950	55,727	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)
67,950	55,727	סה"כ עלות שנתרת להשלמה
37%	49%	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע

שיווק הפרויקט

2021	31.03.2022	פרויקט Golden View, בית שמש (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)
132	1	יחידות דיור (#)
14,242	98	יחידות דיור (מ"ר)
---	---	שטחי מסחר (מ"ר)
12,022	15,543	יחידות דיור
---	---	שטחי מסחר
132	133	יחידות דיור (#)
14,242	14,340	יחידות דיור (מ"ר)
---	---	שטחי מסחר (מ"ר)
12,022	12,129	יחידות דיור
---	---	שטחי מסחר
171,698	173,919	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
170,212	173,919	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
99%	100%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
1	---	יחידות דיור (#)
98	---	יחידות דיור (מ"ר)
---	---	שטחי מסחר (מ"ר)
196	---	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
1	---	מספר החוזים שנחתמו מיום 1 באפריל 2022 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח
15,362	---	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 באפריל 2022 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח (בש"ח)
---	---	יח"ד שנותרו לשיווק במסלול מחיר למשתכן
---	---	יחידות שנותרו לשיווק במסלול שוק חופשי

² עודפי הפרויקט משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה.

ג. Golden Park ו-Golden garden, שכונה ד'3 (מחיר למשתכן), בית שמש – פרויקט בביצוע

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

31.12.2021	31.03.2022	פרויקט בית שמש ד'3, בית שמש (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 50%)
1,970	1,970	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
76,874	77,082	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
202,977	223,789	עלויות מצטברות בגין בניה
6,891	6,891	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
288,712	309,732	סה"כ עלות מצטברת
288,712	309,732	סה"כ עלות מצטברת בספרים
---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
---	---	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
75,523	55,256	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)
75,523	55,256	סה"כ עלות שנתרת להשלמה
73%	80%	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע

שיווק הפרויקט

2021	31.03.2022	פרויקט בית שמש ד'3, בית שמש (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 50%)
11	---	יחידות דיור (#)
1,255	---	יחידות דיור (מ"ר)
1,240	211	שטחי מסחר (מ"ר)
12,500	---	יחידות דיור
36,030	41,289	שטחי מסחר
362	362	יחידות דיור (#)
37,055	37,055	יחידות דיור (מ"ר)
1,240	1,451	שטחי מסחר (מ"ר)
10,233	10,295	יחידות דיור
36,082	37,234	שטחי מסחר
431,497	435,520	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
423,864	435,520	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
98%	100%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
---	---	יחידות דיור (#)
---	---	יחידות דיור (מ"ר)
211	---	שטחי מסחר (מ"ר)
1,521	---	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
1	---	מספר החוזים שנחתמו מיום 1 באפריל 2022 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח
35,553	---	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 באפריל 2022 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח (בש"ח)
---	---	כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול מחיר למשתכן
---	---	כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול שוק חופשי

ד. אפי בעיר היין, אשקלון 32 (מחיר למשתכן), שכונת "עיר היין", אשקלון – פרויקט בביצוע

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

31.12.2021	31.03.2022	אפי בעיר היין, אשקלון 32, "שכונת עיר היין", אשקלון (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)
8,191	8,191	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
37,395	37,395	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
25,060	39,587	עלויות מצטברות בגין בניה
4,911	4,911	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
75,557	90,084	סה"כ עלות מצטברת
75,557	90,084	סה"כ עלות מצטברת בספרים
490	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
179	---	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
250,569	236,042	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)
251,238	236,042	סה"כ עלות שנתרת להשלמה
9.1%	14.4%	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע

שיווק הפרויקט

2021	31.03.2022	אפי בעיר היין, אשקלון 32, "שכונת עיר היין", אשקלון (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)
213	56	יחידות דיור (#)
22,882	5,815	יחידות דיור (מ"ר)
---	---	שטחי מסחר (מ"ר)
9,242	10,640	יחידות דיור
---	---	שטחי מסחר
213	269	יחידות דיור (#)
22,882	28,696	יחידות דיור (מ"ר)
---	---	שטחי מסחר (מ"ר)
9,242	9,687	יחידות דיור
---	---	שטחי מסחר
377,364	405,772	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
211,469	277,992	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
56%	69%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
115	59	יחידות דיור (#)
12,534	6,720	יחידות דיור (מ"ר)
650	650	שטחי מסחר (מ"ר)
26,648	17,092	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
40	5	מספר החוזים שנחתמו מיום 1 באפריל 2022 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח
9,910	13,169	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 באפריל 2022 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח (בש"ח)
5	---	כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול מחיר למשתכן
70	55	כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול שוק חופשי

לאחר תקופת הדוח החל ליווי בנקאי לפרויקט.

ה. **נופי ההר, רמת שלמה (מחיר למשתכן), ירושלים - פרויקט בביצוע³**

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

31.12.2021	31.03.2022	נופי ההר, פרויקט רמת שלמה, ירושלים (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 50%)
3,819	3,819	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
60,581	60,581	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
16,460	25,358	עלויות מצטברות בגין בניה
5,407	5,407	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
86,267	95,165	סה"כ עלות מצטברת
86,267	95,165	סה"כ עלות מצטברת בספרים
---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
---	---	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
100,008	91,268	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)
100,008	91,268	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
14%	22%	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע

שיווק הפרויקט

31.12.2021	31.03.2022	נופי ההר, פרויקט רמת שלמה, ירושלים (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 50%)
110	15	יחידות דיור (#)
11,930	1,782	יחידות דיור (מ"ר)
---	---	שטחי מסחר (מ"ר)
14,557	14,444	יחידות דיור
---	---	שטחי מסחר
110	125	יחידות דיור (#)
11,930	13,711	יחידות דיור (מ"ר)
---	---	שטחי מסחר (מ"ר)
14,557	14,557	יחידות דיור
---	---	שטחי מסחר
229,048	237,000	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
172,858	200,293	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
75%	85%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
26	11	יחידות דיור (#)
3,331	1,549	יחידות דיור (מ"ר)
---	---	שטחי מסחר (מ"ר)
16,428	6,836	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
12	---	מספר החוזים שנחתמו מיום 1 באפריל 2022 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח
14,486	---	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 באפריל 2022 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח (בש"ח)
3	---	כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול מחיר למשתכן
11	11	כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול שוק חופשי

³ עודפי הפרויקט משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה.

1. פרויקט אפי בעמנואל (מחיר למשתכן) - פרויקט בביצוע

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

31.12.2021	31.03.2022	פרויקט אפי בעמנואל (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)	
2,273	2,273	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
11,683	11,770	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
4,345	9,566	עלויות מצטברות בגין בניה	
415	490	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
18,715	24,099	סה"כ עלות מצטברת	
18,715	24,099	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	עלויות שהושקעו
---	---	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
131,517	126,183	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
50	---	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
131,567	126,183	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
3.2%	7.0%	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	

שיווק הפרויקט

31.12.2021	31.03.2022	פרויקט אפי בעמנואל (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)	
24	5	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
3,256	678	יחידות דיור (מ"ר)	
---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
9,908	10,643	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח)
---	---	שטחי מסחר	
---	---	שטחי מסחר	
24	29	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
3,256	3,935	יחידות דיור (מ"ר)	
---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
9,908	10,227	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח)
---	---	שטחי מסחר	
---	---	שטחי מסחר	
187,417	209,200	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
32,264	40,240	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
17%	19%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
142	137	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :
19,637	18,959	יחידות דיור (מ"ר)	
---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
16,053	19,957	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 באפריל 2022 ועד למועד פרסום הדוח (בש"ח)
10,388	5,725	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 באפריל 2022 ועד למועד פרסום הדוח (בש"ח)	
5	37	מספר החוזים שנחתמו מיום 1 באפריל 2022 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)	
58	21	כמות יח"ד שנתורו לשיווק במסלול מחיר למשתכן	כמות יח"ד שנתורו לשיווק במסלול שוק חופשי
79	79	כמות יח"ד שנתורו לשיווק במסלול שוק חופשי	

פרויקט בשכונת כרמי גת, קריית גת - פרויקט בתכנון

ז.

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

31.12.2021	31.03.2022	שכונת כרמי גת, קריית גת (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי 50%)
37,987	37,987	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
98,884	98,884	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
584	1,537	עלויות מצטברות בגין בניה
842	1,602	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
138,298	140,010	סה"כ עלות מצטברת
138,298	140,010	סה"כ עלות מצטברת בספרים
---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
---	---	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
179,912	176,094	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
1,853	3,958	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)
181,765	180,053	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
0.3%	0.9%	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע

שיווק הפרויקט

נכון למועד הדוח, טרם הוחל בשיווק בפרויקט.

פרויקט גבעת המטוס (דיוור במחיר מופחת), ירושלים - פרויקט בתכנון

ח.

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

31.12.2021	31.03.2022	גבעת המטוס, ירושלים (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי 33%)
257,187	257,187	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
126,186	126,186	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
885	1,209	עלויות מצטברות בגין בניה
8,530	11,243	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
392,788	395,825	סה"כ עלות מצטברת
392,788	395,825	סה"כ עלות מצטברת בספרים
---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
9,621	9,614	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
376,123	375,806	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
10,610	13,984	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)
396,354	399,404	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
0.2%	0.3%	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע

שיווק הפרויקט

נכון למועד הדוח, טרם הוחל בשיווק בפרויקט.

פרויקט גבעת המטוס מתחם הכנסייה (דיוור במחיר מופחת), ירושלים - פרויקט בתכנון

ט.

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

31.12.2021	31.03.2022	גבעת המטוס מתחם הכנסייה, ירושלים (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי 50%)
89,316	89,316	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
43,960	43,960	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
413	521	עלויות מצטברות בגין בניה
2,691	3,554	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
136,380	137,351	סה"כ עלות מצטברת
136,380	137,351	סה"כ עלות מצטברת בספרים
---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
3,907	3,907	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
136,145	136,037	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
3,364	2,501	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)
143,415	142,444	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
0.3%	0.4%	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע

שיווק הפרויקט

נכון למועד הדוח, טרם הוחל בשיווק בפרויקט.

י. פרויקט האצטדיון (מחיר מופחת), נהריה - פרויקט בתכנון

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

31.12.2021	31.03.2022	פרויקט האצטדיון, נהריה (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי 100%)
27,246	27,246	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
17,506	17,506	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
112	135	עלויות מצטברות בגין בניה
155	428	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
45,019	45,315	סה"כ עלות מצטברת
45,019	45,315	סה"כ עלות מצטברת בספרים
---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
870	870	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
137,669	137,646	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
944	670	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
139,482	139,187	סה"כ עלות שנוותרת להשלמה
0.1%	0.1%	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע

שיווק הפרויקט

נכון למועד הדוח, טרם הוחל בשיווק בפרויקט.

יא. פרויקט שהם למסחר ואחסנה, שהם - פרויקט בתכנון

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

31.12.2021	31.03.2022	פרויקט שהם למסחר ואחסנה, פארק תעשייה חמון, מועצה אזורית חבל מודיעין (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי 50%)
60,556	60,556	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
14,593	14,593	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
155	148	עלויות מצטברות בגין בניה
573	1,044	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
75,877	76,341	סה"כ עלות מצטברת
75,877	76,341	סה"כ עלות מצטברת בספרים
---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
526	526	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
106,295	106,302	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
1,427	956	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
108,248	107,784	סה"כ עלות שנוותרת להשלמה
0.1%	0.1%	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע

שיווק הפרויקט

נכון למועד הדוח, טרם הוחל בשיווק בפרויקט.

הטבלאות שבנספח זה לעיל כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 אשר מתבסס על מידע הקיים בידי החברה במועד זה ונסמך על אומדנים של החברה ועל בסיס ניסיונה המצטבר. הערכות אלו עלולות שלא להתקיים או להשתנות בשל מכלול נסיבות ובכללן תנאי השוק, עיכובים רגולטוריים ונוספים בלוחות הזמנים, שינויים במחירי התשומות, הפרת התחייבויות מצד צדדים שלישיים או גורמים נוספים שאינם בשליטתה של החברה ו/או התממשות אילו מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 19 לחלק א' לדוח התקופתי.

אפי קפיטל נדל"ן בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ביניים
ליום 31 במרץ 2022**

בלתי מבוקרים

אפי קפיטל נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ, 2022
בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
6	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
7-8	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
9-13	באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של אפי קפיטל נדל"ן בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אפי קפיטל נדל"ן בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - "החברה") הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה נאותה 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.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות מוחזקות שנכללו על בסיס השווי המאזני ואשר חלקה של החברה בשווי המאזני שלהן הסתכם לסך של כ- 16,294 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2022, וחלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל, נטו הסתכם לסך של כ- 2,456 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי 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 ועל דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים, 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, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון האחרים, 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.

עמית, חלפון
רואי חשבון

גבעתיים,
24 במאי, 2022

31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		

נכסים שוטפים

57,186	5,911	40,377	מזומנים ושווי מזומנים
93,924	33,395	127,676	פקדונות מוגבלים בשימוש
34,215	11,222	41,937	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
-	2,685	-	חייבים בעלי שליטה
14,914	6,648	10,911	חייבים אחרים ויתרות חובה
473,306	268,534	478,091	מלאי מקרקעין, בניינים בהקמה ודירות למכירה
673,545	328,395	698,992	

נכסים לא שוטפים

82,299	78,673	86,942	השקעות בחברות הנמדדות לפי שיטת השווי המאזני
11,171	-	18,956	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
6,443	10,000	6,521	מלאי מקרקעין
13,364	11,531	13,195	רכוש קבוע, נטו
2,856	2,627	2,871	מיסים נדחים
116,133	102,831	128,485	

789,678	431,226	827,477
----------------	----------------	----------------

סך הכל נכסים

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

31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		

התחייבויות שוטפות

225,364	200,948	221,349	אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסיים
25,089	19,251	25,559	הלוואות מצדדים קשורים, בעלי ענין ומאחרים
178,536	24,368	204,982	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
45,826	35,551	50,173	ספקים ונותני שירותים
3,008	-	3,547	זכאים בעלי שליטה
13,571	1,964	11,882	זכאים אחרים ויתרות זכות
491,394	282,082	517,492	

התחייבויות לא שוטפות

4,468	5,579	4,114	הלוואות מתאגידים בנקאיים
540	8,286	556	הלוואות מצדדים קשורים, בעלי ענין ומאחרים
103,284	-	103,453	אגרות חוב
22,524	9,397	14,402	התחייבויות בגין חברות הנמדדות לפי שיטת השווי המאזני
209	936	209	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
4,892	1,621	6,841	מיסים נדחים
135,917	25,819	129,575	

הון

(*) -	(*) -	(*) -	הון מניות
48,021	48,021	48,021	פרמיה על מניות
900	900	900	קרנות הון
113,446	74,404	131,489	עודפים
162,367	123,325	180,410	

סך הכל התחייבויות והון

789,678	431,226	827,477	
----------------	----------------	----------------	--

(*) נמוך מאלף ש"ח.

משה גדנסקי דירקטור (**)	אלון חבר משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים	אפרים שקדי יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל
----------------------------	--	--------------------------------------

(**) במועד אישור הדוחות הכספיים, הסמיך דירקטוריון החברה את מר משה גדנסקי, המכהן כדירקטור בחברה, לחתום על הדוחות הכספיים כחותם נוסף, וזאת בשל כך שמר אפרים שקדי מכהן הן כיו"ר הדירקטוריון והן כמנכ"ל החברה.

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 24 במאי, 2022.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2021	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח			
190,447	19,435	74,619	הכנסות ממכירת דירות, זכויות במקרקעין ואחרות
15,952	1,743	4,031	הכנסות דמי ניהול מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
206,399	21,178	78,650	
(165,932)	(16,542)	(64,210)	עלות ההכנסות
40,467	4,636	14,440	רווח גולמי
(2,604)	(592)	(651)	הוצאות מכירה ושיווק
(12,695)	(2,257)	(3,701)	הוצאות הנהלה וכלליות
46,878	9,482	11,428	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(302)	-	-	הוצאות אחרות
71,744	11,269	21,516	רווח מפעולות רגילות
1,801	100	983	הכנסות מימון
(14,971)	(2,475)	(2,522)	הוצאות מימון
(13,170)	(2,375)	(1,539)	הוצאות מימון, נטו
58,574	8,894	19,977	רווח לפני הטבת מס (מיסים על ההכנסה)
(2,901)	142	(1,934)	הטבת מס (מיסים על ההכנסה)
55,673	9,036	18,043	רווח נקי מפעילויות נמשכות
(1,340)	(495)	-	הפסד מפעילות שהופסקה
54,333	8,541	18,043	רווח נקי וכולל לתקופה

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

סה"כ הון	עודפים	קרנות הון אלפי ש"ח	פרמיה על מניות	הון מניות (*)	
114,784	65,863	900	48,021	-	יתרה ליום 1 בינואר, 2021 (מבוקר)
(6,750)	(6,750)	-	-	-	חלוקת דיבידנד
54,333	54,333	-	-	-	רווח נקי וכולל לשנה
162,367	113,446	900	48,021	-	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021 (מבוקר)
18,043	18,043	-	-	-	רווח נקי וכולל לתקופה
180,410	131,489	900	48,021	-	יתרה ליום 31 במרץ, 2022 (בלתי מבוקר)
114,784	65,863	900	48,021	-	יתרה ליום 1 בינואר, 2021 (מבוקר)
8,541	8,541	-	-	-	רווח נקי וכולל לתקופה
123,325	74,404	900	48,021	-	יתרה ליום 31 במרץ, 2021 (בלתי מבוקר)

(*) נמוך מאלף ש"ח.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת - פעילות נמשכת

55,673	9,036	18,043
--------	-------	--------

רווח נקי לתקופה לפני הפסד מפעילות שהופסקה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

1,713	398	495
13,170	2,375	1,539
(46,878)	(9,482)	(11,428)
31,430	-	8,635
(724)	4	-
(111)	-	-
2,901	(142)	1,934

פחת והפחתות
הוצאות מימון, נטו
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני
דיבידנד מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
שינוי בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
רווח הון ממימוש רכוש קבוע
מיסים על ההכנסה (הטבת מס)

1,501	(6,847)	1,175
-------	---------	-------

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(11,376)	(3,110)	4,003
29,380	19,105	4,347
4,600	(5,859)	(1,476)
22,604	10,136	6,874

ירידה (עלייה) בחייבים אחרים ויתרות חובה
עלייה בספקים ונותני שירותים
עלייה (ירידה) בזכאים אחרים ויתרות זכות

(194)	-	-
-------	---	---

מיסים ששולמו

79,584	12,325	26,092
--------	--------	--------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני פעילות בנכסי והתחייבויות מקרקעין

(219,406)	(22,981)	(3,633)
124,367	(6,808)	18,724

עלייה במלאי מקרקעין, בניינים בהקמה ודירות למכירה
שינוי בנכסים ובהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות, נטו

(15,455)	(17,464)	41,183
----------	----------	--------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת נמשכת**תזרימי מזומנים לפעילות השקעה - פעילות נמשכת**

(4,345)	(634)	(326)
673	-	-
29,655	14,486	(8,680)
(11,171)	-	(7,785)
(53,411)	7,118	(33,752)

רכישת רכוש קבוע
תמורה ממימוש רכוש קבוע
שינוי בהלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
שינוי בפקדונות מוגבלים בשימוש

(38,599)	20,970	(50,543)
----------	--------	----------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה נמשכת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים לפעילות מימון - פעילות נמשכת

184,784	5,250	-
(165,794)	(8,958)	(4,739)
103,169	-	-
12,129	5,820	-
(10,324)	-	(161)
4,885	(250)	(197)
(11,718)	(1,161)	(2,352)
(7,550)	(800)	-
109,581	(99)	(7,449)

קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
קבלת הלוואות מצדדים קשורים ומאחרים
פירעון הלוואות מצדדים קשורים ומאחרים
שינוי ביתרת בעלי שליטה, נטו
ריבית ששולמה
דיבידנד שחולק

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון נמשכת

תזרימי המזומנים בגין פעילות שהופסקה

(200)	-	188
(1,140)	(495)	(188)
(1,340)	(495)	-

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת שהופסקה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה שהופסקה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שהופסקה

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

54,187	2,912	(16,809)
2,999	2,999	57,186
57,186	5,911	40,377

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א - פעולות שלא במזומן

-	-	20,490
---	---	--------

דיבידנד שטרם התקבל מחברות מוחזקות

באור 1 - כללי

- א. אפי קפיטל נדל"ן בע"מ ("החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא כנרת 5 בני ברק. ביום 23 בפברואר 2021 שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי (שמה הקודם - אפי קפיטל אחזקות בע"מ). בעל השליטה בחברה הינו מר אפרים שקדי, המכהן כיו"ר דירקטוריון וכמנכ"ל החברה, והמחזיק במניות המהוות 80% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.
- במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2021, השלימה החברה הנפקה לציבור לראשונה של סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה א') ואגרות החוב נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. בהתאם, למועד הדוח החברה הינה תאגיד מדווח.
- ב. החברה וחברות המוחזקות שלה ("הקבוצה") פועלות בענף הנדל"ן בישראל, בייזום בנייה והקמת פרויקטים של בניה למגורים בישראל. פעילות הנדל"ן היזמי של הקבוצה כוללת איתור מקרקעין, תהליכי השבחה וייזום של פרויקטים בנדל"ן באמצעות החברה או באמצעות תאגיד ייעודי (SPC), שהינו בד"כ חברה פרטית בבעלות הקבוצה ושותף צד שלישי נוסף.
- ג. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ, 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך ("דוחות כספיים ביניים מאוחדים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם ("הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

- הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34, דיווח כספי לתקופות ביניים וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- המדיניות החשבונאית וכן שיקולי הדעת לאומדנים המשמעותיים אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים עקביים לאלה שיושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

- א. בתקופת הדוח, הכריזו עסקאות משותפות של הקבוצה על חלוקת דיבידנדים לבעלי מניותיהן. חלק הקבוצה בדיבידנדים מסתכם לסך כולל של כ-29 מיליון ש"ח.
- ב. לפרטים בדבר התקשרות החברה מיום 23 בינואר 2022 בתוספת להסכם לשם הארכת אופציה למכירת מקרקעין המצויים באלכין, ראה באור 10 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים. בחודשים אפריל ומאי 2022, לאחר תאריך הדוח, מומשו האופציות במלואן והמקרקעין נמכרו בתמורה לכ- 3.3 מיליון ש"ח.
- ג. ביום 13 במרץ 2022 זכתה חברה המוחזקת (50%) בשרשרת סופי, על-ידי החברה ועל-ידי שובל נחשון ביצוע בע"מ (50%) ("אפי קפיטל שובל נחשון"), במכרז לרכישת זכויות חכירה של קרקע, בייעוד תעשייה עתירת ידע, בשטח של כ-5,512 מ"ר, הידועה כמגרש 505 בפארק תעשייה חמ"ן, מועצה אזורית חבל מודיעין, מידי רשות מקרקעי ישראל, עלייה ניתן להקים כ-25 אלף מ"ר של שטחי תעשייה, בתמורה לסך כולל של כ-37 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ ובתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ-9 מיליון ש"ח. מתוך התמורה האמורה, תשלום בסך של כ-4 מיליון ש"ח הועמד כחלק מתנאי המכרז, ויתרתה בסך של כ-42 מיליון ש"ח וכן הוצאות הפיתוח האמורות ישולמו תוך 90 ימים ממועד ההודעה על הזכייה במכרז. החברה מייצגת פרויקט זה לנדל"ן להשקעה.
- ד. ביום 21 במרץ 2022 התקשרה החברה בהסכם מימון עם בנק לנטילת הלוואה בסך כולל של כ-119 מיליון ש"ח, לתקופה של 24 חודשים, לטובת רכישת מקרקעין בפרויקט "סי אנד אכזיב" נהריה (לפרטים נוספים ראה באור 27'ב' ובאור 11(2) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים). ההלוואות תישאנה ריבית בשיעור שנתי של 2%-2.5% (צמודת פריים) אשר תשולם באופן רבעוני. בהתאם, באפריל 2022, לאחר תאריך הדוח, החברה שילמה את יתרת התמורה בגין רכישת המקרקעין האמורים וקיבלה את החזקה בהם.
- ה. ביום 21 במרץ 2022 זכתה החברה, באמצעות חברת בת בבעלותה (100%), במכרז לרכישת זכויות חכירה של קרקע, בייעוד מגורים (בנייה רוויה), בשטח כולל של כ-5,394 מ"ר, בעיר היין, אשקלון, מידי רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י"), המיועדים לבנייה של כ-130 יח"ד, בתמורה לסך כולל של כ-65 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ ובתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ-18.5 מיליון ש"ח. מתוך התמורה האמורה, תשלום בסך של כ-4.2 מיליון ש"ח הועמד כחלק מתנאי המכרז, ויתרתה בסך של כ-60.6 מיליון ש"ח וכן הוצאות הפיתוח האמורות ישולמו תוך 90 ימים ממועד ההודעה על הזכייה במכרז.
- ו. ביום 30 במרץ 2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מענק בגין שנת 2021 לגב' ריקי גור (שכינה עד ליום 28 בפברואר 2022 כסמנכ"לית כספים של החברה) בגובה 9 משכורות, היינו בסך כולל של כ-450 אלפי ש"ח, ברוטו, אשר נכללו במסגרת הוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח.

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

- ז. בשל התרחבות פעילות הקבוצה, ביום 30 במרץ 2022 אישר הדירקטוריון את התקשרות החברה בעסקה לרכישת משרדים בשטח של כ-314 מ"ר כולל 5 חניות ובתמורה לכ-5.1 מיליון ש"ח מחברה אשר בעל השליטה בחברה מחזיק בה כ-17%. המשרדים ממוקמים בצמוד למשרדי החברה בבניין ב.ס.ר 3 ברחוב כנרת 5, בני ברק. במסגרת תנאי ההתקשרות נקבע כי התמורה תשולם עד 90 יום מיום אישור העסקה. העסקה סווגה על ידי ועדת הביקורת כעסקה לא חריגה עם בעל שליטה או שלבעל השליטה עניין אישי באישורה, היות שהעסקה מתבצעת בתנאי השוק, במהלך העסקים הרגיל והיא אינה עשויה להשפיע באופן מהותי על נכסי החברה, התחייבויותיה או רווחיה. למועד אישור הדוח, טרם התקשרו הצדדים בעסקה כאמור.
- ח. ביום 30 במרץ 2022 אישר דירקטוריון החברה מדיניות השקעות בניירות ערך, כך שהנהלת החברה תהיה מוסמכת לבצע מעת לעת השקעות בניירות ערך נסחרים בבורסה בתל אביב, כך שסך תיק ניירות ערך בכל רגע נתון, ובכפוף לתזרים המזומנים של החברה, לא יעלה על 5% מסך ההון של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפרסמה החברה ובכל מקרה, השקעה בנייר ערך מסוים, לא תהווה מעל 25% מסך התיק.
- ט. ביום 31 במרץ 2022 זכתה החברה, במכרז לרכישת זכויות חכירה של קרקע, בייעוד מגורים (בנייה רוויה), בשטח כולל של כ-17,313 מ"ר, בשכונת רובע ג', בעמנואל, מידי הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש. לפי הוראות התבי"ע, ניתן להקים על הקרקע האמורה כ-112 יחידות דיור (מתוכן 73 יחידות דיור במסלול "מחיר מטרחה") וכן שטחי מסחר, בתמורה לסך כולל של כ-11 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ ובתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ-17 מיליון ש"ח. מתוך התמורה האמורה, תשולם בסך של כ-2 מיליון ש"ח הועמד כחלק מתנאי המכרז, והיתרה בסך של כ-9 מיליון ש"ח וכן הוצאות הפיתוח האמורות ישולמו תוך 90 ימים ממועד ההודעה על הזכייה במכרז.
- י. ביום 3 באפריל 2022, לאחר תאריך הדוח, התקשרה אפי קפיטל שובל נחשון בע"מ, חברה כלולה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50%, עם שלוש חברות המוחזקות על ידי ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ, חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, בהסכם לרכישת ממכר הכולל: (1) זכויות בעלות במקרקעין ברחובות הרכבת והגר"א בתל-אביב, בשטח רשום כולל של כ-2,610 מ"ר; וכן (2) המחאת זכויות והתחייבויות של חלק מיחיד המוכרים בהסכמים שונים הכוללים הסכם פינוי בינוי, הסכם קומבינציה, הסכם להקמת מבנה ציבור וכן התחייבות להקצאת חלק מיחידות המגורים שיוקמו לצורך דיור בר השגה. לפי הוראות התבי"ע, ניתן להקים על הממכר פרויקט משולב למגורים, מסחר, מלונאות, משרדים, מבנה ציבורי ושטחי ציבור. תמורת הממכר כוללת סך של כ-486 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, וכן התחייבויות למתן שירותי בנייה לבניית 13 יחידות דיור לטובת בעלי הזכויות בהסכם הפינוי בינוי וכ-1,166 מ"ר משרדים לטובת בעלי הזכויות בהסכם הקומבינציה. התמורה עבור הממכר תשולם במועדים כדלקמן: סך של כ-49 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ שולם במועד החתימה; סך של כ-24 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ שולם באפריל 2022; יתרת התמורה בסך של כ-413 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, תשולם עד לסוף יוני 2022, והכל בהתאם לתנאי ההסכם בין הצדדים, לרבות רישום שעבודים ותנאים מקובלים נוספים. אפי קפיטל שובל נחשון בע"מ תהא רשאית לדחות את מועד תשלום יתרת התמורה בחודש, כפוף להקדמת תשלום כפי שהוסכם.
- יצוין כי בינואר 2022 התקבל היתר להריסת המבנים הקיימים במקרקעין, וכן ניתנה החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה לאשר בתנאים את תכנית העיצוב האדריכלי של הפרויקט כפי שקודמה על ידי המוכרים בעסקה האמורה. נכון למועד הדוח, טרם התקבל היתר בנייה לפרויקט.
- יא. ביום 11 באפריל 2022, לאחר תאריך הדוח, זכתה החברה במכרז לרכישת זכויות חכירה של קרקע, בייעוד מגורים (בנייה רוויה) ומסחר, בשטח כולל של כ-8,476 מ"ר בשכונת נופי בן שמן, לוד, מידי רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון. לפי הוראות התבי"ע, על המקרקעין האמורים ניתן להקים כ-296 יחידות דיור (מתוכן 178 יחידות דיור במסלול "מחיר מטרחה") וכן שטחי מסחר, בתמורה לסך כולל של כ-119 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ ובתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ-60 מיליון ש"ח. התמורה תשולם באופן של חילוט ערבות המכרז בסך של כ-16.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) ויתרתה תשולם תוך 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים.
- יב. ביום 13 באפריל 2022, לאחר תאריך הדוח, התקשרה אפי קפיטל בינוי בע"מ, חברה כלולה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50% בהסכם עם צד שלישי למכירת מלוא זכויותיה בקרקע הידועה כ"רובע מיוחד" אשדוד, בשטח כולל של כ-6,885 מ"ר, במצבה As-Is, בתמורה לסך כולל של כ-297 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, מתוכה כ-44 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, שולמה במועד החתימה, והיתרה תשולם תוך 90 ימים כנגד מסירת החזקה והמצאת האישורים הנדרשים.
- יג. במאי 2022, לאחר תאריך הדוח, התקשרה החברה באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה עם בנק בהסכם הלוואה להעמדת אשראי למימון הקמת פרויקט אשקלון 32, במסגרת תוכנית מחיר למשתכן במתחם 32 בעיר היין באשקלון, עליו יוקמו 5 בניינים הכוללים 328 יחידות דיור, מתוכם 230 יחידות דיור מחיר למשתכן ו-98 יחידות דיור בשוק החופשי, ושטחי מסחר, בהיקף אובליגו כולל של עד כ-375 מיליון ש"ח באופן שסך של עד כ-87 מיליון ש"ח יועמד כמסגרת אשראי כספי, בין היתר, לצורך מימון חלק מעלויות הקמת הפרויקט, כ-39 מיליון ש"ח יועמד כנגד שעבוד המקרקעין והיתרה תשמש כמסגרת ערבויות.
- יד. בחודש מאי 2022 התקשרה חברת בלו איי טכנולוגיות מים בע"מ ("בלו איי"), עסקה משותפת, המוחזקת על ידי החברה בכ-41% בשירות סופי, ואשר חלק החברה בהפסדה מוצגים בדוחות הכספיים במסגרת הפסד מפעילות שהופסקה, בהסכם למכירת נכס פטנט ("העסקה"). תמורת המכירה שימשה לפרעון אשראי בנקאי והתחייבויות נוספות. יוסף כי עד להשלמת העסקה פעלה בלו-איי במתכונת מצומצמת.

באור 4 - פרטים נוספים בדבר מלאי מקרקעין, בניינים בהקמה ודירות למכירהא. עסקאות:

לפרטים בדבר עסקאות רכישה/מכירה מהותיות שבוצעו בתקופת הדוח, ראה באור 3 לעיל.

ב. פרטים נוספים:

1. בהמשך לאמור בבאור 17'א' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביחס למקרקעין בשכונת נווה דורות בעיר רמלה ("הפרויקט"), ליום 31 במרץ 2022 חתמה החברה על הסכמי מכירה מחייבים של 203 דירות בפרויקט (מתוך 238 דירות בפרויקט). חלק החברה בעודפים בפרויקט זה משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, לפרטים נוספים ראה באור 3'ב' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.
2. בהמשך לאמור בבאור 17'ג' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביחס למקרקעין בשכונת ד' בעיר בית שמש ("הפרויקט"), ליום 31 במרץ 2022 חתמה החברה על הסכמי מכירה מחייבים של 133 דירות בפרויקט ובכך הושלמה מכירת כל הדירות בפרויקט. חלק החברה בעודפים בפרויקט זה משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, לפרטים נוספים ראה באור 3'ב' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.
3. בהמשך לאמור בבאור 17'ד' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביחס למקרקעין בשכונת רמת שלמה בעיר ירושלים ("הפרויקט"), ליום 31 במרץ 2022 חתמה החברה על הסכמי מכירה מחייבים של 125 דירות בפרויקט (מתוך 136 דירות בפרויקט). חלק החברה בעודפים בפרויקט זה משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, לפרטים נוספים ראה באור 3'ב' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.
4. בהמשך לאמור בבאור 17'ב' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביחס למקרקעין במתחם 23 בעיר אשקלון ("הפרויקט"), ליום 31 במרץ 2022 חתמה החברה על הסכמי מכירה מחייבים של 126 דירות בפרויקט ובכך הושלמה מכירת כל הדירות בפרויקט.

באור 5 - אמות מידה פיננסיות

החברה התחייבה במסגרת שטר ההתחייבות כי עד לאחר הסילוק המלא של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א') היא תעמוד באמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן:

- ההון העצמי של החברה, לא כולל זכויות מיעוט, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת, במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים מ-80 מיליון ש"ח, במשך שני רבעונים רצופים. הון העצמי לענין סעיף זה - הון עצמי, לא כולל זכויות מיעוט, כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים נחותות. הלוואות בעלים נחותות לענין סעיף זה - הלוואות בעלים (קרן בלבד) שהועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי ושנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב, לרבות שמועד פירעון לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (קרן וריבית) וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן וכן שטרי הון שהועמדו לאחר הנפקת אגרות החוב ועד למועד הבדיקה הרלוונטי ובלבד שהלוואות בעלים נחותות וכן שטרי הון כאמור לא יעלו על 30% מההון העצמי. נכון ליום 31 במרץ 2022, ההון העצמי בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה הוא כ-180.4 מיליון ש"ח ועל כן החברה עומדת באמת המידה הפיננסית כאמור.
- ב. יחס ההון למאזן (כהגדרתו בסעיף א לעיל), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת, במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים, מ-14% במשך שני רבעונים רצופים. נכון ליום 31 במרץ 2022, יחס ההון למאזן על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה הוא כ-21.8% ועל כן החברה עומדת באמת המידה הפיננסית כאמור.
- ג. יחס חוב לבטוחה, כהגדרתו להלן, שלא יעלה על 75%. חוב לענין סעיף זה - יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בתוספת הריבית שנצברה וטרם שולמה. בניכוי שווי של כל בטוחה פיננסית כהגדרתה בשטר הנאמנות ובניכוי מזומן המופקד ביום החישוב באילו מהחשבונות המשועבדים למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). בטוחה לענין סעיף זה - סכום העודפים הצפויים על פי דוח שמאי המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). נכון ליום 31 במרץ 2022, יחס החוב לבטוחה הוא כ-74.2% ועל כן החברה עומדת באמת המידה הפיננסית כאמור.

באור 6 - מכשירים פיננסים

היתרות של הנכסים הפיננסיים ועיקר ההתחייבויות הפיננסיות המוצגים בעלות מופחתת בדוחות על המצב הכספי זהות בקירוב לערכן הפינקסני, למעט אגרות חוב, ראה להלן:

ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	ליום 31 במרץ	
	2021	2022
(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח		
103,842	-	104,834
106,050	-	105,599

יתרה בדוחות הכספיים (כולל ריבית לשלם)
שווי הוגן בהתאם לשווי בורסה

באור 7 - מידע כספי תמציתי בדבר עסקאות משותפות מהותיות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (במונחי 100%) (*)
א. אופק חופים בע"מ (*)

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2021	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח			
76,068	119,259	75,240	נכסים שוטפים
101	-	97	נכסים לא שוטפים
67,068	65,859	62,647	התחייבויות שוטפות
3,094	12,686	3,697	התחייבויות לא שוטפות
3,004	20,357	4,496	חלק החברה בנכסים, נטו
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2021	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח			
116,827	28,963	11,909	הכנסות
18,577	5,084	1,985	רווח נקי לתקופה
9,288	2,542	993	חלק החברה ברווח נקי לתקופה
48,200	-	-	דיבידנד שחולק

(*) הנתונים הכספיים של אופק חופים בע"מ ("אופק חופים") המוצגים בבאור זה, כוללים התאמות שערכה החברה לדוחות הכספיים של אופק חופים לצורך יישום מדיניות חשבונאית אחידה.

ב. אפי קפיטל פרווינקטס בע"מ

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרץ		
2021	2022	2021	2022	
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח				
148,961	111,018	117,375		נכסים שוטפים
126,643	101,333	107,181		התחייבויות שוטפות
5,134	6,023	2,344		התחייבויות לא שוטפות
17,184	3,662	7,850		חלק החברה בנכסים, נטו
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2021	2022	2021	2022	
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח				
226,689	45,636	55,502		הכנסות
11,958	2,978	3,189		רווח נקי לתקופה
11,958	2,978	3,189		חלק החברה ברווח נקי לתקופה
-	16,500	-		דיבידנד שהוכרז

באור 7 - מידע כספי תמציתי בדבר עסקאות משותפות מהותיות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (במונחי 100%) (המשך)

ג. נווה אור ש.פ. יזמות בע"מ

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2021	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח			
40,710	106,538	20,231	נכסים שוטפים
-	852	-	נכסים לא שוטפים
20,768	102,599	13,463	התחייבויות שוטפות
4,228	-	-	התחייבויות לא שוטפות
7,857	2,396	3,384	חלק החברה בנכסים, נטו
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2021	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח			
145,481	6,231	20,618	הכנסות
17,395	473	6,054	רווח נקי לתקופה
8,697	237	3,027	חלק החברה ברווח נקי לתקופה
5,000	-	15,000	דיבידנד שחולק

ד. בראל אפי קפיטל בע"מ

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרץ		
2021	2022	2021	2022	
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח				
309,039	165,930	257,647		נכסים שוטפים
278,552	157,778	234,721		התחייבויות שוטפות
9,303	1,875	12,279		התחייבויות לא שוטפות
5,296	1,569	2,662		חלק החברה בנכסים, נטו
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2021	2022	2021	2022	
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח				
234,616	34,243	79,479		הכנסות
27,822	2,916	9,964		רווח נקי לתקופה
6,955	729	2,491		חלק החברה ברווח נקי לתקופה
10,000	-	20,500		דיבידנד שחולק/הוכרז

* * *

אפי קפיטל נדל"ן בע"מ

**הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה עצמה
ליום 31 במרץ 2022
בלתי מבוקר**

אפי קפיטל נדל"ן בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ, 2022
בלתי מבוקר

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה מיוחד לפי תקנה 38ד'
3-4	תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים
5	תמצית נתונים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים
6-7	תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים
8	מידע נוסף למידע הכספי הנפרד

לכבוד:

בעלי המניות של אפי קפיטל נדל"ן בע"מ

ג.א.נ.,

הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 של אפי קפיטל נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה"), ליום 31 במרץ 2022, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות מוחזקות שנכללו על בסיס השווי המאזני ואשר חלקה של החברה בשווי המאזני שלהן הסתכם לסך של כ- 16,294 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2022, וחלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל, נטו הסתכם לסך של כ- 2,456 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 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 האחראיים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה זו הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שנתוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

עמית, חלפון

רואי חשבון

גבעתיים,
24 במאי, 2022

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

ליום	ליום 31 במרץ	
31 בדצמבר	2021	2022
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		

נכסים שוטפים

56,379	5,348	39,021	מזומנים ושווי מזומנים
19,114	-	27,937	פקדונות מוגבלים בשימוש
3,120	-	1,189	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
-	2,685	-	חייבים בעלי שליטה
8,624	3,957	1,675	חייבים אחרים ויתרות חובה
264,897	56,671	276,407	מלאי מקרקעין, בניינים בהקמה ודירות למכירה
352,134	68,661	346,229	

נכסים לא שוטפים

147,978	143,779	173,441	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו
7,871	-	11,201	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
6,443	10,000	6,521	מלאי מקרקעין
11,627	11,531	11,494	רכוש קבוע, נטו
2,394	2,025	2,300	מיסים נדחים
176,313	167,335	204,957	
528,447	235,996	551,186	סך הכל נכסים

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		
175,755	67,635	172,573
25,089	19,251	25,559
35,296	-	43,888
3,008	-	3,547
8,358	9,056	11,675
10,073	1,928	5,202
257,579	97,870	262,444
4,468	5,579	4,114
103,284	-	103,453
540	8,286	556
209	936	209
108,501	14,801	108,332
162,367	123,325	180,410
528,447	235,996	551,186

התחייבויות שוטפות

אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים וממוסדות
פיננסים
הלוואות מצדדים קשורים, בעלי עניין ומאחרים
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
זכאים בעלי שליטה
ספקים ונותני שירותים
זכאים אחרים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים
אגרות חוב
הלוואות מצדדים קשורים, בעלי עניין ומאחרים
התחייבויות בגין הטבות לעובדים

הון**סך הכל התחייבויות והון**

משה גדנסקי
דירקטור (*)

אלון חבר
משנה למנכ"ל
וסמנכ"ל כספים

אפרים שקדי
יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

(*) במועד אישור הדוחות הכספיים, הסמיך דירקטוריון החברה את מר משה גדנסקי, המכהן כדירקטור בחברה, לחתום על הדוחות הכספיים כחותם נוסף, וזאת בשל כך שמר אפרים שקדי מכהן הן כיו"ר הדירקטוריון והן כמנכ"ל החברה.

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 24 במאי, 2022.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2021	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח			
30,514	2,086	15,219	הכנסות ממכירת דירות, דמי ניהול, זכויות במקרקעין ואחרות
(11,782)	(350)	(8,804)	עלות ההכנסות
18,732	1,736	6,415	רווח גולמי
(627)	(48)	(285)	הוצאות מכירה ושיווק
(12,297)	(2,240)	(3,671)	הוצאות הנהלה וכלליות
58,686	11,006	16,214	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
111	-	-	הכנסות אחרות
64,605	10,454	18,673	רווח מפעולות רגילות
(9,898)	(2,016)	(536)	הוצאות מימון, נטו
54,707	8,438	18,137	רווח לפני הטבת מס (מיסים על ההכנסה)
966	598	(94)	הטבת מס (מיסים על ההכנסה)
55,673	9,036	18,043	רווח נקי מפעילויות נמשכות
(1,340)	(495)	-	הפסד מפעילות שהופסקה
54,333	8,541	18,043	רווח נקי וכולל לתקופה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		
55,673	9,036	18,043
1,614	398	459
9,898	2,016	536
(58,686)	(11,006)	(16,214)
31,430	-	8,635
(724)	4	-
(966)	(598)	94
(111)	-	-
(17,545)	(9,186)	(6,490)
(5,617)	(950)	6,949
8,074	8,772	3,317
4,000	(4,056)	(3,750)
6,457	3,766	6,516
(194)	-	-
44,391	3,616	18,069
(209,601)	(7,654)	(10,428)
32,176	-	10,523
(133,034)	(4,038)	18,164

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת - פעילות נמשכת

רווח נקי לתקופה, לפני הפסד מפעילות שהופסקה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

פחת והפחתות
הוצאות מימון, נטו
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות
שינוי בהתחייבות בגין סיום יחסי עובד מעביד, נטו
מיסים על ההכנסה (הטבת מס)
רווח הון מממוש רכוש קבוע

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

ירידה (עלייה) בחייבים אחרים ויתרות חובה
עלייה בספקים ונותני שירותים
עלייה (ירידה) בזכאים אחרים ויתרות זכות

מיסים ששולמו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני פעילות בנכסי והתחייבויות מקרקעיןעלייה במלאי מקרקעין, בניינים בהקמה ודירות למכירה
שינוי בנכסים ובהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות, נטו**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת נמשכת**

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

לשנה	לתקופה של שלושה חודשים	
שהסתיימה	שהסתיימה ביום 31 במרץ	
ביום	2021	2022
31 בדצמבר	2021	2022
2021		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה - פעילות נמשכת

(2,509)	(634)	(326)
673	-	-
(7,871)	-	(3,330)
(19,114)	-	(8,823)
25,621	12,838	(16,007)
(3,200)	12,204	(28,486)

רכישת רכוש קבוע
תמורה מממוש רכוש קבוע
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
שינוי בפקדונות מוגבלים בשימוש
שינוי בהלוואות לחברות מוחזקות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה נמשכת**תזרימי מזומנים לפעילות מימון - פעילות נמשכת**

174,749	-	-
(78,142)	(8,628)	(4,738)
103,169	-	-
12,129	5,820	-
(10,324)	-	(161)
4,885	(250)	(197)
(6,789)	(291)	(1,940)
(7,550)	(800)	-
192,127	(4,149)	(7,036)

קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
קבלת הלוואות מצדדים קשורים ומאחרים
פירעון הלוואות מצדדים קשורים ומאחרים
שינוי ביתרת בעלי שליטה, נטו
ריבית ששולמה
דיבידנד שחולק

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון נמשכת**תזרימי המזומנים בגין פעילות שהופסקה**

(1,340)	(495)	-
---------	-------	---

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שהופסקה

54,553	3,522	(17,358)
1,826	1,826	56,379
56,379	5,348	39,021

שינוי במזומנים ושווי מזומנים**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה****יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה****נספח א - פעולות שלא במזומן**

-	-	20,490
---	---	--------

דיבידנד שטרם התקבל מחברות מוחזקות

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

1. כללי

המידע הכספי הנפרד ביניים מוצג בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ואינו כולל את כל המידע הנדרש לפי תקנה 9ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא אותו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום ולשנה שהסתיימה 31 בדצמבר 2021 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ 2022 ("הדוחות הכספיים המאוחדים").

2. מדיניות חשבונאית

ראה באור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים.

3. יתרות מהותיות עם חברות מוחזקות

ליום 31 במרץ, 2022 יתרת הלוואות לחברות מוחזקות מסתכמת לסך של כ- 158,797 אלפי ש"ח. ההלוואות נושאות ריבית 3% בשיעור של 2.42%. בהתאם לתנאים חוזיים לא נקבעו מועדי פרעון להלוואות.

4. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

לעניין אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו, ראה באור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2022.

5. אמות מידה פיננסיות

לעניין אמות מידה פיננסיות על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה החברה, ראה באור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2022.