

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דירקטוריון בראק קפיטל פרופרטיז אן. וי. ("החברה" או "התאגיד") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של תשעה ושלשה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (להלן: "התקופה המדווחת" או "תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). הדוחות הכספיים, המצורפים לדוח תקופתי זה, מוצגים בהתאם לתקנים הבינלאומיים, תקני ה-IFRS. כל הנתונים בדוח זה מתייחסים לדוחות הכספיים המאוחדים, אלא אם יצוין אחרת.

בדוח זה להלן:

"מועד הדוח" או "תאריך הדוח" – 30 בספטמבר 2022.

"מועד חתימת הדוח", "תאריך חתימת הדוח" או "יום חתימת הדוח" – 28 בנובמבר 2022.

הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים מהותיים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח אשר השפעתם מהותית ויש לעיין בה יחד עם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2021, לרבות הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, כפי שפורסמו ביום 24 במרץ, 2022 (מספר אסמכתא: 01-029652-2022) ("דוח תקופתי 2021").

מבוא

להלן עיקרי תוצאות החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022

1. רווחיות

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2022 הסתכם ההפסד הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה בהפסד של כ-101.1 מ' אירו לעומת רווח של כ-13.9 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד. יצוין, כי ההפסד במהלך הרבעון הנוכחי נובע בעיקר מירידות ערך של נכסי נדל"ן להשקעה ומלאי מקרקעין של קרקעות החברה (בסך כולל של כ-83.6 מ' אירו), שיערוך מכשיר גידור וירידת ערך בשווייה של השקעת החברה במניותיה של חברה ציבורית גרמנית.

לפרטים נוספים בקשר עם האמור לעיל והגורמים להפסד של החברה ברבעון השלישי לשנת 2022, ראו סעיף 12 להלן.

להלן תרומת תחומי פעילות הנדל"ן המניב והנדל"ן היזמי למגורים לתוצאות החברה:

- **נדל"ן מניב:** ברבעון השלישי של שנת 2022 הסתכם ה-FFO בכ-6.3 מ' אירו (לעומת כ-6.2 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד). ה-NOI של החברה לתקופה כאמור הסתכם לסך של כ-12.5 מ' אירו (לעומת סך של כ-12.1 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד) וה-EBITDA של החברה הסתכמה לסך של כ-9.4 מ' אירו (לעומת סך של כ-9.2 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד).
- צמיחת שכר הדירה בתחום הנדל"ן המניב למגורים ברבעון השלישי של שנת 2022 הסתכמה בכ-3.40% בשכ"ד מנכסים זהים לעומת הרבעון המקביל בשנת 2021. נכון למועד הדוח, שכ"ד הממוצע הינו 6.82 אירו למטר, ושכ"ד בהשכרות חדשות בשוק המגורים גבוה בכ-11.68% משכ"ד הממוצע הנוכחי. שיעור התפוסה נכון למועד הדוח בתחום הנדל"ן המניב למגורים עומד על כ-97.2%.

- **יזמי למגורים:** החברה לא הכירה ברווח ממכירת דירות בשנת 2022 עקב העובדה שהנדל"ן היזמי של החברה, אשר נמצא בשלבי בנייה, מיועד להשכרה. לפרטים נוספים לגבי הפרויקטים שבבנייה ראו סעיף 5 להלן. לפרטים נוספים בקשר עם ירידת ערך בנכסי הנדל"ן היזמי למגורים של החברה, לרבות לאור שיעורי הריבית והאינפלציה העולים במשק, והשפעותיהם על תוצאות הפעילות של החברה, ראו סעיף 12.3 להלן.

2. מגזרי הפעילות - נתונים תפעוליים עיקריים

2.1. תחום פעילות נדל"ן מניב¹:

שעור תפוסה	תשואת NOI לפי ERV ⁵	תשואת NOI בפועל ⁴	תשואת ERV ³	תשואת שב"ד בפועל ²	שטח (אלפי מ"ר)	ייעוד
97.2%	4.3%	3.8%	5.0%	4.4%	734	מגורים
70.4%	3.3%	3.3%	7.2%	7.2%	40	מסחרי
96.6%	4.3%	3.7%	5.0%	4.5%	774	סה"כ

3. מבנה המאזן ואיתנות פיננסית

3.1. הון עצמי ו-EPRANTA: ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה מסתכם בכ- 775.2 מ' אירו וה-EPRA NTA⁶ מסתכם בכ- 987.1 מ' אירו נכון למועד הדוח.

3.2. יחסי חוב: יחס ה-LTV⁷ הינו כ-41.62% נכון למועד הדוח, וזאת לעומת כ-38.18% ברבעון הקודם. יצוין, כי במקרה של השלמת המכירה של נכסי הנדל"ן המניב, אשר סווגו כמוחזקים למכירה (ראה סעיף 11.13 להלן), יחס ה-LTV ירד באופן משמעותי לרמה של כ-27.31%.

יחס ה-EBITDA (מהתיק המניב בלבד, לא כולל רווח תפעולי מפעילות הייזום) להוצאות ריבית הינו כ-3.32 במוצע לשנת 2022.

3.3. נזילות: יתרות המזומנים (מאוחד) הסתכמו בכ-172.5 מ' אירו נכון למועד הדוח.

3.4. מימון: נכון למועד הדוח, לחברה הלוואות מבנקים ביתרה כוללת של כ-455.1 מ' אירו, בריבית שנתית ממוצעת של 1.66% ובמח"מ של 5.72 שנים. לפרטים נוספים בקשר עם היבטי המימון השונים, ראה כדלקמן: (1) הארכת מועד פירעון אחת הלוואות הקיימות בחברה ומועד פירעונה, אשר אמור היה לחול בתום הרבעון השלישי לשנת 2022, ראו סעיף 11.14 להלן; (2) התקשרות עם תאגיד בנקאי בינלאומי בהסכם לקבלת קו אשראי בסכום של כ-30 מ' אירו, ראו סעיף 11.7 להלן; (3) קבלת קו אשראי מבעלת השליטה בסכום של כ-200 מ' אירו, הארכת תקופת פירעונו ומשיכות שביצעה החברה מקו האשראי, ראו סעיף 11.9 לדוח זה; (4) פירעון הלוואה הספציפית למימון פרויקט גרשהיים בסכום כולל של כ-147.5 מ' אירו, אשר נפרעה ביום 1 ביוני 2022; ו-(5) החלטת דירקטוריון החברה לקדם מכירה של עד 35% מתיק הנכסים של החברה, ראו סעיף 11.13 להלן.

בנוסף, ובהמשך להרחבת סדרה (אג"ח ב') של החברה שהושלמה במהלך הרבעון הראשון לשנת 2022, לחברה אג"ח ביתרה כוללת של כ-239.5 מ' אירו, בריבית שנתית ממוצעת של 4.04% ובמח"מ של 1.52 שנים. במהלך הרבעון השלישי לשנת 2022 הורד דירוג המנפיק וסדרות האג"ח (בי ו-ג') לדירוג של "iBBB+" ו-"iBBB+" (בהתאמה). לפירוט נוסף בנוגע לאג"ח של החברה ולדירוג ראו חלק ב' לדוח זה - "גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב".

¹ נכסים המאוחדים בדוחות החברה, כולל נכסים שבינם נחתמו הסכמי מכר מחייבים.

² נתוני חודש ספטמבר 2022 במונחים שנתיים חלקי שווי בספרים.

³ "ERV" (Estimated Rental Value) ההנבה השנתית הצפויה בהיתן שכל הנכסים מושכרים בתפוסה נוכחית בתמורה לשכ"ד הנהוג בשוק.

⁴ נתוני חודש ספטמבר 2022 במונחים שנתיים חלקי שווי בספרים.

⁵ NOI בפועל בתוספת ההפרש בין שכ"ד בפועל לבין ה-ERV - חלקי שווי בספרים.

⁶ EPRA NTA - לפרטים בדבר המדד ואופן חישובו ראו סעיף 10.310.3 לדוח זה.

⁷ חוב נטו לסך הנדל"ן והמלאי.

4. תיאור תמציתי של עסקי הקבוצה וסביבת פעילותה

נכון למועד הדו"ח, החברה וחברות בנות וכלולות שלה (יחדיו - "הקבוצה") פועלות בתחום הנדל"ן בגרמניה בשלושה תחומי פעילות עיקריים: נדל"ן מניב בתחום המגורים (Residential), נדל"ן מניב בתחום המסחרי (Commercial) (יחדיו - "תחום הנדל"ן המניב"), תחום הנדל"ן היזמי למגורים ותחום השבחת קרקע בדיסלדורף (יחדיו - "תחומי פעילות הקבוצה").

4.1 עסקאות למכירת נכסי החברה:

בהמשך לאמור בדוח התקופתי של החברה לשנת 2021 ובדיווחיה הקודמים של החברה⁸ בקשר עם מיקוד מחדש של אסטרטגיית החברה בתחום הנדל"ן המניב והיזמי למגורים, התקשרות והשלמת עסקאות למכירת נתח מסוים מעסקיה, ממשיכה החברה בביצוע פעולות למכירת נכסים נוספים מפורטפוליו הנדל"ן המסחרי שלה, וכן מפורטפוליו הנדל"ן היזמי והמניב של החברה. לפרטים בקשר עם פעולות החברה כאמור וביחס לאסטרטגיית החברה, ראו סעיף 1.1.3.1 לפרק א' לדוח תקופתי של החברה לשנת 2021.

בהמשך לאמור לעיל, למועד פרסום הדוח, יצוין, כי החברה התקשרה עם ברוקר על מנת לקדם מכירה של עד 35% מתיק הנכסים של החברה, וזאת במטרה, בין היתר, להתאים את פורטפוליו הנכסים של החברה לשינויים החלים בשוק הנדל"ן האירופאי, לשפר את מצב המזומנים של החברה ולהפחית את המינוף שלה. לפרטים נוספים בעניין התקשרות עם הברוקר ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14 בספטמבר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-117673), הנכלל בזאת על דרך ההפניה. בהמשך לאמור לעיל, למועד פרסום הדוח, מנהלת החברה מגעים מתקדמים בקשר עם מכירה של 30%-35% מכלל פורטפוליו הנכסים של החברה, המשקפת הנחה מסוימת לעומת שווי ההון. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27 בנובמבר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-113349), הנכלל בזאת על דרך ההפניה וסעיף 11.13 להלן.

כמו כן, בוחנת החברה מכירה של נכסים נוספים הן מהפורטפוליו המניב והן היזמי, אשר החברה החלה לבחון את מכירתם ככל שיהיה בכך צורך על מנת לענות על צרכי הנזילות של החברה ואשר ביחס אליהם החלה החברה בתהליך של איסוף אינדיקציות ביחס לביקוש, סוג הנכסים שימכרו ומחירים. לפרטים נוספים ראו סעיף 11.13 להלן. להערכת החברה, לאור טיב הנכסים, ההיקף הנמוך יחסית של כל אחת מהעסקאות למכירת הנכסים והאינדיקציות הראשוניות אשר התקבלו אצל החברה, דירקטוריון החברה צופה כי ככל שיהיה בכך צורך ותתקבל החלטה מחייבת של דירקטוריון החברה לבצע את המכירות, יהיה בידי החברה להשלים את מכירת הנכסים כאמור במהלך שנת 2023.

4.2 בעלי המניות בחברה

החל מתום שנת 2021 ובמהלך החציון הראשון לשנת 2022, השלימה חברת LEG Grundstücksverwaltung GmbH ("LEG") רכישה של מניות החברה, כך שלמועד פרסום הדוח מחזיקה LEG בכ-35.66% ממניות החברה. רכישת המניות כאמור בוצעה, בין היתר, בשתי עסקאות משמעותיות, האחת למול בעלי מניות מסוימים בחברה (בקשר עם כ-24% ממניות החברה) והשנייה למול ("ADLER") ADLER Real Estate AG, בעלת השליטה בחברה (בקשר עם כ-6.7% ממניות החברה). יתר המניות נרכשו על ידי LEG במספר עסקאות נוספות. עסקת LEG-ADLER כאמור, כוללת גם התחייבות של ADLER להשתתף בכל הצעת רכש אשר עשויה ליזום LEG, וזאת בגין יתרת המניות הרגילות של החברה המוחזקות על-ידי ADLER, ובלבד שהצעת הרכש כאמור תעשה עד ליום 30 בספטמבר, 2022, במחיר מינימאלי למניה הקבוע בהסכם שנקבע בין הצדדים כאמור ועומד על 157 אירו למניה. לפרטים נוספים בקשר עם רכישת מניות החברה על-ידי LEG, ראו סעיף 1.1.2 לפרק א' לדוח השנתי 2021, סעיף 4 לדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2021, דיווח מיידי של החברה מיום 1 בדצמבר, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-175176) וכן, דיווחים ביחס לשינויים בהחזקות LEG מהימים 6 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-004201) ו-2 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-025459) הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

ביום 3 באוגוסט, 2022, נודע לחברה כי LEG החליטה שלא לפרסם הצעת רכש לרכישת יתרת מניות החברה ובהתאם לא תממש את ההתחייבות של ADLER כלפיה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 3 באוגוסט, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-080532), הנכלל בזאת על דרך ההפניה. יצוין, כי ביום 30 בספטמבר, 2022 האופציה האמורה לעיל פקעה.

4.3 שינויים בדירקטוריון החברה במהלך תקופת הדוח:

ביום 27 בינואר, 2022, ובעקבות עבודת ועדת איתור שהוקמה מקרב הדירקטורים, מונה מר John Rouweler כדירקטור חיצוני לדירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27 בינואר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-012439) הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 8 במאי, 2022, מונתה גב' Liselot Dalenoord כדירקטורית Non-Executive לדירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידיים של החברה מהימים 8 במאי ו-30 בספטמבר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-055306 ו-2022-01-099561, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה. יצוין, כי ביום 13 במאי, 2022, סווגה הגב' Liselot Dalenoord כדירקטורית בלתי תלויה בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14 במאי, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-057886).

ביום 8 בנובמבר, 2022, אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויים מחדש של מר Patrick Burke וגב' Liselot Dalenoord כדירקטורים בלתי תלויים בדירקטוריון החברה ממועד אישור מינוים על ידי האסיפה הכללית ועד תום האסיפה השנתית הבאה.

בנוסף, אישרה האסיפה הכללית כאמור את מינויים של ה"ה Thomas Werner Ferdinand Zinnöcker, Thomas Josef Echelmeyer ו-Thilo Ger Schmid כדירקטורים (שאינם דירקטורים חיצוניים) לדירקטוריון החברה ("הדירקטורים החדשים"), בין היתר, בהתאם לבקשת ADLER, בעלת השליטה בחברה, וזאת החל מיום 1 בדצמבר, 2022. יצוין כי עם תחילת כהונתם של הדירקטורים החדשים כדירקטורים בדירקטוריון החברה ביום 1 בדצמבר, 2022, יחדלו לכהן בדירקטוריון החברה ה"ה של החברה מהימים 4 באוקטובר ו-8 בנובמבר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-100740 ו-2022-01-134668, בהתאמה) וכן דיווחים מיידים של החברה לעניין מינוי הדירקטורים מיום 8 בנובמבר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-134677, 2022-01-134683 ו-2022-01-134671), ודיווחים מיידים של החברה לעניין סיום כהונת דירקטורים מיום 8 בנובמבר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-134692, 2022-01-134686 ו-2022-01-134689), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

4.4 לפרטים אודות התפשטות נגיף הקורונה והשפעתו על פעילות החברה בתקופת הדוח, ראה סעיף 11.3 להלן.

4.5 לפרטים אודות המלחמה שפרצה על אדמת אוקראינה והשפעתה על פעילות החברה בתקופה הדוח, ראו סעיף 11.4 להלן.

4.6 להלן פירוט ההתפתחויות העיקריות (ככל שאירעו) בתחומי פעילות הקבוצה בתקופת הדוח ועד למועד חתימת הדוח:

4.6.1 **נדל"ן מניב בתחום המגורים (Residential)** - בבעלות הקבוצה, נכון למועד חתימת הדוח, 12,358 דירות על פני שטח כולל להשכרה של כ-734 אלפי מ"ר.

4.6.2 **נדל"ן מניב בתחום המסחרי (Commercial)** - בבעלות הקבוצה, נכון למועד חתימת הדוח, 5 נכסים בתחום המסחרי (מסחר ומשרדים) בשטח כולל להשכרה של כ-40 אלפי מ"ר, כולל נכס שלגביו התקשרה החברה בהסכם מכירה מחייב שצפוי להיות מושלם במהלך שנת 2023.

לפרטים בקשר עם תחום הנדל"ן המניב ראו סעיף 1.6 לפרק א' לדוח תקופתי 2021.

4.6.3 **נדל"ן יזמי למגורים** - לפרטים בקשר עם הסטטוס הביצועי של הפרויקטים שבבנייה ראו בטבלאות דלהלן. למועד תאריך הדוח, טרם החלו הליכי שיווק מהותיים בקשר עם הפרויקטים שבבנייה.

5.1 עלויות:

אאכן				שלב ט' - גרפנטל				
שנת 2021	רבעון 1 - 2022	רבעון 2 - 2022	רבעון 3 - 2022	שנת 2021	רבעון 1 - 2022	רבעון 2 - 2022	רבעון 3 - 2022	עלויות שהושקעו
2,215	2,215	2,215	2,215	12,932	12,932	12,932	12,932	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
1,212	1,274	1,274	1,274	724	724	930	1,119	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
14,196	20,355	20,355	20,355	36,301	39,381	42,450	45,013	עלויות בגין בניה
-	-	-	-	-	94	192	337	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
17,623	23,844	23,844	23,844	49,957	53,131	56,504	59,401	סה"כ עלות מצטברת
גרפנברג								
שנת 2021	רבעון 1 - 2022	רבעון 2 - 2022	רבעון 3 - 2022	עלויות שהושקעו				
11,900	11,900	11,900	11,900	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה				
2,448	3,438	4,528	4,617	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות				
-	-	-	-	עלויות בגין בניה				
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)				
14,348	15,338	16,428	16,517	סה"כ עלות מצטברת				

אאכנ				שלב ט' - גרפנטל				
שנת 2021	רבעון 1 - 2022	רבעון 2 - 2022	רבעון 3 - 2022	שנת 2021	רבעון 1 - 2022	רבעון 2 - 2022	רבעון 3 - 2022	עלויות שטרם הושקעו
-	-	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
233	-	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
5,363	150	-	-	11,569	8,395	5,214	-	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
5,596	150	-	-	11,569	8,395	5,214	-	סה"כ עלויות שטרם הושקעו
73.4%	99.3%	100.0%	100.0%	76.2%	82.7%	89.3%	100.0%	שיעור השלמה [כספין] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון ראשון לשנת 2022	הבנייה הושלמה	הבנייה הושלמה	הבנייה הושלמה	רבעון רביעי לשנת 2022	רבעון רביעי לשנת 2022	רבעון רביעי לשנת 2022	הבנייה הושלמה	מועד השלמת בנייה צפוי
גרפנברג								
שנת 2021	רבעון 1 - 2022	רבעון 2 - 2022	רבעון 3 - 2022	עלויות שטרם הושקעו				
-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו				
12,047	11,057	9,967	9,878	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)				
57,961	57,961	57,961	57,961	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)				
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)				
70,008	69,018	67,928	67,839	סה"כ עלויות שטרם הושקעו				
3.50%	5.00%	6.70%	6.81%	שיעור השלמה [כספין] (לא כולל קרקע) (%)				
טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע	מועד השלמת בנייה צפוי				

לפרטים נוספים בקשר עם שלבים יי-י"א בפרויקט המגורים Grafental ראו סעיף 1.8.3.6 לפרק א' לדוח השנתי של החברה לשנת 2021.

שנת 2021	רבעון 1 – 2022	רבעון 2 – 2022	רבעון 3 - 2022	עלויות שהושקעו	זאתהזאת הזאת
141,645	141,645	141,645	141,645	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
4,393	4,671	5,567	6,577	עלויות מצטברות בגין פיתוח ואגרות	
-	-	-	-	עלויות בגין בניה	
18,769	21,206	25,922	27,999	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
164,807	167,522	173,137	176,221	סה"כ עלות מצטברת	

7 **השבחת קרקע בדיסלדורף לנדל"ן יזמי** - בבעלות החברה שני מתחמי קרקע בעיר דיסלדורף בגרמניה הנמצאים בתהליכים מתקדמים לאישורי בנייה. לפרטים בדבר כינון זכות מצרנות לעיריית דיסלדורף, בין היתר, בקשר עם שטחי החברה ראו סעיף 11.6 להלן ודיווח מיידי של החברה מיום 14 בספטמבר, 2022 (מס' אסמכתא : 2022-01-117691), הנכלל בזאת על דרך ההפניה. כמו כן, נכון למועד פרסום הדוח הדוח, הובא לידיעת דירקטוריון החברה כי עלו קשיים במו"מ עם עיריית דיסלדורף בקשר עם אישור התב"ע של פרוייקט גרשהיים, אשר עשויים להוביל לעיכוב נוסף בקבלת ההיתר או לסכל את קבלתו כולל. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27 בנובמבר, 2022 (מס' אסמכתא : 2022-01-113352), הנכלל בזאת על דרך ההפניה וסעיף 11.6 להלן.

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

8 המצב הכספי

הסבר לשינוי	31 בדצמבר 2021	30 בספטמבר 2021	30 בספטמבר 2022	נכסים
		אלפי אירו		נכסים שוטפים
הגידול נובע בעיקר מקבלת הלוואה מבעלת השליטה בסכום של 150 מ' אירו. לפרטים ראו סעיף 11.9 להלן.	24,861	23,728	172,496	מזומנים ושווי מזומנים
	25,980	23,527	35,487	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
	554	553	266	הכנסות לקבל וחיובים אחרים בגין מכירת דירות
	1,641	2,374	1,591	שוכרים ולקוחות, נטו
הגידול נובע בעיקר מסיווגם של נכסים של קבוצות מימוש המוחזקות למכירה. לפרטים נוספים ראו סעיף 11.13 להלן.	30,331	16,930	391,999	נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
	83,367	67,112	601,839	סה"כ נכסים שוטפים
		אלפי אירו		נכסים לא שוטפים
	2,069	2,153	-	השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
הקיטון נובע מירידה בשווי ההוגן של נכס פיננסי. ראו ביאור 12.3 להלן.	13,344	29,905	7,304	השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
הקיטון נובע מהשלמת הבנייה של פרויקט גרפנטל (שלב ט') וסיווגו ל"נדל"ן להשקעה – נכסים מניבים". ראה סעיף 11.15 להלן.	215,527	213,736	204,354	מלאי מקרקעין ומלאי מקרקעין בהקמה
הקיטון נובע מהשלמת הבנייה של פרויקט גרפנטל (שלב ט') וסיווגו ל"נדל"ן להשקעה – נכסים מניבים". ראה סעיף 11.15 להלן.	99,100	89,800	37,889	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין ונדל"ן להשקעה בהקמה
הקיטון נובע בעיקר מסיווגם של נכסים של קבוצות מימוש המוחזקות למכירה. לפרטים נוספים ראו סעיף 11.13 להלן.	1,317,230	1,302,671	961,921	נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים
	7,026	7,156	5,748	פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
	11,626	11,701	174	חייבים ויתרות חובה ונכסים פיננסיים אחרים
	5,371	4,763	9,008	מסים נדחים
	1,671,293	1,661,885	1,226,398	סה"כ נכסים לא שוטפים
	<u>1,754,660</u>	<u>1,728,997</u>	<u>1,828,237</u>	סה"כ נכסים

הסבר לשינוי	31 בדצמבר 1202	30 בספטמבר 2021	30 בספטמבר 2022	התחייבויות
	אלפי אירו			התחייבויות שוטפות
הקיטון נובע בעיקרו מסיווגם של התחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקות למכירה. לפרטים נוספים ראו סעיף 11.13 להלן.	244,468	244,951	145,003	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאים
הגידול נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב פרטית, אשר השלימה החברה במהלך התקופה. לפרטים ראה סעיף 11.2 להלן.	11,508	10,822	67,093	חלויות שוטפות של אגרות חוב
	-	-	-	הלוואה מבעל שליטה
	15,868	15,794	31,172	זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות
הקיטון נובע מתשלום מיסים במהלך התקופה.	14,674	11,771	1,800	התחייבויות מיסים שוטפים
הגידול, נובע בעיקרו מסיווגם של נכסים של קבוצות מימוש המוחזקות למכירה. לפרטים נוספים ראו סעיף 11.13 להלן.	287	85	162,928	התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
	286,805	283,423	407,996	סה"כ התחייבויות שוטפות
	אלפי אירו			התחייבויות לא שוטפות
הקיטון נובע בעיקרו מסיווגם של התחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקות למכירה. לפרטים נוספים ראו סעיף 11.13 להלן.	356,186	332,377	184,894	הלוואות מתאגידים בנקאים
הגידול נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב פרטית, אשר השלימה החברה במהלך התקופה. לפרטים ראה סעיף 11.2 להלן.	60,841	67,134	178,093	אגרות חוב
הלוואה בגובה של 150 מ' אירו אשר התקבלה מבעל השליטה. לפרטים ראה סעיף 11.9 להלן.	-	-	150,446	הלוואה מבעל שליטה
הגידול נובע בעיקר מהתחייבות עקב עסקאות גידור המגדרות את שער החליפין אירו/שקל של החברה.	-	-	10,567	התחייבויות פיננסיות אחרות
הקיטון נובע בעיקרו מסיווגם של התחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקות למכירה. לפרטים נוספים ראו סעיף 11.13 להלן.	139,393	134,569	89,823	מיסים נדחים
	556,420	534,080	613,823	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
	843,225	817,503	1,021,819	סה"כ התחייבויות הון עצמי
	876,290	876,303	775,170	הון עצמי מיוחס לבעלי המניות של החברה
	35,145	35,191	31,248	זכויות שאינן מקנות שליטה
	911,435	911,494	806,418	סה"כ הון עצמי
	<u>1,754,660</u>	<u>1,728,997</u>	<u>1,828,237</u>	סה"כ התחייבויות והון עצמי

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
		2021	2022	2021	2022	
	59,243	14,701	14,825	44,594	44,611	הכנסות מהשכרת נכסים
	23,706	5,978	5,959	17,951	18,038	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
	(23,644)	(5,960)	(5,841)	(17,885)	(17,833)	הוצאות ניהול נכסים
	(10,228)	(2,572)	(2,412)	(7,659)	(7,677)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
	49,077	12,147	12,531	37,001	37,139	הכנסות שכירות וניהול, נטו
עלות מכירת הדירות בתקופה נובעת כולה מירידת ערך בשווי מלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין.	8,301	-	-	8,301	-	הכנסות ממכירת דירות
	(7,304)	-	-	(7,304)	(10,868)	עלות מכירת דירות
	997	-	-	997	(10,868)	רווח (הפסד) ממכירת דירות
	(2,083)	-	-	(1,999)	859	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	(11,547)	(2,973)	(3,764)	(8,691)	(9,563)	הוצאות הנהלה וכלליות
	(1,502)	(296)	(386)	(1,189)	(1,264)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
לפרטים נוספים ראו סעיף 12 להלך.	111,603	21,349	(96,039)	88,926	(83,557)	עליית ערך (ירידת ערך) נדל"ן להשקעה, נטו
	146,545	30,227	(87,658)	115,045	(67,254)	רווח תפעולי
	(10,635)	(2,670)	(2,133)	(8,054)	(8,295)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות גידור
	(10,023)	(3,386)	66	(5,691)	(18,241)	השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות גידור
	(28,949)	(7,933)	(626)	(12,433)	(7,524)	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הפסדי אשראי ואחרות
ההוצאה נובעת מהפרשה שהוכרה במהלך	-	-	102	-	(21,613)	הוצאות אחרות, נטו

התקופה בגין חבות מס צפויה של חברות בנות של החברה. לפרטים ראה סעיף 11.5 להלן.						
	96,938	16,238	(90,249)	88,867	(122,927)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
	(24,362)	(2,189)	14,441	(16,232)	17,910	מסים על ההכנסה
	72,576	14,049	(75,808)	72,635	(105,017)	רווח (הפסד) נקי כולל לתקופה
						רווח (הפסד) נקי וכולל מיוחס ל:
	72,676	13,923	(72,204)	72,689	(101,120)	בעלי מניות החברה
	(100)	126	(3,604)	(54)	(3,897)	זכויות שאינן מקנות שליטה

לפרטים נוספים בקשר עם השפעת עלויות הבניה על הערכות שווי נכסי החברה, וכן השפעת עליית שיעור האינפלציה ושיעורי הריבית על החברה ראו סעיף 11.11 ו-12.3 להלן, וסעיף ד' לנספח א' המצורף לדוח זה.

10 מקורות מימון, נזילות ותזרימי המזומנים

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
		2021	2021	2022	2021	
ראו דוח תזרים	20,032	1,685	6,446	13,266	3,408	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
ראו דוח תזרים	(18,042)	(6,236)	(3,444)	(2,778)	(8,255)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
הגידול נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב פרטית, אשר השלימה החברה במהלך התקופה. לפרטים ראה סעיף 11.2 להלן.	(11,943)	(22,001)	43,828	(21,574)	157,064	תזרימי מזומנים מפעילות מימון

10.1 נגישות למקורות מימון

10.1.1 נכון למועד הדוח החברה מממנת את פעילותה השוטפת בעיקר מתזרים המתקבל מהחברות הבנות של החברה מפעילותן השוטפת, ממימון בנקאי ואגרות חוב, לרבות תמורת הרחבת אג"ח (סדרה ב') שביצעה החברה במהלך תקופת הדוח, וזאת בתמורה לסך של כ-576 מיליון ש"ח, כמפורט בסעיף 11.2 להלן.

10.1.2 במהלך חודש מאי, 2022 התקשרה החברה בהסכם לקבלת קו אשראי של 30 מ' אירו מתאגיד בנקאי בינלאומי, כמפורט בסעיף 11.7 להלן.

10.1.3 כמו כן, במהלך חודש מאי, 2022 התקשרה החברה עם בעלת השליטה ADLER בהסכם לקבלת קו אשראי של 200 מ' אירו. נכון לתאריך חתימת הדוח, החברה משכה סכום של 150 מ' אירו מתוך קו האשראי כאמור. כמו כן התקשרה החברה בתיקון להסכם קו האשראי כאמור שעיקריו הארכת מועד פירעון קו האשראי. לפרטים נוספים, ראו סעיף 11.9 להלן.

10.1.4 לפרטים אודות עסקאות למכירת חלק מנכסי הנדל"ן המניב והיזמי של החברה, ראו סעיף 1.1.3.1 לפרק א' לדוח תקופתי 2021. כמו כן, לפרטים בקשר עם מגעים שמנהלת החברה למכירת 30-35% מפורטפוליו הנכסים שלה וכן עסקאות נוספות למכירת נכסים אותן בוחנת החברה ראו סעיף 11.13 להלן.

10.1.5 לפרטים נוספים לגבי מימון מחדש של הלוואות החברה ראו סעיף 1.12 לפרק א' לדוח תקופתי 2021. כן, לפרטים נוספים בקשר עם הארכת מועדי פירעון של הלוואות מסוימות של החברה ראו סעיף 11.14 להלן.

10.1.6 לפרטים נוספים בקשר עם עמידת החברה בתניות והתחייבויות פיננסיות, ראו סעיף 1.12 לפרק א' לדוח תקופתי 2021.

10.1.7 יצוין, כי בעקבות משבר הקורונה, מצב הלחימה באוקראינה, וכן על רקע שיעור האינפלציה ושיעורי הריבית העולים במשק, וכן גישת החברה למקורות מימון חיצוניים בשים לב לירידה המשמעותית שספגה ADLER בדירוג אגרות החוב שלה וכן בעקבות הודעת חברת הדירוג מעלות S&P על הורדת דירוג החברה ל-'iilBBB' והורדת דירוג סדרות האג"ח של החברה ל-'+ilBBB' בעקבות הערכתה כי לחברה נגישות מוגבלת למקורות מימון ונזילותה חלשה (כמפורט בסעיף 15 להלן), יצוין, כי בחודשים האחרונים החברה נתקלה באתגרים משמעותיים בקבלת מימון ארוך-טווח מתאגידים בנקאיים גרמניים, למיטב ידיעת החברה, בין היתר על רקע מצבה של ADLER. יצוין כי לשינויים בשוק הנדל"ן בגרמניה ושוק ההון בגרמניה ובעולם, גם כן, יש השפעה ניכרת על קבלת מימון ארוך-טווח בהקשר זה, אנא ראו דוח סקירה של רוי"ח המצורף לדוח זה.

בעקבות האמור לעיל, בחנה החברה מספר תרחישים שונים לצורך הערכת יכולתה להתמודד עם ההשלכות הכלכליות של האמור לעיל. דירקטוריון החברה שקל את ההשלכות הכלכליות של האמור לעיל על פעילות החברה, בין היתר, בהתאם לתרחישים השונים שהוצגו בפני דירקטוריון החברה בקשר עם יכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה גם בתנאי לחץ (לרבות התחשבות בקשיים המפורטים לעיל), וכן, את ההשפעות המשוערות על פעילות החברה ועל ערך נכסיה לאור האמור לעיל ומצא כי לחברה יכולת לעמוד בהן בעשרים וארבעה (24) החודשים העוקבים למועד הבחינה (קרי, למועד אישור דוחות החברה לרבעון השלישי, 2022). לפרטים נוספים ראו דיון בהתקיימות סימני אזהרה בחברה, בסעיף זה להלן.

למועד זה, קיימת לחברה נגישות למקורות מימון נוספים (לרבות כמפורט לעיל ולהלן), בין היתר, באמצעות מכירה של חלק מפורטפוליו הנכסים של החברה (כמפורט בסעיף 11.13 להלן), אשר להערכת החברה, ככל ותבוצע, תעשה בניכיון ביחס לשווי ההגון של הנכסים, התקשרות בהסכמים להארכת מועדי פירעון של הלוואות קיימות של החברה וכן בוחנת החברה אפשרות לקבלת מימון מגורמים פיננסיים נוספים וממשיכה לבחון את האפשרות לקבלת מימון ארוך-טווח, בין מתאגידים בנקאיים ותאגידים פיננסיים אחרים ובין באמצעות שוק ההון, ובשים לב למצב שוק הנדל"ן בגרמניה ושוק ההון בגרמניה ובעולם.

לפרטים נוספים אודות מקורות המימון של הקבוצה ראו סעיף 1.12 לפרק א' לדוח תקופתי לשנת 2021.

הערכות החברה ביחס לאמור לעיל, לרבות השפעות שיעור האינפלציה ושיעורי הריבית העולים במשק, דירוג החוב של ADLER, דירוג החוב של החברה, אתגרים משמעותיים בקבלת מימון ארוך-טווח מתאגידים בנקאיים גרמניים, ויכולתה להתמודד עם ההשלכות הכלכליות של האמורים לעיל מהוות מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהערכות החברה, וזאת, בין היתר, בעקבות נסיבות שאינן בשליטת החברה, ובכללן השינויים במצב שוקי ההון בעולם ודירוג ADLER.

בחינת קיומם של סימני אזהרה

מבלי לסייג את דוח הסקירה, הפנו רואי החשבון את תשומת הלב לאמור בסעיף 10.1.7 לדוח הדירקטוריון של החברה, בדבר אי ודאות למימוש תכניות ההנהלה לפירעון התחייבויותיה של החברה. תכניות ההנהלה כוללות בין השאר, מימוש נכסים של החברה ומימון מחדש של הלוואות קיימות. להערכת הדירקטוריון והנהלת החברה, תעמוד החברה בתוכניות אלו ותפרע את התחייבויותיה במועדן.

בהתאם, למועד הדוח התקיים בחברה סימן אזהרה כהגדרתו בתקנה 10(ב) לתקנות הדוחות, הנובע מהפניית תשומת הלב של רואה החשבון המבקר של החברה כאמור לעיל.

דירקטוריון החברה בחן את תזרים המזומנים החזוי של החברה ושל החברות הבנות בקבוצה, על בסיס הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2022, לתקופה של שנתיים שתסתיים ביום 30 בספטמבר, 2024 ("תקופת תזרים המזומנים החזוי") וקבע, כי כמפורט בין היתר להלן, צפויה החברה להפיק בתקופת תזרים המזומנים החזוי, תזרים מזומנים, אשר צפוי לאפשר לה לממן את פעילותה השוטפת ולפרוע את התחייבויותיה בתקופת דוח תזרים המזומנים החזוי.

להלן טבלה המפרטת את דוח תזרים המזומנים החזוי של החברה בתקופת תזרים המזומנים החזוי:

דוח תזרים מזומנים חזוי לתקופה שסיומה ביום 30 בספטמבר, 2024 (באלפי אירו)

<u>1 בינואר, 2024 – 30 בספטמבר, 2024</u>	<u>1 בינואר, 2023 – 31 בדצמבר, 2023</u>	<u>1 באוקטובר 2022 – 31 בדצמבר, 2022</u>	
147,063	89,211	155,857	<u>יתרת מזומנים לתחילת תקופה</u>
			<u>מקורות סולו:</u>
			<u>תזרים מזומנים מפעילות מימון</u>
-	-	-	הלוואה מתאגיד בנקאי (1)
-	-	-	הלוואה מבעלת שליטה (2)
			<u>מקורות מחברות מוחזקות:</u>
			<u>תזרים מזומנים מפעילות השקעה</u>
-	289,760	-	החזר הלוואה מחברה מוחזקת (3)
-	12,650	2,800	החזר הלוואה מחברה מוחזקת (4)
18,021	24,028	25,592	החזר הלוואה מחברה מוחזקת (5)
18,021	326,438	28,392	<u>סה"כ מקורות</u>
			<u>שימושים סולו:</u>

			תזרים מזומנים לפעילות
			מימון
(9,071)	(69,060)	*(65,894)	פירעון קרן אגרות חוב (סדרות ב' ו-ג')
(3,154)	(9,177)	(4,336)	תשלומי ריבית של חברת הסולו (6)
-	(150,000)	-	פירעון הלוואה מבעלי שליטה
			שימושים בחברות המוחזקות :
			תזרים מזומנים לפעילות מימון
(5,368)	(8,753)	(18,592)	מתן הלוואה לחברה מוחזקת (7)
			תזרים מזומנים לפעילות השקעה
-	(20,412)	-	מתן הלוואה לחברה מוחזקת (8)
(5,883)	(8,404)	(2,666)	מתן הלוואה לחברה מוחזקת (9)
(4,000)	(2,780)	(3,550)	מתן הלוואה לחברה מוחזקת (10)
(27,476)	(268,586)	(95,038)	סה"כ שימושים
<u>137,608</u>	<u>147,063</u>	<u>89,211</u>	יתרת סגירה

* תשלום הפירעון בפועל יתבצע ביום 1 בינואר, 2024, בהתאם לתנאי שטר הנאמנות.

(1) דוח תזרים המזומנים החזוי נערך בהנחה שמרנית אשר לפיה, פרט למימון מחדש של ההלוואות המתוארות בסעיף 7 להלן, לא תיטול החברה מימון מתאגידים בנקאיים ולא תנפיק אגרות חוב בשוק ההון בתקופת תזרים המזומנים החזוי וזאת על אף שדירקטוריון החברה סבור כי עשויה להיות קיימת לחברה נגישות למקורות מימון, הן מתאגידים פיננסיים מחוץ לישראל והן בשוק ההון בישראל.

(2) במהלך חודש ספטמבר, 2022 משכה החברה סכום של 50 מיליון אירו נוספים על חשבון קו האשראי מבעלת השליטה (ראה דיווח מידי של החברה מיום 27 בספטמבר, 2022 (מס' אסמכתא -01-2022-098262). למועד פרסום הדוח, קיימת לחברה יתרה לא מנוצלת של קו האשראי בסך של 50 מיליון אירו. על אף האמור, תזרים המזומנים לעיל נערך תחת ההנחה כי לא יימשך סכום נוסף על חשבון קו האשראי וזאת לאור העובדה כי מועד הפירעון הסופי של קו האשראי מבעלת השליטה הינו ביום 30 בדצמבר, 2023.

(3) החזר הלוואה מחברה בת של החברה, אשר המקור לו הינו חלקה של החברה בתמורה ממכירת נכסים על ידי החברה הבת וזאת בהמשך לאמור בדיווח המידי של החברה מיום 14 בספטמבר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-117673) (וכמפורט בסעיף 11.13 לדוח זה) בקשר עם פעולות שמבצעת החברה, באמצעות חברות בנות, למכירת נכסים נוספים מפורטפוליו הנכסים של הקבוצה (בהנחת מכירת נכסים בהיקף של כ-30%-35% מפורטפוליו הנכסים של החברה) וזאת תחת הנחה

שמרנית ביחס להיקף שיעור ההפחתה ביחס לשווי ההוגן בעסקת מכירת הנכסים, כפי שהוצג לדירקטוריון החברה, ובהתאם לאינדיקציות הקיימות לחברה ביחס לעסקה. החברה החלה בניהול משא ומתן לביצוע מכירה כאמור, ודירקטוריון החברה צופה כי יהיה בידי החברה להשלים את מכירת הנכסים כאמור במהלך החציון הראשון של שנת 2023, וכן בהתאם ליעוץ שקיבלה החברה מהיועצים המשפטיים שלה בהולנד לא קיימת מגבלה על חלוקה של תמורת מכירת הנכסים לחברה.

כמו כן, החלק הקטן יותר של סכום זה (כ-100 מיליון אירו תחת הנחת החברה), מתייחס לנכסים נוספים של החברה הן מהפורטפוליו המניב והן היזמי, אשר החברה החלה לבחון את מכירתם ככל שיהיה בכך צורך על מנת לענות על צרכי הנזילות של החברה ואשר ביחס אליהם החלה החברה בתהליך של איסוף אינדיקציות ביחס לביקוש, סוג הנכסים שימכרו ומחירם. להערכת החברה, לאור טיב הנכסים, ההיקף הנמוך יחסית של כל אחת מהעסקאות למכירת הנכסים והאינדיקציות הראשוניות אשר התקבלו אצל החברה, דירקטוריון החברה צופה כי ככל שיהיה בכך צורך ותקבל החלטה מחייבת של דירקטוריון החברה לבצע את המכירות כאמור, יהיה בידי החברה להשלים את מכירת הנכסים כאמור במהלך שנת 2023.

(4) החזר הלוואה מחברה בת של החברה, ואשר המקור לו הינו חלקה של החברה בתמורה ממכירת שני נכסים מסחריים של החברה. מכירת נכס אחד צפויה להתבצע במהלך שנת 2022 ומכירת הנכס השני צפויה להתבצע במהלך הרבעון הראשון לשנת 2023. להערכת דירקטוריון החברה, בין היתר בשים לב להיקף הנמוך של העסקאות, ישנה סבירות גבוה לביצוע עסקאות אלו.

(5) החזר הלוואה מחברה בת של החברה, ואשר המקור לו הינו חלקה של החברה בעודפי המזומנים מהפעילות השוטפת של החברות הבנות.

(6) תשלומי ריבית של החברה, אשר מורכבים מתשלומי ריבית למחזיקי אגרות החוב וכמו כן מתשלומי ריבית על הלוואה שנתקבלה מבעלת השליטה.

(7) מתן הלוואה לחברה מוחזקת בעקבות פירעון הלוואות בחברות הבנות בקבוצה. יצוין, כי תזרים המזומנים החוזי נערך בהנחה כי החברה תצליח לממן מחדש סכום של כ-29.2 מיליון אירו, מתוך סך המימון שהועמד לה מתאגיד בנקאי ואשר צפוי להיפרע במלואו בתום שנת 2022. במהלך שנת 2023 החברה צופה כי תצליח לממן מחדש הלוואה בנקאית אשר מועד פירעונה חל בשנה זו. יצוין, כי ההלוואה הינה נון-ריקורס.

(8) מתן הלוואה לחברה מוחזקת בעקבות תשלומי מיסוי נדל"ן (RETT) צפויים בחברות בנות.

(9) מתן הלוואה לחברה מוחזקת לצורכי CAPEX שוטפים.

(10) מתן הלוואה לחברה מוחזקת לצורך השקעה בפיתוח פרויקטים. השקעות אלו הינן חיוניות על מנת להתקדם בשלבי הפיתוח השונים ועל מנת להגדיל את שוים של נכסים אלו.

אזהרה בגין מידע צופה פני עתיד: תזרים המזומנים החוזי בדיווח זה וההנחות בבסיסו, הינם מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. המידע האמור מתבסס, בין היתר, על הערכות, ואומדנים שונים שאינם בשליטת החברה בלבד. כמו כן, תחזיות החברה מושפעות ממצב המשק ומפרמטרים חיצוניים לחברה כגון מצב השוק בגרמניה והתממשות גורמי סיכון אחרים של החברה. המידע כאמור עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מהותית מזה הנצפה על ידי החברה, בין היתר, בשל גורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה.

יובהר, כי האמור לעיל, לרבות בקשר עם הערכות החברה ביחס לנגישותה למקורות מימון וכן השפעת מצבה הפיננסי של ADLER בהקשר זה ובכלל, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר עשויות שלא להתממש או להתממש בצורה שונה מהאמור לעיל, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה של החברה, לרבות שינויים בקשר עם ADLER ומצב השוקים.

מדד ה-FFO מחושב כרווח הנקי (הפסד) המיוחס לבעלי מניות החברה **מהפעילות המניבה בלבד - ללא הרווח ממכירת דירות בפרוייקט Grafental** (לפרטים נוספים בדבר פרויקט זה ראו סעיף 1.8 לפרק א' לדוח תקופתי לשנת 2021), בהתאמות מסוימות בגין פריטים שאינם תפעוליים, אשר מושפעים משערך שווי הוגן של נכסים והתחייבויות. מדובר בעיקר בהתאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, רווחי והפסדי הון שונים, הפחתות שונות, התאמת הוצאות בגין ניהול פרויקט ושיווק בקשר עם הקמת פרויקט המגורים ב Grafental וזאת מכיוון שההכנסות בגינו אינן נלקחות בחשבון ה-FFO), שינוי בשווי הוגן שהוכר בגין מכשירים פיננסיים, מיסים נדחים וזכויות מיעוט בגין הפריטים שלעיל. החברה סבורה כי מדד זה משקף באופן נכון יותר את תוצאותיה התפעוליות של החברה, ללא ההשפעות של תחום הנדל"ן היוזמי, ופרסומו יאפשר בסיס נכון יותר להשוואת תוצאותיה התפעוליות של החברה בתקופה מסוימת לתקופות קודמות וכן יאפשר השוואת תוצאות פעילות החברה לחברות נדל"ן אחרות בארץ ובאירופה.

החברה מבהירה שמדד ה-FFO אינו מייצג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים, אינו משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלקם ואינו מחליף את הרווח הנקי (ההפסד) המדווח. כן מובהר, כי מדדים אלו אינם נתונים המבוקרים על ידי רואי החשבון המבוקרים של החברה. להלן חישוב ה-FFO הנומינלי של החברה לתקופות האמורות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	שלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021	שלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	
72,676	13,923	(72,204)	רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה
התאמות לרווח (הפסד) הנקי:			
א. התאמות בגין שיערוכים			
(111,144)	(21,091)	91,355	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה והתאמת שווי התחייבויות הקשורות לנדל"ן להשקעה
2,083	-	-	חלק הקבוצה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
28,948	7,932	626	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים ועסקאות החלפת ריבית לפי שווי הוגן
ב. התאמות בגין סעיפים לא תזרימיים			
10,800	3,546	(1,421)	השפעות מידוד, הפרשי שער ועסקאות גידור שאינם תזרימיים
21,214	1,855	(13,711)	הוצאות מיסים נדחים ומיסים בגין שנים קודמות
ג. סעיפים חד פעמיים/ פעילויות חדשות/ פעילויות שהופסקו/ אחר			
(363)	(226)	1,321	התאמות חד פעמיות ואחרים
1,353	269	347	הוצאות ניהול פרויקט ושיווק בקשר עם הקמת פרויקט המגורים בדיסלדורף והתאמות בגין פעילות ההשכרה הנוכחית בפרוייקט
(897)	-	-	התאמות בגין מכירת דירות
(48,006)	(7,715)	78,517	סך התאמות לרווח הנקי

24,670	6,208	6,313	F.F.O נומינלי
--------	-------	-------	---------------

כאמור לעיל, בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 הסתכם ה- FFO בכ- 6.3 מ' אירו. להערכת החברה, הרמה השנתית המייצגת של ה- FFO, בהתאמה לארועים שהתרחשו הרבעון, תסתכם לסך של כ- 25.2 מ' אירו.

הערכות החברה המפורטות לעיל בקשר עם הרמה השנתית המייצגת של ה- FFO הינן בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו וודאי ואשר עשוי שלא להתגשם שכן הוא מושפע ממכלול גורמים שאינם בשליטתה המלאה של החברה, ובכללם מצב שוק הנדל"ן המסחרי ושוק הנדל"ן למגורים בגרמניה.

10.3 מדדי EPRA - שווי נכסי נקי (במיליוני אירו)

מדדי ה- EPRA הינם מדדים להצגת השווי הנכסי הנקי של חברת נדל"ן. בהתאם לנייר העמדה של EPRA - European Public Real Estate Association, אשר פורסם בשנת 2019 ויושם לראשונה בשנת 2020, מדד ה-EPRA NAV הוחלף על ידי שלושה מדדים חדשים שונים: EPRA Net Reinstatement Value (NRV), EPRA Net Tangible Asset (NTA) ו- EPRA Net Disposal Value (NDV). המדדים החדשים מחליפים את מדד ה- EPRA NAV אותו הציגה החברה בעבר. כמו כן, ממשיכה החברה להציג את מדד ה- EPRA NAV לפי ההנחיות הקודמות, ובנוסף לכך מציגה החברה את מדדי ה- EPRA החדשים:

- מדד ה- EPRA Net Reinstatement Value (NRV) – מטרת המדד לשקף את השווי הנכסי, נטו של החברה הנגזר מאחזקת הנדל"ן לטווח ארוך. לצורך חישוב המדד, החברה מנטרלת השפעת מיסים נדחים על נדל"ן להשקעה, שיערוך מכשירים פיננסיים נגזרים, עלויות עסקה (כפי שמשקפות בדוחות שמאות) וכמו כן משערכת את הנכסים המוצגים כמלאי לפי שוויים ההוגן.
- מדד ה- EPRA Net Tangible Assets (NTA) – מטרת המדד לשקף את עלות הקמת החברה כולל העלויות הכרוכות בכך (עלויות עסקה וכו').
- מדד ה- EPRA Net Disposal Value (NDV) – מטרת המדד לייצג את שווי החברה לבעלי המניות תחת תרחיש של מימוש מיידי ("מכירת חיסול") של כל הנכסים. על כן, מדד זה לוקח בחשבון את כלל השפעות המיסים הנדחים ועלויות עסקה הצפויות להתממש בתרחיש זה.

החברה מבהירה שנתוני מדד ה-EPRA NRV, EPRA NTA ו- EPRA NDV, אינם מהווים הערכת שווי של החברה או תחליף לנתונים המופיעים בדוחות הכספיים. כן מובהר, כי נתונים אלו אינם מבוקרים על ידי רואי החשבון המבקרים של החברה.

להלן חישוב מדדי ה- EPRA של החברה ליום 30 בספטמבר, 2022:

EPRA NDV	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NAV	
775.2	775.2	775.2	775.2	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
-	127.4	127.4	127.4	בתוספת מסים נדחים בגין התאמות EPRA (בניכוי חלק המיעוט)
-	8.1	8.1	8.1	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו
23.9	23.9	23.9	23.9	שיערוך מלאי
-	52.5	78.0	-	בתוספת מס רכישת נדל"ן (RETT) ועלויות רכישה אחרות

עלויות פירעון מוקדם ⁹	-	-	-	(51.9)
סה"כ	987.1	1,012.6	934.6	747.2

לצורך מספרי השוואה, להלן חישוב מדדי ה-EPRA של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021:

EPRA NAV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	
876.3	876.3	876.3	876.3	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
140.4	140.4	140.4	-	בתוספת מסים נדחים בגין התאמות EPRA (בניכוי חלק המיעוט)
0.3	0.3	0.3	-	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו
98.6	98.6	98.6	98.6	שיערוך מלאי
-	109.7	74.4	-	בתוספת מס רכישת נדל"ן (RETT) ועלויות רכישה אחרות
-	-	-	(8.7)	עלויות פירעון מוקדם
1,115.6	1,225.3	1,190.0	966.2	סה"כ

יצוין, כי הקיטון במדדי ה-EPRA בתקופה שבין 31 בדצמבר, 2021 ליום 30 בספטמבר, 2022, קשורה, בין היתר, בירידה בשווי ההוגן של פרויקט Gerresheim, וכמו כן בירידות הערך של נכסי הנדל"ן המניב למגורים של החברה במהלך תקופת הדוח. לפרטים נוספים בקשר עם השערוכים כאמור ראו סעיף 12.3 להלן. כמו כן נובעת הירידה מהפרשה בגין חבות מס שעשויה להיווצר לחברות בנות של החברה (ראו סעיף 11.5 להלן).

11 אירועים ושינויים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה, עד למועד פרסום דוח זה

11.1 דירוג החברה ואגרות החוב של החברה

לפרטים נוספים בקשר עם דירוג החברה ואגרות החוב של החברה ראו חלק ג' להלן.

11.2 הנפקת אג"ח

במהלך חודש מרץ, 2022, השלימה החברה הנפקה פרטית של 528,440,367 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') של החברה בדרך של הרחבת הסדרה הרשומה, וזאת במטרה לממן מחדש התחייבויות של החברה לזמן קצר ומימון פעילותה השוטפת של החברה. אגרות החוב הנוספות הוקצו לניצעים בהנפקה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה, במחיר אחיד של 109 אג' לכל 1 ש"ח ע.ג. (סדרה ב') של החברה המשקף שיעור ריבית אפקטיבית בגין אגרות החוב הנוספות של כ-1%. סך תמורת ההנפקה הפרטית ברוטו בגין כ-576 מיליון ש"ח התקבל במהלך תקופת הדוח. על מנת לעמוד בתנאים האמורים בשטר הנאמנות לסדרה ב', לרבות לעניין יחס הבטוחות, שיעבדה החברה 75,000 מניות נוספות (מעבר למניות המשועבדות נכון למועד הדוח) של חברת Brack German Properties B.V. המשמשות כבטוחה לסדרת האג"ח כאמור. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מהימים 28 בפברואר, 2022 ו-3 במרץ, 2022 (כפי שתוקן ביום 9 במרץ, 2022) (מסי' אסמכתא: 2022-01-024238, 2022-01-026257 ו-2022-01-028054), הנכללים בזאת על דרך ההפניה. יצוין, כי ביום 16 במאי, 2022 שיעבדה החברה 50,000 מניות נוספות של חברת Brack German Properties B.V. המשמשות כבטוחה לסדרת האג"ח כאמור.

⁹ ה-EPRA NDV מנכה את הערך של ההפרש בין הריבית הנוכחית על הלוואות החברה לריבית בשוק בהתאם למח"מ ההלוואות.

11.3 התפשטות נגיף הקורונה

לפרטים אודות מגפת הקורונה והשפעתה על החברה, ראו באור 1(ג) בדוחותיה הכספיים לשנת 2021 של החברה. במהלך תקופת הדוח, החברה אינה ערה לשינויים מהותיים אשר אירעו בעקבות מגפת הקורונה, ואשר השפיעו באופן מהותי על פעילותה.

11.4 המלחמה באוקראינה

לפרטים אודות המלחמה באוקראינה ראו סעיף 1.5.5.1 לפרק א' לדוח התקופתי 2021. יצוין כי למועד אישור הדוח, לאירוע האמור לא קיימת השפעה מהותית על פעילות החברה. אולם, לאור אי הוודאות הקיימת בדבר הימשכות הלחימה והתרחבות המשבר, אין ביכולתה של החברה להעריך בשלב זה את ההשפעה האפשרית, אם בכלל, שתהיה לכך על פעילותה בעתיד.

הערכות החברה ביחס להשלכות המלחמה באוקראינה מהוות מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהערכות החברה, וזאת, בין היתר, בעקבות נסיבות שאינן בשליטת החברה, ובכללן השינויים בהיקף הלחימה, מצב שוקי ההון בעולם, החמרה או התמשכות של המשבר הכלכלי וההשלכות על זמינות ומחיר חומרי הגלם בעקבות המלחמה, וכן מעורבות של מי מהמדינות, לרבות ישראל וגרמניה בלחימה.

11.5 חבות מס שעשויה להיווצר לחברות בנות של החברה

בהמשך לאמור בסעיף לעיל בקשר עם רכישת המניות על-ידי LEG, בעקבות בחינה שערכה החברה, ועל אף העובדה שהחברה אינה בשום צורה צד לעסקה, להערכת החברה, כתוצאה מרכישת המניות כאמור עשויה להיווצר לחברות הבנות של החברה חבות מס, בסכום שנוון למועד זה מוערך בכ-20.4 מיליון אירו, וזאת לאור דיני המס החלים בגרמניה. על אף העובדה כי ייתכן והסכום אשר ישולם יהיה נמוך יותר, החברה החליטה להפריש את מלוא הסכום במהלך הרבעון הראשון לשנת 2022. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 6 בינואר, 2022 (מס' אסמכתא: 2020-01-004231), הנכלל בזאת על דרך ההפניה וביאור 1(1) לדוחות הכספיים של החברה, המצורפים לדוח זה.

לפרטים נוספים בקשר עם הסכם לקבלת קו אשראי בו התקשרה החברה בקשר עם חבות המס המתוארת לעיל, ראו סעיף 11.7 להלן.

יצוין, כי הערכות החברה בקשר עם חבות המס כאמור, לרבות ביחס לחבות המס עצמה, סכומה ולוחות הזמנים, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. ההערכות כאמור עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהערכות החברה, בין היתר, לאור החלטות של צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה, לרבות רשויות גרמניות, והתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בנספח א' לפרק זה.

11.6 עסקת גרשהיים – ביטול העסקה, פירעון הלוואה ומועד קבלת אישורים

ביום 3 בינואר, 2022, הודיעה החברה על התקשרות בהסכם מחייב (בכפוף לתנאים מתלים) להפיכה וביטול עסקת Gerresheim. לפרטים נוספים ראו ביאור 6(1) לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2021 וכן דיווח מיידי של החברה מהימים 10 באוקטובר 2021 ו-3 בינואר, 2022 (מס' אסמכתא: 2021-01-158139 ו-2022-01-001300, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

ביום 1 ביוני 2022, פרעה החברה את מלוא ההלוואה שנטלה בקשר עם מימון פרויקט גרשהיים, בסך כולל של 147.5 מיליון אירו, ובהתאם הוסר השעבוד מהנכס. לפרטים נוספים בהקשר זה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 2 ביוני, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-069097), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

בהמשך לאמור לעיל, ביום 21 ביוני, 2022, לאחר פירעון מלוא ההלוואה כאמור, מימשה החברה את זכותה והודיעה על וויתור תנאי ההסכמה כתנאי מתלה לביטול עסקת גרשהיים, ובהתאם,

בוטלה עסקת גרשהיים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 21 ביוני, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-063027), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 14 בספטמבר, 2022, עדכנה החברה כי הובא לידיעת הדירקטוריון כי עיריית דיסלדורף החליטה על כינון זכות מצרנות (pre-emptive right) (*Vorkaufrechtssatzung*) בקשר עם השטח בו ממוקם פרויקט גרשהיים של החברה. זכות המצרנות כאמור תכנס לתוקף עם כינונה בפועל והכרזתה באופן פומבי (*Bekanntmachung*). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14 בספטמבר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-117691), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 24 בנובמבר, 2022, הובא לידיעת דירקטוריון החברה כי עלו קשיים במו"מ עם עיריית דיסלדורף בקשר עם אישור תכנית ייעוד הקרקע (*Zonning Plan*) לפרויקט Gerresheim, אשר עשויים להוביל לעיכוב נוסף בקבלת ההיתר או לסכל את קבלתו כלל. נכון למועד פרסום הדוח, הורה דירקטוריון החברה להנהלה להקים צוות אשר יבחן את הפעולות האפשריות של החברה, בין היתר, בהתאם לאסטרטגיה הכללית של החברה לבחון מכירת נכסים נוספים מכל חלקי פורטפוליו הנכסים שלה, וזאת כמתואר בסעיף 4 לעיל. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27 בנובמבר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-113352), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

יובהר, כי האמור לעיל עולה כדי מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך-1968, המבוסס, בין היתר, על הנסיבות הנוכחיות והערכות החברה בקשר עם סטטוס המו"מ עם עיריית דיסלדורף. אין כל וודאות האם יהיה בידי החברה לקבל את אישור התב"ע או כי החברה תממש את התכנית העסקית למכור איזה מהנכסים שלה, ואם כן, מתי ובאיזה תנאים, ימומשו תכניות אלו, אשר התממשות כולם כפופה לגורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות שינויים בשוקי ההון והנדל"ן, וקבלת אישורים של גורמים שלישיים שאינם קשורים לחברה.

11.7 קו אשראי מתאגיד בנקאי

ביום 13 במאי, 2022 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי בינלאומי, איתו טרם התקשרה בעבר, בהסכם לקבלת קו אשראי בסכום של כ-30 מ' אירו. קו האשראי יועמד לחברה עד לאמצע הרבעון הראשון לשנת 2023 (עם אופציה להארכה של כחודשיים ימים), ויפרע בתשלום אחד בסיום תקופת האשראי. יצוין, כי משיכת כספים מקו האשראי על ידי החברה כפופה למספר תנאים מתלים, לרבות הצגת שומת מס לחברה מאת רשויות המס הגרמניות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 15 במאי, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-057913), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

11.8 אישור מדיניות תגמול של החברה

ביום 8 במאי 2022, אישרה האסיפה הכללית של החברה את מדיניות התגמול המתוקנת של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 8 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-055303), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 8 בנובמבר, 2022, אישרה האסיפה הכללית של החברה תיקון נוסף למדיניות התגמול של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 4 באוקטובר ו-8 בנובמבר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-100740 ו-2022-01-134668, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

11.9 הסכם קו אשראי עם בעלת השליטה

ביום 19 במאי, 2022 התקשרה החברה עם בעלת השליטה ADLER, בהסכם לפיו תעמיד ADLER קו אשראי לחברה בסכום כולל של 200 מיליון אירו, בין היתר, במטרה לספק לחברה אפשרות למקור מימון נוסף, ככל שתידרש, על מנת שהחברה תממן מחדש הלוואות שנטלה.

כמו כן, ביום 13 באוגוסט, 2022, התקשרה החברה בתיקון להסכם קו האשראי כאמור עם ADLER, בעלת השליטה, לפיו יוארך מועד פירעון קו האשראי עד לסוף חודש דצמבר, 2023, וכן יבוצע עדכון מסוים בתנאי החזר קו האשראי. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14 באוגוסט, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-102571), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

קו האשראי הועמד לחברה למטרת מימון מחדש של התחייבויות פיננסיות של החברה אשר אמורות להיפרע במהלך שנת 2022, תשלום חבות המס של החברה והוצאות מימון בקשר אליהם, ואלו בלבד. יצוין, כי נכון למועד הדוח, קיבלה החברה סכום של 150 מיליון אירו, מתוך קו האשראי. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 19 במאי, 23 במאי, ו-27 בספטמבר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-061300, 2022-01-050802 ו-2022-01-098262, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך הפניה.

11.10 השלמת עסקה למכירת נכס מסחרי בעיר Neckarsulm

בהמשך לדיווח המיידי של החברה מיום 8 באוגוסט 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-128586), הנכלל בזאת על דרך ההפניה, בקשר עם התקשרות בעסקה למכירת נכס מסחרי בעיר Neckarsulm, במהלך תקופת הדוח, ביום 31 במאי 2022, התקבלה אצל החברה מלוא התמורה בגין המכירה, בסך של 16.5 מיליון אירו, ובכך הושלמה מכירת הנכס. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 2 ביוני, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-069097), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2022 המשיכה המגמה השלילית של האצת קצב האינפלציה והתגברות החשש למיתון בשווקים בישראל ובעולם, כאשר בישראל העלייה במדד המחירים לצרכן בספטמבר 2022 שיקפה גידול שנתי של כ-4.6% ובגרמניה, בספטמבר 2022 נרשם גידול במדד המחירים לצרכן המשקף גידול שנתי בשיעור של כ-10.4%. לצד האמור לעיל, נרשמה בתקופת הדוח גם עלייה במחירי עלויות הבנייה והאנרגיה (זאת לרבות על רקע המלחמה באוקראינה). בניסיון להאט את קצב האינפלציה, ביצעו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל עלויות בשיעורי הריבית, כאשר בגרמניה הריבית טיפסה לשיעור של 2.19% ובישראל לשיעור של 3.25%. כמו כן, העביר הממשל בגרמניה שורה של חוקים שמטרתם להקל את הנטל על הציבור הנובע, בין היתר, מעליית מחירי האנרגיה. לשינויים במגמות האינפלציה והריבית בישראל ובעולם השפעה לא מבוטלת על פעילות העסקית של המשק, אשר באה לידי ביטוי, בין היתר, בעלויות התפעוליות, עלויות חומרי הגלם, עלויות כח אדם, מבנה עלויות המימון וכיוצא ב.

לפרטים נוספים אודות השפעת גורם הסיכון האינפלציה ועליית הריבית; עלויות בנייה, ראו סעיף ד' לנספח א' לפרק זה.

11.12 ביום 3 באוגוסט, 2022 נודע לחברה כי חברת LEG החליטה שלא לפרסם הצעת רכש לרכישת יתרת מניות החברה ובהתאם לא תממש את ההתחייבות של ADLER כלפיה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 3 באוגוסט, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-080532), הנכלל בזאת על דרך ההפניה. יצוין, כי ביום 30 בספטמבר, 2022 האופציה האמורה לעיל פקעה.

11.13 מכירת נכסים נוספים מפורטוליו הנכסים של החברה

ביום 14 בספטמבר, 2022, עדכנה החברה כי דירקטוריון החברה הנחה את הנהלת החברה, בין היתר, לקדם מכירה של עד 35% מתיק הנכסים של החברה, וזאת במטרה, בין היתר, להתאים את פורטפוליו הנכסים של החברה לשינויים החלים בשוק הנדל"ן האירופאי, לשפר את מצב המזומנים של החברה ולהפחית את המינוף שלה.

בהמשך לאמור לעיל, כפי שעדכנה החברה ביום 27 בנובמבר, 2022, למועד פרסום הדוח, מנהלת החברה מגעים מתקדמים בקשר עם מכירה של 30%-35% מכלל פורטפוליו הנכסים של החברה, המשקפת הנחה מסוימת לעומת שווים ההוגן, ובהתאם, בדוחות החברה לרבעון השלישי המצורפים לדוח דירקטוריון זה הכירה החברה בירידה בשווי הנכסים כאמור בשים לב לאמור לעיל. לפרטים נוספים ראו ביאור (3) לדוח תזרים המזומנים הצפוי המצורף בסעיף 10.1.7 לעיל, וכן, דיווחים מיידיים של החברה מהימים 14 בספטמבר ו-27 בנובמבר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-117673 ו-2022-01-113349, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

כמו כן, בוחנת החברה מכירה של נכסים נוספים הן מהפורטפוליו המניב והן היזמי, אשר החברה החלה לבחון את מכירתם ככל שיהיה בכך צורך על מנת לענות על צרכי הניזולות של החברה ואשר ביחס אליהם החלה החברה בתהליך של איסוף אינדיקציות ביחס לביקוש, סוג הנכסים שימכרו ומחירם. להערכת החברה, לאור טיב הנכסים, ההיקף הנמוך יחסית של כל אחת מהעסקאות למכירת הנכסים והאינדיקציות הראשוניות אשר התקבלו אצל החברה, דירקטוריון החברה צופה כי ככל שיהיה בכך צורך, יהיה בידי החברה להשלים את מכירת הנכסים כאמור במהלך שנת 2023. לפרטים נוספים ראו ביאור (3) לדוח תזרים המזומנים הצפוי המצורף בסעיף 10.1.7 לעיל.

יובהר, כי האמור לעיל עולה כי מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך-1968, המבוסס, בין היתר, על הערכות החברה. אין כל וודאות כי החברה תתקשר בעסקאות המתוארות לעיל ו/או ביחס לתנאיהן, לרבות שווי הנכסים והתמורה בגינם. האמור לעיל עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהאמור לעיל, ביו היתר, לאור גורמים שאינם תלויים בחברה, לרבות תנאי שוק ההון ושוק הנדל"ן בגרמניה והסכמות צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה.

- 11.14 ביום 28 בספטמבר, 2022, התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי בהסכם להארכת אחת ההלוואות הקיימות בחברה (באמצעות החברות הבנות שלה) (בסכום כולל של כ-42 מיליון אירו, נכון למועד ההתקשרות בהסכם), אשר מועד פירעונה המקורי חל בתום הרבעון השלישי של שנת 2022. בהתאם להסכמות בין החברה לתאגיד הבנקאי, הוארך מועד פירעון ההלוואה כאמור ב-6 חודשים כך שיחול בתום הרבעון הראשון של שנת 2023, ויתר תנאי ההלוואה נותרו ללא שינויים מהותיים, למעט שינוי בשיעור הריבית וכן שינוי שליטה ברמה מעל החברה (ובאופן ספציפי ב-ADLER) נוסף אירוע המהווה עילה לפירעון מיידי. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 1 באוקטובר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-122767), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.
- 11.15 במהלך חודש ספטמבר, 2022 השלימה החברה את בניית פרויקט המגורים להשכרה בגרפנטל (שלב ט') והחלה בהשכרתו לדיירים השונים. יצוין, כי הפרויקט, אשר במהלך בנייתו היה מסווג בחלקו כ-'נדל"ן להשקעה – זכויות במקרקעין' ובחלקו האחר כ-'מלאי מקרקעין' סווג כעת ל'נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים'.
- 11.16 במהלך חודש אוגוסט, 2022 חתמה החברה על ארכה של 3 חודשים עם הבנק המממן את אחת מהלוואות החברה בגובה של כ-45.3 מ' אירו, אשר צפויה היתה להיפרע ביום 30 באוגוסט, 2022. לאחר מועד הדוח, במהלך חודש נובמבר, 2022 האריכה החברה את ההלוואה בחודש נוסף. נכון למועד חתימת הדוח, החברה נמצאת בשלבים מתקדמים של משא ומתן לצורך הארכת ההלוואה לתקופה של 3 שנים.
- 11.17 לפרטים נוספים אודות אירועים משמעותיים בחברה ראו באור 5 לדוחות הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה.

חלק ב' - גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד ומעריכי שווי מהותיים

12 הערכות השווי

12.1 יצוין, כי בדומה לרבעונים קודמים ערכה החברה הערכת שווי לנכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד (פורטפוליו מגורים ב-Leipzig), ואולם, השווי שנקבע בהערכת השווי גבוה מהשווי שנקבע בדוחות הכספיים של החברה. שווי הנכס כאמור בדוחות החברה נקבע על בסיס מו"מ שמנהלת החברה למכירת הנכס ולא על בסיס הערכת השווי, ובהתאם לא צורפה הערכת השווי לדוח זה.

הערכות השווי של נכס נדל"ן¹⁰ להשקעה מהותית¹¹ לא צורפו לדוח הרבעוני שכן הינן הערכת שווי "מהותיות" אך אינן "מהותיות מאוד".¹² תמצית הנתונים בדבר הערכת השווי האמורה הינה כמפורט להלן .

הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכה					מודל ההערכה שמעריך פעל לפיו	זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידיים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה ותלות במזמין ההערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי	שווי נוסא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה (באלפי אירו)	שווי נוסא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה (אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי) (באלפי אירו)	עיתוי ההערכה (תאריך התוקף)	זיהוי נוסא ההערכה
מספר בסיסי השוואה	מחירים ששימשו בסיס להשוואה	Terminal Value (באלפי אירו)	שיעור צמיחה	שיעור היוון Exit Cap Rate						
מאגר מידע של CBRE לגבי הסכמי שכירות חתומים עבור כ-238 דירות בברמן.	עסקאות השוואה, הכוללים מחיר למ"ר, לנכסים בעלי מאפיינים דומים.	110,115	2.00%-1.50%	3.90%	היוון תזרימי מזומנים.	CBRE Michael Schlatterer (MRICS, RICS Registered valuer)	86,340	87,460	חתימה – 22 בנובמבר 2022 תאריך תוקף – 30 בספטמבר 2022.	פורטפוליו מגורים בברמן

¹⁰ כהגדרת המונח בתקנות הדוחות.

¹¹ כהגדרת המונחים בתקנות הדוחות.

¹² כהגדרת המונח בתקנות הדוחות.

הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכה					מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי נושא הערכה השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה ותלות במזמין ההערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה (באלפי אירו)	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה (אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי) (באלפי אירו)	עיתוי ההערכה (תאריך התוקף)	זיהוי נושא ההערכה
מספר בסיסי השוואה	מחירים ששימשו בסיס להשוואה	Terminal Value (באלפי אירו)	שיעור צמיחה	שיעור היוון Exit Cap Rate						
מאגר מידע של CBRE לגבי הסכמי שכירות חתומים עבור כ-140 דירות בקיל.	עסקאות השוואה, הכוללים מחיר למי"ר, לנכסים בעלי מאפיינים דומים.	125,270	2.50%-1.75%	3.53%	היוון תזרימי מזומנים.	92,860	97,070	חתימה – 22 בנובמבר 2022 תאריך תוקף – 30 בספטמבר 2022.	פורטפוליו מגורים בקיל	

12.2 פרטים נוספים על מעריך השווי וההנחות שבבסיס מודל ההערכה

ביום 23 ביוני 2020, החליט דירקטוריון החברה על התקשורת עם מעריך השווי CBRE חלף מעריך השווי Savills, והערכות השווי המפורטות לעיל, ליום 30 בספטמבר 2022, נערכו על-ידי CBRE. ההחלטה להתקשר עם CBRE חלף Savills נובעת בעיקרה מרמת המומחיות של CBRE אשר הינה החברה הגדולה והמובילה בשוק הגרמני בתחומי השירותים בתחום הנדל"ן.

שיעור הנכסים שהוערכו על ידי CBRE מהווה 82.10% מסך הנכסים במאזן החברה, וזוהו האורגן בתאגיד שהחליט על ההתקשרות כאמור הינו דירקטוריון החברה. CBRE אינם תלויים בחברה. לפרטים נוספים ראו התייחסות בהערכת השווי של Leipzig, המצורפת לדוח זה.

יובהר, כי שוויים של נכסי הנדל"ן אשר החברה נמצאת במגעם מתקדמים למכירתם (לפרטים נוספים ראו סעיף 11.13 לעיל), נקבע על בסיס מחיר המכירה הצפוי שלהם, ולא על בסיס שוויים ההוגן בהתאם להערכת השווי שביצעה CBRE, ומכאן הירידה בשוויים של נכסים אלו כפי שהוכר בדוחות החברה לרבעון השלישי לשנת 2022.

12.3 פרטים נוספים על הערכות שווי נכסים נוספים של החברה

נכסים מפורטפוליו הנדל"ן היזמי של החברה

במהלך עסקיה הרגילים, נעזרת החברה ב-NAI APOLLO, מעריך שווי היזמי (לעניין זה – "מעריכי השווי"), לצורך ביצוע הערכות שווי לנכסים לא מהותיים מפורטפוליו הנדל"ן היזמי של החברה.

במהלך תקופת הדוח, הכירה החברה בהפסד של כ-23 מ' אירו בספרי החברה, לאור העובדה שהערכות השווי שנערכו בקשר עם הנכסים כאמור שיקפו שווי הוגן הנמוך משווי הנכסים כאמור בספרי החברה.

כמו כן, ערכה החברה הערכת שווי גם לפרויקט Gerresheim, אשר אמנם שיקפה ירידה משמעותית בשווי ההוגן של הפרויקט (בסכום של כ-69 מיליון אירו) אך שווי הפרויקט נותר גבוה משוויי בספרי החברה (המוצג על בסיס עלות) ולכן לא הייתה להערכת השווי כאמור השפעה על רווח (הפסד) החברה.

כפי שנמסר לחברה ממעריכי השווי, הירידה בשווי נכסי הנדל"ן היזמי של החברה נובעת ממספר גורמים, בין היתר – משינויים מסוימים בפרמטרים שהינם דינמיים מטבעם במתודולוגיית הערכת השווי (אשר השפיעו לטובה ולרעה על הערכת השווי, לרבות במדד ה-GAV); משינויים בשלב הפיתוח בו נמצאים הפרויקטים בשים לב גם ליעוד הפרויקטים וגם לרמת הסיכון של כל פרויקט הקשורה בשלב בו נמצא הפרויקט; ובעיקר מעלייה בתשומות הבנייה הנובעת מהעלייה בשיעור האינפלציה ושינויים אפשריים בעלויות המימון הצפויות בעקבותיה.

נכס פיננסי של החברה

כמפורט בדוחותיה הכספיים של החברה, החברה רכשה החזקה בחברה ציבורית שהתאגדה בגרמניה, אשר לאחר מועד רכישת מניותיה על ידי החברה, נרכשה השליטה בה על ידי בעלת שליטה עקיפה בחברה ומניותיה נסחרות בבורסה המפוקחת הבלתי רשמית של פרנקפורט, ואשר הינה פועלת בשוק פיתוח הנדל"ן למגורים בגרמניה (לעניין זה – "חברת הפיתוח הגרמנית"). במהלך תקופת הדיווח ירד שווי השוק של מניות חברת הפיתוח הגרמנית, ובהתאם הכירה החברה בדוחותיה בהפסד בהיקף של כ-5.4 מ' אירו. כמו כן, במהלך תקופת הדיווח מחקה חברת הפיתוח הגרמנית את מניותיה ממסחר.

נגזר פיננסי של החברה

במהלך תקופת הדיווח, הכירה החברה בהתחייבות של הנגזר הפיננסי, הנועד לגדר את ההתחייבויות השקליות של החברה בעקבות תשלומי אגרות החוב עתידיים הצפויים לה. ההתחייבות, בסך של כ-8.0 מ' אירו, הוכרה במהלך תקופת הדיווח.

חלק ג' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

13 פרטים לגבי תעודות התחייבות שהנפיקה החברה ונמצאות בידי הציבור במועד הדוח בהתאם לתוספת השמינית לתקנות ניירות ערך לתקנות הדוחות

איגרות חוב (סדרה ג')	איגרות חוב (סדרה ב')	
כן	כן	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10 (ב)(13)(א) לתקנות הדוחות ?
22 ביולי 2014	21 במאי 2013	מועד הנפקה
4 באפריל 2016	4 בפברואר 2014 9 במרץ 2022	מועדי הגדלת הסדרה
102,165	175,000	שווי נקוב במועד (ההנפקה (אלפי ש"ח)
160,180	636,440	שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (אלפי ש"ח)
137,297	636,440	שווי נקוב ליום 30.09.2022 (אלפי ש"ח)
146,479	688,425	שווי נקוב צמוד ליום 30.09.2022 (אלפי ש"ח)
1,131	6,680	סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה (אלפי ש"ח) נכון ליום 30.09.2022
147,610	714,869	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.09.2022 (אלפי לשלם, כולל ריבית לשלם)
129,238	647,323	שווי בבורסה ליום 30.09.2022 (אלפי ש"ח)
4.05% (שנתית צמודה בשיעור קבוע), בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ג') ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות כמפורט בסעיפים 2.8.4.12 ו-2.8.4.13 בתשקיף המדף.	4.04% (שנתית צמודה בשיעור קבוע), בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ב') ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות כמפורט בסעיפים 2.8.4.12 ו-2.8.4.13 בתשקיף המדף. ^{13, 14}	סוג ושיעור הריבית
עומדות לפירעון ב-12 תשלומים לא שווים שנתיים ביום 20 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2026 (כולל) באופן שכ"א מתשעת התשלומים הראשונים יהווה 2% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'), התשלום העשירי יהווה 17% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'), וכ"א משני התשלומים	עומדות לפירעון ב-12 תשלומים לא שווים שנתיים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2013 עד 2024 (כולל) באופן שכ"א משבעת התשלומים הראשונים יהווה 4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'), וכ"א מחמשת התשלומים האחרונים יהווה	מועדי תשלום הקרן

13 יצוין, כי ביום 16 במאי, 2022, בעקבות הודעת חברת מעלות S&P על הורדת דירוג החברה ל-'iilA', חלה עלייה של 0.25% בשיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה ב' וסדרה ג') לשיעור של 3.54% (סדרה ב') ולשיעור של 3.55% (סדרה ג'). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 19 במאי, 2022 (מס' אסמכתא: 01-061216-2022). כמו כן, ביום 8 בספטמבר, 2022, בעקבות הודעת חברת מעלות S&P על הורדת דירוג החברה ל-'iilBBB+', ועל הורדת סדרות האג"ח של החברה ל-'iilBBB+', חלה עלייה נוספת של 0.50% בשיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה ב' וסדרה ג') לשיעור של 4.04% (סדרה ב') ולשיעור של 4.05% (סדרה ג'). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 12 בספטמבר, 2022 (מס' אסמכתא: 01-116473-2022).
¹⁴ תשקיף המדף של החברה מיום 24 במאי, 2012 והתיקונים לו מהימים 24 במאי, 2012, 9 במאי, 2013 ו-14 ביולי, 2014 (מ' אסמכתא: 01-134232-2012, 01-135258-2012, 01-113694-2012 ו-01-113694-2014, הנכלל בזאת על דרך ההפניה (לעניין זה - "תשקיף המדף").

איגרות חוב (סדרה ג')	איגרות חוב (סדרה ב')	
האחרונים יהווה 32.5% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'); תשלום הקרן הראשון חל ביום 20.07.2015.	14.4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'); תשלום הקרן הראשון חל ביום 31.12.2013.	
משולמת בימים 20 בינואר וביום 20 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2026 (כולל) החל מיום 20 בינואר 2015. התשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 20.07.2026.	משולמת בימים 31 בדצמבר וביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2013 עד 2024 (כולל) החל מיום 31 בדצמבר 2013. התשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 31.12.2024.	מועדי תשלום הריבית
צמודות (קרן וריבית) למדד לצרכן שפורסם ביום 15 ביולי 2014 בגין חודש יוני 2014.	צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 במאי 2013 בגין חודש אפריל 2013.	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא	לא	האם ניתנות להמרה ?
החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), בכל עת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם של חלק או של כל אגרות החוב (סדרה ג') כפי שתבחר וזאת עד למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ג') והכל בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו בסעיף 2.8.15 בתשקיף המדף.	החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), בכל עת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם של חלק או של כל אגרות החוב (סדרה ב') כפי שתבחר וזאת עד למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ב') והכל בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו בסעיף 2.8.15 בתשקיף המדף.	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
לא	לא	האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות ?

14 פרטים בדבר הנאמן

איגרות חוב (סדרה ב') ואגרות חוב (סדרה ג')

(א) שם חברת הנאמנות: רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ

(ב) שם האחראי על סדרת תעודת ההתחייבות: רו"ח יוסי רזניק

(ג) דרכי התקשרות: טלפון: 03-6389200

פקס: 03-6389222

דוא"ל: trust@rpn.co.il

(ד) כתובת למשלוח מסמכים: רחוב יד חרוצים 14, תל אביב

ביום 15 בפברואר, 2022 הודיעה חברת מעלות S&P על הכנסת דירוגי החברה לרשימת מעקב עם השלכות שליליות בעקבות היחלשות איכות האשראי של קבוצת אדלר. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 15 בפברואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-15-018541), הנכלל בזאת על דרך ההפניה. בהמשך לכך, ביום 3 במרץ, 2022 הודיעה חברת מעלות S&P על מתן דירוג ilAA/Watch Neg להנפקת איגרות חוב בהיקף של עד 576 מיליון ש"ח ע.נ. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 3 במרץ, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-026074), הנכלל בזאת ההפניה.

ביום 5 באפריל, 2022 הודיעה חברת מעלות S&P על אשרור דירוגי החברה 'ilAA' והשארתם ברשימת מעקב עם השלכות שליליות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 5 באפריל, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-15-036099).

ביום 16 במאי, 2022 הודיעה חברת מעלות S&P על הורדת דירוג החברה ל-'ilA' והשארתה ברשימת מעקב עם השלכות שליליות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מהימים 16 ו-17 במאי, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-15-048171 ו-2022-01-059878, בהתאמה). יצוין, כי בעקבות הורדת הדירוג, ובהתאם לתנאי שטרות הנאמנות של אגרות החוב של החברה, חלה עלייה של 0.25% בשיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה ב' ו-סדרה ג'). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 17 במאי, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-060172).

ביום 8 בספטמבר, 2022 הודיעה חברת מעלות S&P על הורדת דירוג החברה ל-'ilBBB' ועל הורדת דירוג סדרות האג"ח של החברה ל-'ilBBB+' והשארתה ברשימת מעקב עם השלכות שליליות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 8 בספטמבר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-093657). יצוין, כי בעקבות הורדת הדירוג, ובהתאם לתנאי שטרות הנאמנות של אגרות החוב של החברה, חלה עלייה נוספת של 0.50% בשיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה ב' ו-סדרה ג'). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 12 בספטמבר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-116473), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

ב'		סדרת אג"ח
מעלות		שם החברה המדרגת
דירוג אגרות החוב	דירוג המנפיק	
ilA+	ilA+	דירוג המנפיק ואיגרות החוב במועד ההנפקה הראשונית (מאי 2013)
ilA+	ilA+	דירוג המנפיק ואיגרות החוב במועד הרחבת הסדרה - פברואר 2014
ilA+	ilA+	דירוג המנפיק ואגרות החוב – יוני 2014
ilA+	ilA+	יולי 2015
ilAA-	ilAA-	מרץ 2016
ilAA-	ilAA-	מרץ 2017
ilAA-	ilAA-	מרץ 2018
ilAA-	ilAA-	מרץ 2019
ilAA-	ilAA-	מרץ 2020
ilAA-	ilAA	מרץ 2021
ilAA-	ilAA	פברואר 2022
ilAA-	ilAA	מרץ 2022
ilAA-	ilAA	אפריל 2022
ilA-	ilA	מאי 2022
ilBBB- שילי	ilBBB+	ספטמבר 2022
ilBBB- שילי	ilBBB+	דירוג המנפיק ואיגרות החוב הקבועים למועד הדוח

ג'		סדרת אג"ח
מעלות		שם החברה המדרגת
דירוג המנפיק	דירוג אגרות החוב	
ilA+, יציב	ilA+	דירוג אגרות החוב והמנפיק במועד ההנפקה הראשונית (יולי 2014)
ilA+, יציב	ilA+	יולי 2015
ilAA-, יציב	ilAA-	מרץ 2016
ilAA-, יציב	ilAA-	מרץ 2017
ilAA-, יציב	ilAA-	מרץ 2018
ilAA-, יציב	ilAA-	מרץ 2019
ilAA-, יציב	ilAA-	מרץ 2020
ilAA-, יציב	ilAA	מרץ 2021
ilAA-, אופק שלילי	ilAA	פברואר 2022
ilAA-, אופק שלילי	ilAA	מרץ 2022
ilAA-, אופק שלילי	ilAA	אפריל 2022
ilA-, אופק שלילי	ilA	מאי 2022
ilBBB-, אופק שלילי	ilBBB+	ספטמבר 2022
ilBBB-, אופק שלילי	ilBBB+	דירוג המנפיק ואגרות החוב הקבועים למועד הדוח

16 עמידה בתנאים והתחייבויות לפי שטרי הנאמנות

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח ובמהלך תקופת הדיווח עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות¹⁵, ובכלל זה נכון לתום תקופת הדוח עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות מיום 24 בפברואר, 2011 (כפי שתוקן ביום 30 באוקטובר, 2012 וביום 29 בינואר, 2017) בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה שנפרעו במלואם כאמור בסעיף 11.4 לעיל, מיום 9 במאי, 2013 (כפי שתוקן ביום 29 בינואר, 2017 ביום 3 ביולי, 2017 וביום 27 במאי, 2018) בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, ומיום 14 ביולי, 2014 (כפי שתוקן ביום 29 בינואר, 2017 ביום 3 ביולי, 2017 וביום 27 במאי, 2018) בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה. (להלן ובהתאמה: "הנאמן" ו-"שטרי הנאמנות") ובכללן בהתניות הפיננסיות המפורטות להלן:

א. היחס בין ההון העצמי של החברה בסוף כל רבעון לחוב הפיננסי נטו סולו, על פי דוחות סולו לאותו מועד לא יקטן מ-187.5%:

ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות הרוב נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 30 בספטמבר, 2022, הינו 775.2 מיליון אירו.

החוב הפיננסי נטו, על פי דוחות סולו של החברה נכון לאותו מועד הינו 231.6 מיליון אירו. לפיכך היחס בין ההון העצמי של החברה לחוב הפיננסי נטו על פי דוחות סולו נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 30 בספטמבר, 2022 הינו כ-334.72%.

ב. יחס שווי המניות המשועבדות לחוב נטו לא יפחת מהיחס הבסיסי (כהגדרתו להלן):

ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'):

"היחס הבסיסי": יחס שווי המניות המשועבדות לחוב נטו של 175%.

"חוב נטו": יחס קרן אגרות החוב (סדרה ב') (בתוספת הפרשי הצמדה וריבית שנצברו שטרם שולמו).

¹⁵ לעניין התקיימות עילה להעמדה לפירעון מייד של אגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') של החברה בגין שינוי שליטה בחברה והחלטת מחזיקי אגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') לתת ויתור בקשר עם עילה זו אשר קמה להם כאמור ראו סעיף 19 לדוח הדירקטוריון לשנת 2018, אשר צורף כפרק ב' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 (מס' אסמכתא: 2019-01-021450), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

¹⁶ הדרישה לעמוד ביחס זה רלוונטית למחזיקי אגרות חוב סדרה ב' בלבד.

מספר המניות המשועבדות של BGP נכון ליום 30 בספטמבר 2022 : 765,027.

סך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 30 בספטמבר 2022 ולמועד חתימת הדוח - 1,978,261.

שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון למועד חתימת הדוח - 38.7%.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2022 - 1,016,000 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל - 3.5558 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות 1,397,089 א' ש"ח.

חוב נטו - 689,559 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שוי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ-203% ועל כן עומדת החברה גם ביחס זה.

ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') :

"**היחס הבסיסי**" : יחס שווי המניות המשועבדות לחוב נטו של 175%.

"**חוב נטו**" : יחס קרן אגרות החוב (סדרה ג') (בתוספת הפרשי הצמדה וריבית שנצברו שטרם שולמו).

מספר המניות משועבדות של BGP נכון ליום 30 בספטמבר 2022 : 394,430.

סך הון המניות מונפק של BGP נכון ליום 30 בספטמבר 2022 ולמועד חתימת הדוח - 1,978,261.

שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון למועד חתימת הדוח - 19.9%.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2022 - 1,016,000 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל - 3.5558 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות 720,307 א' ש"ח.

חוב נטו - 147,610 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שוי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ-488% ועל כן עומדת החברה גם ביחס זה.

בנוסף התחייבה החברה במסגרת אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות כי :

א. מינימום הון עצמי : על פי שטרי הנאמנות לסדרות ב' ו-ג' - ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב לא יפחת מ-150 ו-190 מ' אירו בהתאמה, כאשר למועד הדוח ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב הינו כ-775.2 מ' אירו.

ב. מגבלות על חלוקת דיבידנד : על פי שטרי הנאמנות לסדרות ב' ו-ג' - לא לבצע חלוקת דיבידנדים לבעלי מניותיה ו/או חלוקת הון לבעלי מניותיה ו/או לא לבצע רכישה עצמית של מניותיה או של ני"ע המירים שלה, אם כתוצאה מכך יפחת ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב מ-160 ו-200 מ' אירו בהתאמה ו/או יחס חוב ל-CAP (כהגדרתו להלן) יעלה על 70%. למועד הדוח ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב הינו כ-775.2 מ' אירו ויחס החוב ל-CAP עומד למועד הדוח על 45.49% (כמפורט להלן).

ג. **יחס CAP מקסימאלי**: היחס בין סך ההתחייבויות הפיננסיות, נטו של החברה לבין סך ההון העצמי של החברה בתוספת זכויות מיעוט והתחייבויות פיננסיות נוספות (להלן: "ה-CAP") לא יעלה על 75% על פי שטר הנאמנות סדרות ב' ו-ג' ומחושב באופן הבא (יוער כי ערכם של סעיפים ב' ("הלוואות נדחות") ו-ג' ("הון עצמי שלילי")) להגדרת ה-CAP כמפורט בשטר האג"ח הינו אפס) (הנתונים להלן באלפי אירו):

395,632	התחייבויות פיננסיות על פי דוחות הסולו
454,837	התחייבויות פיננסיות של החברות הבנות
(177,451)	בניכוי מזומן שווה מזומן ופקדונות
673,018	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
	ה-CAP¹⁷
806,418	הון כולל זכויות שאינן מקנות שליטה
673,018	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
1,479,436	ה-CAP

לפיכך **יחס זה עומד על 45.49%** כשעל פי שטרי הנאמנות יחס זה צריך להיות נמוך מ-75% עבור סדרות ב' ו-ג'.

17 **תיאור הנכסים המשועבדים להבטחת התחייבויות התאגיד על פי תעודות ההתחייבות**

לפרטים אודות השעבודים להבטחת התחייבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') של החברה, אשר הינם תקפים על פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה, נכון למועד הדוח ולמועד חתימת הדוח, ראו סעיף 20 לדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2021 שצורף כפרק ב' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021 (מס' אסמכתא: 2022-01-029652), הנכלל בזאת על דרך ההפניה ("דוח תקופתי 2021"). יצוין, כי בעקבות ההנפקה הפרטית שחלה במהלך חודש מרץ, 2022, שיעבדה החברה 125,000 מניות נוספות של חברת Brack German Properties B.V., למחזיקי אגרות החוב סדרה ב'. לפרטים נוספים ראו ביאור 11.2 לעיל.

18 **צירוף דוחות כספיים של חברת BGP**

על פי עמדה משפטית מס' 103-29 של סגל רשות ניירות ערך ("ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו ע"י תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות"), במקרה של שעבוד של מניות חברה מוחזקת, נדרש התאגיד לצרף דוחות כספיים מבוקרים/סקורים לפי העניין, של החברה המוחזקת מדי רבעון, וזאת עד למועד פרעון המלא של תעודות ההתחייבות. עם זאת, נכון למועד הדוח, ההבדלים היחידים בין הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לדוחות הכספיים של BGP, חברה המוחזקת ב-100% על ידי החברה, אשר מניותיה משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב ("החברה המוחזקת המשועבדת") הוא סך המזומנים המוחזקים ע"י החברה עצמה בצד הנכסים ואגרות החוב שהנפיקה החברה בצד ההתחייבויות (כפי שבא לידי ביטוי בדוחות הסולו של החברה). כפועל יוצא, דוחותיה המאוחדים של החברה זהים כמעט לחלוטין לאילו של החברה המוחזקת המשועבדת (למעט המזומנים שבידי החברה והאג"ח שהנפיקה), ולפיכך החברה לא מצרפת דוחות כספיים נפרדים של החברה המוחזקת המשועבדת.

להלן יובאו נתונים ליום 30 בספטמבר 2022 ביחס לנכסים והתחייבויות של הקבוצה שאינם נכללים בדוחות המאוחדים של החברה המוחזקת המשועבדת, בהשוואה לנכסים והתחייבויות של החברה המוחזקת המשועבדת ולסך המאזן המאוחד:

¹⁷ "סך ההון והחוב (CAP)" - "החוב הפיננסי, נטו מאוחד" בצירוף כל המפורט להלן: (א) ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט), כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של החברה; (ב) יתרת הלוואות הנדחות של החברה (כהגדרתן להלן); ו-ג) הפחתות ערך שנרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים (ככל שיירשמו הפחתות כאמור) בגין נכסים המשועבדים להבטחת הלוואות, בגובה ההפרש בין זכות החזרה ללווה (recourse) לבין ערך הלוואה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. "הלוואות נדחות" - כל הלוואה שקיבלה החברה מגורם כלשהו, שעל פי תנאיה היא נחותה בדרגת הפירעון לאגרות החוב (סדרה ב'), לאגרות החוב מהסדרות ג' עד ו', או אגרות חוב להמרה מהסדרות ז' עד יא' שתנפיק, ככל שתנפיק, על פי תשקיף המדף ואשר אינה ניתנת לפירעון (קרן ו/או ריבית) במהלך תקופת איגרות החוב האמורות.

נכסים / התחייבויות בתאגידים לא משועבדים	נכסים / התחייבויות בחברה המוחזקת המשועבדת	החברה במאוחד	נתונים ליום 30 בספטמבר 2022 (באלפי אירו)
164,917	1,663,320	1,828,237	סה"כ נכסים
* 164,138	437,701	601,839	נכסים שוטפים
779	1,225,619	1,226,398	נכסים לא שוטפים
405,747	616,072	1,021,819	סה"כ התחייבויות
** 69,189	338,807	407,996	התחייבויות שוטפות
*** 336,558	277,265	613,823	התחייבויות לא שוטפות
-	31,248	31,248	זכויות שאינן מקנות שליטה
(240,830)	1,047,248	806,418	סה"כ הון
9%	91%	100%	שיעור הנכסים מסך הנכסים במאזן
40%	60%	100%	שיעור ההתחייבויות מסך ההתחייבויות במאזן
(30%)	130%	100%	שיעור ההון מסך ההון במאזן

* בעיקר יתרות מזומן ושווי מזומן שבידי החברה בסולו
 ** בעיקר חלות שוטפת של קרן אגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') שהנפיקה החברה וריבית לתשלום בגין האג"ח
 האמורות.
 *** בעיקר יתרת קרן אגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') שהנפיקה החברה. בנוסף, הלוואה מבעל שליטה בסכום של
 150 מ' אירו, אשר התקבלה במהלך שנת 2022.

שמות החותמים	תפקידם	חתימה
Patrick Burke	יו"ר הדירקטוריון	
Thierry Beaudemoulin	מנכ"ל	

28 בנובמבר, 2022

להערכת הנהלת החברה, פעילות הקבוצה בתחומי פעילותה חשופה לגורמי הסיכון העיקריים הבאים:

גורמי סיכון מקרו כלכליים

א. **מצב המשק בגרמניה** - בין הגורמים המקרו כלכליים בגרמניה העלולים להשפיע על תוצאות הפעילות של החברה ניתן למנות את שיעור הצמיחה בתוצר ושינוי בשיעור המועסקים. לגורמים אלו השפעה ישירה בעיקר על הביקוש לשטחי משרדים ודירות מגורים חדשות. כמו כן שינוי בהיקף הצריכה הפרטית בגרמניה עלול להשפיע על הפדיון של החברות הקמעונאיות וכנגזרת על הביקוש לשטחי מסחר. ריסון פיסקלי שיבוא לידי ביטוי בצמצום תקציבי הרווחה עלול להשפיע לרעה על שוק המגורים להשכרה בגרמניה כמו כן גידול באבטלה בגרמניה, עשוי להביא לירידה בביקושים לדירות ולבלום את העלאת שכר הדירה הממוצע למ"ר. בשל אופי פעילות החברה בתחום הנדל"ן בגרמניה, למצב המשק הגרמני השפעה ניכרת על תוצאות פעילות החברה. שינויים מהותיים לרעה במצב המשק בגרמניה עשויים להשפיע על יכולת פיתוח עסקיה של החברה במדינה זו.

ב. **מיתון בשוק האשראי, שפל בשוקי ההון בארץ ובעולם כולו וחדלות פירעון של מדינות באירופה** – האטה כלכלית בשווקים בעולם כתוצאה מאירועים בעלי השפעות מקרו-כלכליות עשויה לגרום לעליית הריבית, לאינפלציה, למיתון בשוק האשראי, לשפל בשוקי ההון בארץ ובעולם כולו וחדלות פירעון אפשרית של מדינות באירופה. השלכות של תרחיש זה צפויות לבוא לידי ביטוי בקשיים בהשגת מימון בנקאי, בהחרפת תנאי המימון (יחס הון עצמי לחוב גבוה, עלויות ריבית גבוהות כתוצאה מעליה במרווחים שדורשים הבנקים וכו') וכתוצאה מכך בהאטה בשוק הנדל"ן כולו באירופה בכלל ובגרמניה בפרט, דבר שיגרום למיעוט בעסקאות ופגיעה בהתרחבות החברה. כמו כן, שפל בשוקי ההון בארץ ומחוצה לה עלול לפגוע ביכולתה העתידית של החברה לבצע הנפקות בארץ ובבורסות בחו"ל וכן הרעה כאמור בשוקי ההון בארץ ובעולם עלולה להקשות על גיוסי הון וחוב למימון פעילות החברה.

ג. **סיכוני ריבית** – לגבי נכסי החברה, עלייה בשיעורי הריבית מעלה את שיעורי התשואה המבוקשת מצד משקיעים ובכך מורידה את שווי הנדל"ן.

לגבי התחייבויות החברה, החברה מגדרת את רוב התחייבויותיה הפיננסיות על ידי לקיחת הלוואות בריבית קבועה או לחילופין התקשרות בהסכמי החלפת ריבית (SWAP).

ד. **אינפלציה ועליית ריבית; עלייה בעלויות הבניה** – במהלך הרבעון השלישי של שנת 2022 המשיכה המגמה השלילית של האצת קצב האינפלציה ועליית הריבית בצידה. לפרטים נוספים בהקשר זה ראו סעיף 11.1 לעיל. לשינויים במגמות האינפלציה והריבית בישראל ובעולם עשויה להיות השפעה על פעילות הקבוצה, וזאת בין היתר, לאור השפעת התהליכים כאמור על פעילות העסקית של המשק, לרבות לעניין עלויות תפעוליות, עלויות חומרי הגלם, עלויות כח אדם, מבנה עלויות המימון וכיוצא"ב. כמו כן, נרשמה ברבעון השלישי של שנת 2022 עלייה במחירי עלויות הבנייה, לה עשויה להיות השפעה על רווחיות הנכסים הכלולים בפורטפוליו הנדל"ן היזמי של החברה, כמו גם על הערכות השווי של נכסים אלו. להערכת החברה, פורטפוליו הנכסים העשיר והמגוון של החברה יאפשר לה לשמר את איתנותה הפיננסית באופן שיצמצם את השפעת האינפלציה, עליית הריבית והעלויות בעלויות הבנייה, על תוצאות פעילותה.

ה. **התפשטות וירוס הקורונה** - להתפשטות נגיף הקורונה השלכות מאקרו כלכליות על כל מדינות העולם, לרבות גרמניה. מדינות העולם נוקטות פעולות שונות בניסיון למנוע את התפשטות הנגיף וכן את השפעתו על השווקים בעולם. גם ממשלת גרמניה נקטה במספר צעדים על מנת למגר את התפשטות הנגיף ואת השפעתו על הכלכלה הגרמנית. בשלב זה, בין היתר, בשים לב להתפתחות מוטציות מחד, הופעת החיסונים מאידך וחוסר הוודאות הכללית ביחס להתפשטות הנגיף, אין ביכולת החברה להעריך את השפעתה המדויקת של התפשטות הנגיף כאמור על פעילותה, אך בשים לב לכך שהחברה מיקדה את פעילותה בתחום הנדל"ן למגורים והקטינה את פורטפוליו הנדל"ן המסחרי שלה, להערכת החברה השפעת התפשטות נגיף

הקורונה על פעילות החברה ותוצאותיה תהיה מתונה. כמו כן, השיפור הניכר שחל ברמת מינוף החברה בשנה האחרונה, נגישותה למקורות מימון, וכן זכות לקבלת תמורות בהיקף משמעותי בגין עסקאות שטרם הושלמו, עשויים לסייע לשמור על יציבות ואיתנות החברה בתקופה זו.

יובהר כי הערכות החברה בקשר עם השלכות נגיף הקורונה כאמור לעיל, לרבות לעניין יציבותה ואיתנותה נסמכות, בין היתר, על מידע פומבי אשר פורסם בכלי התקשורת נכון למועד הדוח. הערכות החברה בהקשר זה עשויות להשתנות או לא להתממש או להתממש באופן שונה מהאמור לעיל.

1. **השלכות המלחמה באוקראינה** – לפלישה הרוסית לאוקראינה בחודש פברואר, 2022, עשויות להיות השלכות רוחב על הכלכלה העולמית, לרבות שוקי ההון וזמינות ומחירי חומרי גלם נפוצים, כגון ברזל ונפט, וכן השלכות דמוגרפיות עקב פליטות והגירה. להשלכות הנ"ל עשויה להיות השפעה הן על פעילותה העסקית של החברה, על נכסי הון של החברה, וכן על זמינות המימון בשוק ההון. יובהר, כי למועד זה, ובשים לב לשלב המוקדם של המשבר, להערכת החברה אין למלחמה באוקראינה השפעה מהותית על פעילותה, ואולם, הערכות החברה נסמכות בהקשר זה, בין היתר, על מידע פומבי אשר פורסם בכלי התקשורת נכון למועד פרסום הדוח, ועל כן הערכותיה בהקשר עשויות להשתנות או לא להתממש או להתממש באופן שונה מהאמור לעיל.

גורמי סיכון ענפיים – נדל"ן מניב ונדל"ן יזמי למגורים

א. **ירידה בביקוש לשטחים להשכרה** – משבר בשוק הנדל"ן באירופה ובגרמניה, עלול להביא לירידה בביקוש לשטחים להשכרה, לשחיקה בדמי השכירות של הקבוצה ולפגיעה בתוצאותיה הכספיות. שיעורי התפוסה הגבוהים של החברה עלולים להיפגע במידה ותחול ירידה בביקוש לשטחים ו/או אי חידוש הסכמי שכירות קיימים. הביקוש לשטחי משרדים ומסחר עלול לרדת כתוצאה מהגידול בהיצע של שטחים וכתוצאה מתחרות על שוכרים איכותיים (בעלי איתנות פיננסית).

ב. **ירידה בשיעור התפוסה בדירות נכסי הקבוצה** – למועד דוח זה, פעילות הקבוצה מתאפיינת בשיעורי תפוסה גבוהים. שיעור התפוסה תלוי באיכות הנכסים, מיקומם הגיאוגרפי וכן במגוון נסיבות חיצוניות כגון תשתיות באזור הנכס וכן בנגישות לסביבת הנכסים. כחלק מתכניתה העסקית, פועלת הקבוצה לשיפור שיעור התפוסה, ובכלל זאת (ובכפוף למגבלות הדין), לפינוי דיירים בנכסים בעלי שיעור תפוסה נמוך במטרה לשפץ את הנכסים ולהביא לכניסת דיירים חדשים תוך עליה בדמי השכירות. שיעור תפוסה נמוך בנכסי הקבוצה לאורך זמן, בצירוף עלויות ניהול קבועות לנכס, עשויים לפגוע בתוצאות פעילותה.

ג. **ירידה בכושר התשלומים של שוכרים** – גורם סיכון זה עלול להביא לגידול בהפרשות לחובות מסופקים או לחילופין עלול להביא לאי חידוש ואף לסיום מוקדם של הסכמי השכירות.

ד. **ירידה בהיקף התמיכה הממשלתית בשכבות מעוטות יכולת** – באזורים מסוימים בגרמניה, בהן גם פעילה החברה, מספקת הממשלה תמיכה בדמות השתתפות בשכ"ד עבור אוכלוסיות נזקקות (מובטלים, נכים וזקנים). ירידה בהיקף התמיכה עלול להביא לירידה בכושר התשלומים של השוכרים. יצוין כי כ-15 מיליוני אירו, המהווים כ-26% מכלל הכנסות שכר הדירה השנתיות בתחום הנדל"ן המניב למגורים משולם מדי חודש על ידי הרשות המקומית הרלבנטית בהתאם למדיניות סבסוד דיור לדיירים זכאים של אותה רשות רלבנטית.

ה. **שווי נכסי החברה** – החברה חשופה לירידה בערך הנכסים בהם היא מחזיקה וכן לאי יכולת לממשם. ירידה בערכם של נכסי הקבוצה ו/או חוסר יכולת לממשם עלולה להשפיע לרעה על תוצאותיה העסקיות של החברה. קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נעשית, בין היתר, בהתאם לגישת היוון ההכנסות. תחשיב היוון ההכנסות כרוך בקביעת הנחות, לרבות – הנחות לגבי שיעורי ההיוון, הנחות לגבי חידוש חוזים

(בעיקר ההסתברות לחידוש ושכ"ד הצפוי בעת החידוש) ושיעורי התפוסה בנכסים השונים, אומדנים אשר מעצם טבעם קיימת בהם אי ודאות מסוימת.

1. חקיקה ורגולציה בענף הנדל"ן בגרמניה, כולל אחריות בגין נזקים סביבתיים (ESG)

– פעילות הקבוצה כפופה לרגולציה הגרמנית בכלל אזורי הפעילות, באופן ששינוי בסביבה הרגולטורית (בין היתר, שינויים בהוראות הדין המסדירים את פעילות השיפוץ בבניינים שבבעלות הקבוצה, הוראות בדבר דרישות ליעילות אנרגטית, חקיקה המשפיעה על דיני השכירות המקומיים והן החקיקה הנוגעת להסבת בניינים למבני קונדו) עשוי להשפיע על פעילות הקבוצה ותוצאותיה. בנוסף, פעילות הקבוצה בגרמניה כפופה להוראות חקיקה בדיני הפרטיות המקומיים שאומצו במהלך שנת 2018 ומחייבת עמידה מחמירה בדרישות הנוגעות להחזקה ושימוש במידע אישי. אי-עמידה בהוראות דין אלו עלולה להביא להשתת קנסות בהיקפים המחושבים מתזרים ההכנסות של הקבוצה. כמו כן, הקבוצה עלולה להיות חשופה לחבויות מסוימות בתחום שימור הסביבה ולעלויות הכרוכות בעמידה בחבויות אלה, דבר העלול להיות בעל השפעה שלילית על תוצאות פעילותה של הקבוצה.

2. ירידה בביקוש לרכישת דירות מגורים חדשות בדיסלדורף – דיסלדורף מאופיינת

בשנים האחרונות בגידול בביקושים לרכישת דירות מגורים חדשות כפועל יוצא מהפריחה הכלכלית שחוה העיר ב-10 השנים האחרונות, המעודדת הגירה חיובית של אוכלוסייה בחתך סוציו אקונומי גבוה אל העיר. היפוך מגמה זו, כפועל יוצא מהאטה בפעילות הכלכלית של העיר עלולה להשפיע לרעה הן על רמת הביקושים לדירות מגורים חדשות בדיסלדורף והן על מחירי המכירה של דירות כאמור, וכפועל יוצא להאריך את משך ביצוע ולפגוע ברווחיותו של פרויקט המגורים היזמי של החברה בעיר דיסלדורף.

3. גידול בהיצע קרקעות זמינות ו/או פרויקטים בבניה למגורים בדיסלדורף – דיסלדורף

מאופיינת בעודף ביקוש לדירות מגורים חדשות בהשוואה להיצע הקיים כפועל יוצא מהגידול הדמוגרפי מחד ומיעוט היצע של קרקעות זמינות לבניה למגורים במיקומים אטרקטיביים בעיר. כפועל יוצא מהמחסור בזמינות קרקעות כאמור, המוביל למגמת עליית מחירים לדירות חדשות, יזמי נדל"ן פועלים לשינוי יעוד של מתחמי קרקע קיימים ממתחמי מסחר, תעשייה ומשרדים למתחמי מגורים. במידה ומגמה זו תביא לגידול משמעותי של היצע קרקעות במיקומים מרכזיים בעיר לבניית דירות חדשות למגורים, היא עשויה להשפיע לרעה על הביקושים לפרויקטים אותם מבצעת החברה, להביא לירידת מחירי המכירה של דירות חדשות בעיר וכפועל יוצא להאריך את משך ביצוע ולפגוע ברווחיותו של פרויקט המגורים היזמי של החברה בעיר דיסלדורף.

4. עליה במחירי תשומות הבניה ו/או בעלויות הביצוע הקבלניות – עליה במחירי

תשומות הבניה כפועל יוצא מהתאוששות הכלכלה העולמית (לדוג', גידול במחירי הברזל הגולמי עקב צמיחה בביקושים לברזל בהודו, ברזיל ובסין) או, לחלופין, בעקבות השלכות המלחמה שהתפרצה באוקראינה, והשפעתה על מחירי הנפט וזמינות חומרי גלם ואספקתם ו/או גידול בעלויות הביצוע הקבלניות בבניה למגורים בדיסלדורף כפועל יוצא מגידול אפשרי במספר הפרוייקטים המתחרים תביא לגידול בלתי צפוי בעלויות הביצוע של פרויקט החברה בעיר ולירידה ברווחיותו.

בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם. גורמי סיכון אלו דורגו בהתאם להערכות הנהלת החברה, על יסוד הנסיבות הקיימות במועד הדוח, על פי מידת השפעתם המשוערת על עסקי הקבוצה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על תחום הפעילות			
מועטה	בינונית	גדולה	
סיכוני מקרו			
	+		מצב המשק בגרמניה
		+	מיתון בשוק האשראי, שפל בשוקי ההון בארץ ובעולם כולו וחדלות פירעון של מדינות באירופה
		+	סיכוני ריבית
		+	אינפלציה ועליית ריבית
	+		התפשטות וירוס הקורונה
	+		השלכות המלחמה באוקראינה
סיכונים ענפיים - נדל"ן מניב ונדל"ן יזמי למגורים			
	+		ירידה בביקוש לשטחים להשכרה
	+		ירידה בשיעור התפוסה בדירות נכסי הקבוצה
	+		ירידה בכושר התשלומים של שוכרים
	+		ירידה בהיקף התמיכה הממשלתית בשכבות מעוטות יכולת
		+	שווי נכסי החברה
	+		חקיקה ורגולציה בענף הנדל"ן בגרמניה, כולל אחריות בגין נזקים סביבתיים (ESG)
	+		ירידה בביקוש לרכישת דירות מגורים חדשות בדיסלדורף
		+	גידול בהיצע קרקעות זמינות ו/או פרויקטים בבניה למגורים בדיסלדורף
		+	עליה במחירי תשומות הבניה ו/או בעלויות הביצוע הקבלניות

הערכת החברה בדבר גורמי הסיכון דלעיל ובכלל זה מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על הקבוצה בכלל, ושל התפשטות נגיף הקורונה, המלחמה באוקראינה, האינפלציה ועליית הריבית בפרט, מבוססת על אינפורמציה הקיימת בחברה ובעולם נכון למועד הדוח וכן כוללת הערכות וכוונות של החברה, בהתחשב במצב הדברים הנוכחי. יובהר, כי החברה עלולה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים ו/או כי גורמי הסיכון המתוארים לעיל יתפתחו באופן שונה מהערכות החברה והשפעתו של כל גורם סיכון, אם יתממש, עשויה להיות שונה מהערכותיה של החברה

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר, 2022

(בלתי מבוקרים)

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר, 2022

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3-4	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
5	תמצית דוחות על הרווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר ביניים מאוחדים
6-8	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
9-11	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
12-24	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים



סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V. וחברות בנות שלה (להלן – הקבוצה), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 30 בספטמבר 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו 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 ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

המידע הכספי ביניים תמציתי המאוחד ליום 30 בספטמבר 2021 ולתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך נסקר על ידי רואי חשבון מבקרים קודמים אשר הדוח שלהם עליהם מיום 24 בנובמבר 2021 כלל מסקנה בלתי מסוייגת.

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 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים 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 בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, 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 ומידיים), התש"ל-1970.

פיסקת הדגש עניין

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 1 לדוחות כספיים ביניים בדבר אי ודאות למימוש תוכניות ההנהלה לפירעון התחייבויותיה של החברה. תוכניות ההנהלה כוללות בין השאר, מימוש נכסים של החברה ומימון מחדש של הלוואות קיימות. להערכת הדירקטוריון והנהלת החברה, תעמוד החברה בתוכניות אלו ותפרע את התחייבויותיה במועדן.

סומך חייקין
רואי חשבון

28 בנובמבר, 2022

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים**

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2021	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			נכסים שוטפים
24,861	23,728	172,496	מזומנים ושווי מזומנים
25,980	23,527	35,487	פיקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
554	553	266	הכנסות לקבל וחייבים אחרים בגין מכירת דירות
1,641	2,374	1,591	שוכרים ולקוחות, נטו
30,331	16,930	391,999	נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
83,367	67,112	601,839	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
2,069	2,153	-	השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
13,344	29,905	7,304	השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
215,527	213,736	204,354	מלאי מקרקעין
99,100	89,800	37,889	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין ונדל"ן להשקעה בהקמה
1,317,230	1,302,671	961,921	נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים
7,026	7,156	5,748	פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
11,626	11,701	174	חייבים ויתרות חובה, רכוש קבוע ונכסים פיננסיים אחרים
5,371	4,763	9,008	מסים נדחים
1,671,293	1,661,885	1,226,398	סה"כ נכסים לא שוטפים
1,754,660	1,728,997	1,828,237	סה"כ נכסים

28 בנובמבר, 2022

Eran Edelman
סמנכ"ל כספיםThierry
Beaudemoulin
מנכ"לPatrick Burke
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2021	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
244,468	244,951	145,003	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
11,508	10,822	67,093	חלויות שוטפות של אגרות חוב
-	-	-	הלוואה מבעל שליטה
15,868	15,794	31,172	זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות
14,674	11,771	1,800	התחייבויות מסים שוטפים
287	85	162,928	התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
<u>286,805</u>	<u>283,423</u>	<u>407,996</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
356,186	332,377	184,894	הלוואות מתאגידים בנקאיים
60,841	67,134	178,093	אגרות חוב
-	-	150,446	הלוואה מבעל שליטה
-	-	10,567	התחייבויות פיננסיות אחרות
139,393	134,569	89,823	מסים נדחים
<u>556,420</u>	<u>534,080</u>	<u>613,823</u>	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>843,225</u>	<u>817,503</u>	<u>1,021,819</u>	<u>סה"כ התחייבויות</u>
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
77	77	77	הון מניות
144,237	144,237	144,237	פרמיה על מניות
(746)	(746)	(746)	מניות באוצר
(531)	(531)	(531)	קרנות הון אחרות
530,385	511,176	467,921	קרן הון סטטוטורית
202,868	222,090	164,212	יתרת רווח
876,290	876,303	775,170	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
<u>35,145</u>	<u>35,191</u>	<u>31,248</u>	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>911,435</u>	<u>911,494</u>	<u>806,418</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>1,754,660</u>	<u>1,728,997</u>	<u>1,828,237</u>	<u>סה"כ התחייבויות והון</u>

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות על הרווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2021	2022	2021	2022	
(מבוקר)	בלתי מבוקר)				
	אלפי אירו				
59,243	14,701	14,825	44,594	44,611	הכנסות מהשכרת נכסים
23,706	5,978	5,959	17,951	18,038	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(23,644)	(5,960)	(5,841)	(17,885)	(17,833)	הוצאות ניהול נכסים
(10,228)	(2,572)	(2,412)	(7,659)	(7,677)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
49,077	12,147	12,531	37,001	37,139	הכנסות שכירות וניהול, נטו
8,301	-	-	8,301	-	הכנסות ממכירת דירות
(7,304)	-	-	(7,304)	(10,868)	עלות מכירת דירות
997	-	-	997	(10,868)	רווח ממכירת דירות
(2,083)	-	-	(1,999)	859	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות
(11,547)	(2,973)	(3,764)	(8,691)	(9,563)	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(1,502)	(296)	(386)	(1,189)	(1,264)	הוצאות הנהלה וכלליות
34,942	8,878	8,381	26,119	16,303	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי
111,603	21,349	(96,039)	88,926	(83,557)	בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
146,545	30,227	(87,658)	115,045	(67,254)	רווח (הפסד) תפעולי
(10,635)	(2,670)	(2,133)	(8,054)	(8,295)	רווח (הפסד) תפעולי לפני שינוי בערך נדל"ן
(10,023)	(3,386)	66	(5,691)	(18,241)	השקעה, נטו
(28,949)	(7,933)	(626)	(12,433)	(7,524)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
-	-	102	-	(21,613)	רווח (הפסד) תפעולי
96,938	16,238	(90,249)	88,867	(122,927)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד
(24,362)	(2,189)	14,441	(16,232)	17,910	ועסקאות גידור
72,576	14,049	(75,808)	72,635	(105,017)	השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות גידור
72,676	13,923	(72,204)	72,689	(101,120)	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים,
(100)	126	(3,604)	(54)	(3,897)	הפסדי אשראי ואחרות
72,576	14,049	(75,808)	72,635	(105,017)	הוצאות אחרות, נטו (1)
9.40	1.80	(9.34)	9.40	(13.08)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
					מסים על ההכנסה
					סה"כ רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה
					רווח (הפסד) נקי וכולל מיוחס ל:
					בעלי מניות החברה
					זכויות שאינן מקנות שליטה
					רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות של
					החברה (באירו) - בסיסי ומדולל

(1) ראו באור (1)5 להלן.

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית	קרנות הון אחרות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות
<u>אלפי אירו</u>								
911,435	35,145	876,290	202,868	530,385	(531)	(746)	144,237	77
(105,017)	(3,897)	(101,120)	(101,120)	-	-	-	-	-
-	-	-	62,464	(62,464)	-	-	-	-
<u>806,418</u>	<u>31,248</u>	<u>775,170</u>	<u>164,212</u>	<u>467,921</u>	<u>(531)</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>
יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)								
סה"כ הפסד נקי וכולל לתקופה מיון לפי הוראות החוק בהולנד								
845,430	40,701	804,729	221,986	438,591	584	(746)	144,237	77
72,635	(54)	72,689	72,689	-	-	-	-	-
-	-	-	(72,585)	72,585	-	-	-	-
(6,571)	(5,456)	(1,115)	-	-	(1,115)	-	-	-
<u>911,494</u>	<u>35,191</u>	<u>876,303</u>	<u>222,090</u>	<u>511,176</u>	<u>(531)</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2021 (בלתי מבוקר)								
רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה								

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית	קרנות הון אחרות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
<u>אלפי אירו</u>									
882,226	34,852	847,374	161,804	542,533	(531)	(746)	144,237	77	יתרה ליום 1 ביולי 2022 (בלתי מבוקר)
(75,808)	(3,604)	(72,204)	(72,204)	-	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה
-	-	-	74,612	(74,612)	-	-	-	-	מיון לפי הוראות החוק בהולנד
<u>806,418</u>	<u>31,248</u>	<u>775,170</u>	<u>164,212</u>	<u>467,921</u>	<u>(531)</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2022 (בלתי מבוקר)
897,445	35,065	862,380	221,399	497,944	(531)	(746)	144,237	77	יתרה ליום 1 ביולי 2021 (בלתי מבוקר)
14,049	126	13,923	13,923	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי וכולל לתקופה
-	-	-	(13,232)	13,232	-	-	-	-	מיון לפי הוראות החוק בהולנד
<u>911,494</u>	<u>35,191</u>	<u>876,303</u>	<u>222,090</u>	<u>511,176</u>	<u>(531)</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2021 (בלתי מבוקר)

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים**

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית	קרנות הון אחרות	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי אירו									
845,430	40,701	804,729	221,986	438,591	584	(746)	144,237	77	יתרה ליום 1 בינואר, 2021 (מבוקר)
72,576	(100)	72,676	72,676	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי וכולל לשנה
-	-	-	(91,794)	91,794	-	-	-	-	מיון לפי הוראות החוק בהולנד
(6,571)	(5,456)	(1,115)	-	-	(1,115)	-	-	-	רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>911,435</u>	<u>35,145</u>	<u>876,290</u>	<u>202,868</u>	<u>530,385</u>	<u>(531)</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021 (מבוקר)

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2021	2022	2021	2022	
					אלפי אירו
72,576	14,049	(75,808)	72,635	(105,017)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
					רווח (הפסד) נקי
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
112	26	19	84	75	פחת
22,193	6,061	3,496	13,738	28,982	הוצאות מימון, נטו
28,926	7,904	556	12,440	5,790	ירידה בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים
(111,603)	(21,349)	96,039	(88,926)	83,557	ירידת (עליית) ערך נדליין להשקעה, נטו
12,142	1,972	(14,686)	7,704	(18,524)	מסים נדחים, נטו
2,083	-	-	1,999	(859)	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(46,147)	(5,386)	85,424	(52,961)	99,021	
26,429	8,663	9,616	19,674	(5,996)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת לפני שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים</u>
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים:
(4,620)	(2,982)	310	(4,423)	3,509	ירידה (עלייה) בביקדונות מוגבלים, מלאי, שוכרים ולקוחות, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
2,084	(809)	303	(92)	8,584	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(2,536)	(3,791)	613	(4,515)	12,093	
23,893	4,872	10,229	15,159	6,097	<u>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני פעילות בנכסי והתחייבויות מקרקעין</u>
2,819	-	-	2,819	-	שינוי במקדמות והכנסות לקבל מרוכשי דירות
(6,680)	(3,187)	(3,783)	(4,712)	(2,689)	עלייה במלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
20,032	1,685	6,446	13,266	3,408	<u>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</u>

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2021	2022	2021	2022	
	אלפי אירו				
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(17,180)	(3,943)	(3,137)	(11,897)	(10,075)	השקעה בנדליין להשקעה – נכסים מניבים
(29,901)	(8,300)	(2,473)	(21,043)	(12,669)	השקעה בנדליין להשקעה – זכויות במקרקעין ונדליין להשקעה בהקמה
(6,559)	(254)	2,928	(6,559)	2,928	החזר השקעה (השקעה) בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
27,728	6,082	-	27,728	16,077	תמורה ממכירת נדליין להשקעה, נטו
9,261	-	-	9,261	-	תמורה ממכירת חברות מאוחדות, נטו (א)
1,114	1,114	-	1,114	-	מזומנים ושווי מזומנים של חברת בת שאוחדה לראשונה (ב)
(2,505)	(935)	(762)	(1,382)	(4,516)	משיכת פיקדונות מוגבלים, נטו
(18,042)	(6,236)	(3,444)	(2,778)	(8,255)	מזומנים נטו שנבעו ששימשו לפעילות השקעה
					<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</u>
(9,488)	(2,497)	(2,502)	(7,440)	(10,059)	ריבית ששולמה
(11,429)	(11,429)	-	(11,429)	-	הלוואה לאחרים
(6,571)	(6,571)	-	(6,571)	-	רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
60,059	2,000	-	35,365	11,215	קבלת הלוואות בנקאיות לזמן ארוך
-	-	50,000	-	150,000	קבלת הלוואה מבעל שליטה
-	-	-	-	162,518	הנפקת אגרות חוב, נטו
(11,298)	(855)	(991)	(855)	(991)	פירעון אגרות חוב
(33,216)	(2,649)	(2,679)	(30,644)	(155,619)	פירעון הלוואות בנקאיות לזמן ארוך
(11,943)	(22,001)	43,828	(21,574)	157,064	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(9,953)	(26,552)	46,830	(11,086)	152,217	<u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u>
34,814	50,280	130,248	34,814	24,861	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
-	-	(4,582)	-	(4,582)	מזומנים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה
24,861	23,728	172,496	23,728	172,496	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2021	2022	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי אירו			

(א) תמורה ממכירת חברות מאוחדות, נטו

נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות
ליום המכירה (ירידה משליטה):

12,369	-	-	12,369	-	נדליין להשקעה
(3,126)	-	-	(3,126)	-	התחייבות בגין חכירה
14	-	-	14	-	הון חוזר, נטו
4	-	-	4	-	מסים נדחים, נטו
<u>9,261</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,261</u>	<u>-</u>	נכסים, נטו

**(ב) מזומנים ושווי מזומנים של חברה בת
שאוחדה לראשונה**

נכסים והתחייבויות של החברה המאוחדת
ליום הרכישה (כניסה לאיחוד):

(164,638)	(164,638)	-	(164,638)	-	מלאי מקרקעין
(3,317)	(3,317)	-	(3,317)	-	מזומנים מוגבלים
(2,037)	(2,037)	-	(2,037)	-	נכס מס נדחה
145,185	145,185	-	145,185	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים
595	595	-	595	-	ריבית לשלם
(24,212)	(24,212)	-	(24,212)	-	נכסים, נטו
<u>25,326</u>	<u>25,326</u>	<u>-</u>	<u>25,326</u>	<u>-</u>	בניכוי יתרת השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
<u>1,114</u>	<u>1,114</u>	<u>-</u>	<u>1,114</u>	<u>-</u>	

(ג) מידע נוסף

<u>5,526</u>	<u>1,556</u>	<u>945</u>	<u>3,688</u>	<u>14,143</u>	מיסים ששולמו
--------------	--------------	------------	--------------	---------------	--------------

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

באור 1 - כללי

תאור כללי של החברה ופעילותה

Brack Capital Properties N.V. (להלן – "החברה") התאגדה ביוני 2006 והינה חברת נדל"ן תושבת הולנד העוסקת באמצעות חברות מוחזקות ברכישה וניהול של נדל"ן להשקעה בגרמניה, בעיקר בתחום הנדל"ן המניב למגורים. כמו כן החברה עוסקת בפיתוח מתחמי מגורים ובהשבת קרקעות בדיסלדורף, גרמניה. בדבר מגזרי פעילות של החברה, ראה באור 4.

מניות החברה ואגרות החוב שלה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

בחודש אפריל, 2018 השליטה בחברה נרכשה על ידי חברת ADLER Real Estate AG ("ADLER").

בחודש דצמבר, 2021 רכשה חברת LEG Grundstücksverwaltung GmbH ("LEG"), שהינה חברת בת של LEG Immobilien AG מחברת ADLER 6.7% מהון המניות וזכויות ההצבעה בחברה. בנוסף, התחייבה ADLER להשתתף בכל הצעת רכש אשר עשויה ליזום LEG בגין יתרת המניות הרגילות של החברה המוחזקות על ידי אדלר, ובלבד שהצעת רכש כאמור תעשה עד ליום 30 בספטמבר, 2022, במחיר מינימאלי למניה הקבוע בהסכם שנקבע בין הצדדים כאמור ועומד על 157 אירו למניה. בנוסף, בחודש ינואר, 2022 רכשה חברת LEG 27.77% נוספים ממניות החברה, אשר הוחזקו על ידי בעלי מניות המיעוט בחברה. במהלך תקופת הדוח המשיכה חברת LEG לרכוש את מניות החברה, כך שנכון למועד חתימת הדוח מחזיקה LEG בכ-35.66% ממניות החברה. יצוין, כי ביום 4 באוגוסט, 2022 נודע לחברה כי חברת LEG החליטה שלא לפרסם הצעת רכש לרכישת יתרת מניות החברה ובהתאם לא תממש את ההתחייבות של ADLER כלפיה. כמו כן יצוין, כי ביום 30 בספטמבר, 2022 האופציה האמורה לעיל פקעה.

הורדת דירוג החברה, ההשלכות על מצבה הכספי של החברה ותוכניות ההנהלה בהקשר זה:

ליום 30 ביוני, 2022 היה לחברה (במאוחד) גרעון בהון חוזר בסך של כ-205,324 אלפי אירו שנובע בעיקר מהלוואות שנטלה החברה בגין נכסים מניבים, ואשר מועד פירעון חל בשנה הקרובה.

ליום 30 בספטמבר, 2022 לחברה (במאוחד) הון חוזר חיובי בעקבות סיווג של חלק מנכסי החברה לנכסים קבוצת מימוש מוחזקת למכירה. (לפרטים נוספים ראו באור 7 להלן).

נכון למועד פרסום הדוח, נקטה החברה מספר פעולות שמטרתן לאפשר לחברה מקורות מימון נוספים, בין היתר, בקשר עם ההלוואות שפירעון קרב, כמתואר לעיל. בכלל כך:

במהלך חודש מרץ, 2022 השלימה החברה הנפקה פרטית בדרך של הרחבת אגרות חוב (סדרה ב') וגייסה סכום של כ-576 מיליון ש"ח (כ-163.5 מיליון אירו), בתנאים נוחים ומיטיבים לחברה לעומת ההלוואה הקיימת, אשר יועדה לפירעון הלוואה בקשר עם פרויקט גרשהיים, אשר נפרעה ביום 1 ביוני, 2022. לפרטים נוספים בקשר עם הנפקת האג"ח כאמור ראו באור 2)5 להלן;

ביום 13 במאי, 2022 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי בינלאומי, בהסכם לקבלת אשראי בסכום של כ-30 מיליון אירו. לפרטים נוספים בדבר קו האשראי וייעודו, ראו באור 6)5 להלן;

ביום 19 במאי, 2022 התקשרה החברה עם בעלת השליטה ADLER בהסכם לקבלת קו אשראי בסכום כולל של 200 מיליון אירו, כאשר ביום 23 במאי 2022 התקבל סכום של 100 מיליון אירו בחשבון החברה. כמו כן, ביום 13 באוגוסט, 2022 התקשרה החברה עם ADLER במספר תיקונים להסכם קו האשראי, אשר מטרתם העיקרית היא עדכון תקופת זמינות מסגרת האשראי. ביום 23 בספטמבר 2022, משכה החברה סכום נוסף של 50 מיליון אירו. לפרטים נוספים בדבר קו האשראי, ייעודו והארכת זמינותו, ראו באור 7)5 להלן;

ביום 8 בספטמבר, 2022 הודיעה חברת מעלות S&P על הורדת דירוג החברה ל-'iBBB' ועל הורדת דירוג סדרות האג"ח של החברה ל-'iBBB+', בעקבות הערכתה כי לחברה נגישות מוגבלת למקורות מימון וניליותה חלשה. כמו כן, הדירוגים נשארו ברשימת מעקב עם השלכות שליליות. עקב כך, ובהתאם לתנאי שטרות

הנאמנות של אגרות החוב של החברה, חלה עלייה נוספת של 0.5% בשיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה ב' וסדרה ג'). עלייה זו התווספה לעליית הריבית אשר אירעה בחודש מאי, 2022 (ראו סעיף 8)5 (להלן). יצוין, כי בחודשים האחרונים החברה נתקלה באתגרים משמעותיים בקבלת מימון ארוך-טווח מתאגידים בנקאיים גרמנים, למיטב ידיעת החברה, בין היתר על רקע מצבה של ADLER.

ביום 14 בספטמבר, 2022, עדכנה החברה כי דירקטוריון החברה הנחה את הנהלת החברה, בין היתר, לקדם מכירה של עד 35% מתיק הנכסים של החברה, וזאת במטרה, בין היתר, להתאים את פורטפוליו הנכסים של החברה לשינויים החלים בשוק הנדל"ן האירופאי, לשפר את מצב המזומנים של החברה ולהפחית את המינוף שלה. למועד פרסום הדוח, נמצאת החברה במגעים מתקדמים בקשר עם מכירת חלק מהנכסים כאמור. החברה בדעה כי צפוי ברמת וודאות גבוהה כי תשלים את מימוש הנכסים במהלך 12 החודשים הקרובים כאמור לעיל. על כן, נכסים אלו סווגו במהלך תקופת הדיווח לנכסים של קבוצת מימוש מוחזקת למכירה וערכם בספרים נקבע בהתאם למחיר האמור במגעים אלו. (לפרטים נוספים ראו ביאור 7 להלן).

כמו כן, בוחנת החברה מכירה של נכסים נוספים הן מהפורטפוליו המניב והן היזמי, אשר החברה החלה לבחון את מכירתם ככל שיהיה בכך צורך על מנת לענות על צרכי הנזילות של החברה ואשר ביחס אליהם החלה החברה בתהליך של איסוף אינדיקציות ביחס לביקוש, סוג הנכסים שימכרו ומחירם. להערכת החברה, לאור טיב הנכסים, ההיקף הנמוך יחסית של כל אחת מהעסקאות למכירת הנכסים והאינדיקציות הראשוניות אשר התקבלו אצל החברה, דירקטוריון החברה צופה כי ככל שיהיה בכך צורך ותתקבל החלטה מחייבת של דירקטוריון החברה לבצע את המכירות, יהיה בידי החברה להשלים את מכירת הנכסים כאמור במהלך שנת 2023.

בנוסף, פועלת החברה להתקשרות בהסכמים להארכת מועדי הפירעון של הלוואות קיימות, וכן בוחנת החברה אפשרות לקבלת מימון מגורמים פיננסיים נוספים וממשיכה לבחון את האפשרות לקבלת מימון ארוך-טווח, בין מתאגידים בנקאיים ותאגידים פיננסיים אחרים ובין באמצעות שוק ההון, ובשים לב למצב שוק הנדל"ן בגרמניה ושוק ההון בגרמניה ובעולם. כמו כן, ביום 28 בנובמבר פרסמה החברה תשקיף מדף.

לאור אי הוודאות הכרוכה במועד ובהיקף מימוש נכסי החברה ובהשלמת הליך מימון מחדש של הלוואות קיימות כאמור לעיל, בחנה החברה מספר תרחישים שונים לצורך הערכת יכולתה להתמודד עם ההשלכות הכלכליות של האמור לעיל. להערכת דירקטוריון והנהלת החברה, אשר בחנו, בהתבסס על תחזית ההנהלה, את יכולת החברה לעמוד באמות המידה והתחייבויותיה הפיננסיות, לרבות במצבי לחץ, והפעולות שמבצעת החברה בקשר עם מבנה המימון של פעילותה, לרבות לאור הצעדים המפורטים לעיל, החברה צופה כי תמשיך לפעול כעסק חי בעתיד הנראה לעין.

בדבר התפרצות נגיף הקורונה (COVID-19) והשפעתו על פעילות החברה ותוצאותיה, ראה (4)5.

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ערוכים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן 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 אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2022 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - "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 (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, לצורך ביצוע הערכות, אומדנים והנחות הנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

ג. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

תיקונים ל-IFRS 9, IFRS 7, IFRS 16, IFRS 4 ו-IFRS 39 בדבר הרפורמה בריביות ה-IBOR.

בחודש אוגוסט 2020, פרסם ה-IASB תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים, לתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים, לתקן חשבונאות בינלאומי 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה, לתקן דיווח כספי בינלאומי 4 חוזי ביטוח ולתקן דיווח כספי בינלאומי 16 חכירות (להלן - "התיקונים").

התיקונים מספקים הקלות מעשיות המתמודדות עם השפעות של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים כאשר יוחלפו ריביות הבנצ'מרק (IBORs - Interbank Offered Rates) בריביות אלטרנטיביות חסרות סיכון (RFRs - Risk Free Interest Rates).

בהתאם לאחת מההקלות המעשיות, תיקונים חוזיים או תיקונים בתזרימי המזומנים יטופלו ישירות כתוצאה מיישום הרפורמה בדומה לטיפול החשבונאי בשינויים בריבית משתנה. כלומר, חברה נדרשת להכיר את השינויים בריביות באמצעות התאמת שיעור הריבית האפקטיבית מבלי לשנות את ערכו הפנקסני של המכשיר הפיננסי. השימוש בהקלה מעשית זו תלוי בכך שהמעבר מ-IBOR ל-RFR מתרחש על בסיס תנאים כלכליים שווים.

במסגרת התיקונים נוספו דרישות גילוי בקשר עם השפעת הרפורמה הצפויה על דוחותיה הכספיים של החברה לרבות התייחסות לאופן בו החברה מנהלת את יישום רפורמת הריביות, לסיכונים עליהם היא חשופה כתוצאה מהרפורמה הצפויה וגילויים כמותיים בנוגע למכשירים פיננסיים בריביות IBOR הצפויים להשתנות.

לתיקונים לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

ד. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

תיקון ל-IAS 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות.

בחודש פברואר 2021, פרסם ה-IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן - התיקון). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים".

אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות.

התיקון ייושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאית ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה. יישום מוקדם אפשרי.

באור 3 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על-פי שוויים ההוגן:

ליום 31 בדצמבר 2021		ליום 30 בספטמבר 2021		ליום 30 בספטמבר 2022	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
	(מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
אלפי אירו					

התחייבויות פיננסיות:

אגרות חוב וריבית לשלם בגין אגרות חוב	
82,309	247,428
72,949	222,778
88,096	78,529

ההנהלה מעריכה שיתרת המזומנים, פיקדונות לזמן קצר, לקוחות, ספקים, משיכות יתר והתחייבויות שוטפות אחרות וכן הלוואות מבנקים והלוואה מבעלת השליטה המוצגות בעלות מופחתת מהווה בקירוב את שוויים ההוגן.

להלן השיטות וההנחות ששימשו לקביעת השווי ההוגן: השווי ההוגן של אגרות חוב סחירות מבוסס על מחירים מצוטטים בבורסה לתאריך החתך (רמה 1).

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן

סיווג המכשירים הפיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

הטבלה שלהלן מציגה את הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה המוצגים לפי שווי הוגן:

ליום 30 בספטמבר 2022		
רמה 1	רמה 2	רמה 3
	(בלתי מבוקר)	
אלפי אירו		

נכסים:

7,304	-	-	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
-------	---	---	--

התחייבויות:

עסקאות הגנה לגידור שערי חליפין

<u>(8,019)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
----------------	----------	----------

ליום 30 בספטמבר 2021

<u>רמה 3</u>	<u>רמה 2</u>	<u>רמה 1</u>
--------------	--------------	--------------

(בלתי מבוקר)

אלפי אירו

נכסים:

<u>6,525</u>	<u>-</u>	<u>23,380</u>	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
--------------	----------	---------------	--

התחייבויות:

<u>-</u>	<u>(325)</u>	<u>-</u>	חוזי החלפת ריבית
----------	--------------	----------	------------------

ליום 31 בדצמבר 2021

<u>רמה 3</u>	<u>רמה 2</u>	<u>רמה 1</u>
--------------	--------------	--------------

(מבוקר)

אלפי אירו

נכסים:

<u>6,525</u>	<u>-</u>	<u>6,819</u>	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
--------------	----------	--------------	--

התחייבויות:

<u>-</u>	<u>(249)</u>	<u>-</u>	חוזי החלפת ריבית
----------	--------------	----------	------------------

ג. עמידה באמות מידה פיננסיות

נכון למועד הדוח, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שלה.

באור 4 - מגזרי פעילות

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבתה	נדליין מניב למגורים	נדליין מניב למסחר	
אלפי אירו					
(בלתי מבוקר)					<u>לתקופה של תשעה חודשים</u> <u>שהסתיימה ביום 30 בספטמבר,</u> <u>2022</u>
44,611	-	45	42,088	2,478	הכנסות מהשכרת נכסים
18,038	-	41	17,339	658	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(17,833)	-	(266)	(16,878)	(689)	הוצאות ניהול נכסים
(7,677)	-	(270)	(5,765)	(1,642)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
<u>37,139</u>	<u>-</u>	<u>(450)</u>	<u>36,784</u>	<u>805</u>	הכנסות שכירות וניהול, נטו
-	-	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(10,868)	(10,868)	-	-	-	עלות מכירת דירות
<u>(10,868)</u>	<u>(10,868)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רווח ממכירת דירות
859	-	-	-	859	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(9,563)	-	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,264)	(1,264)	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למלאי בניינים
(83,557)	-	(12,979)	(70,578)	-	בהקמה ומלאי מקרקעין עליית (ירידת) ערך נדליין להשקעה, נטו
(34,060)	-	-	-	-	הוצאות מימון, נטו
(21,613)	-	-	-	-	הוצאות אחרות, נטו
<u>(122,927)</u>					הפסד לפני מסים על הכנסה

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבחה	נדליין מניב למגורים	נדליין מניב למסחר	
אלפי אירו					
(בלתי מבוקר)					
					<u>לתקופה של תשעה חודשים</u> <u>שהסתיימה ביום 30 בספטמבר,</u> <u>2021</u>
44,594	-	55	40,524	4,015	הכנסות מהשכרת נכסים
17,951	-	73	16,530	1,348	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(17,885)	-	(173)	(16,398)	(1,314)	הוצאות ניהול נכסים
(7,659)	-	(218)	(4,892)	(2,549)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
37,001	-	(263)	35,764	1,500	הכנסות שכירות וניהול, נטו
8,301	8,301	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(7,304)	(7,304)	-	-	-	עלות מכירת דירות
997	997	-	-	-	רווח ממכירת דירות
(1,999)	-	-	-	(1,999)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(8,691)	-	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,189)	(1,189)	-	-	-	הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
88,926	-	(5,792)	100,978	(6,260)	עליית (ירידת) ערך נדליין להשקעה, נטו
(26,178)	-	-	-	-	הוצאות מימון, נטו
<u>88,867</u>					רווח לפני מיסים על הכנסה

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבחה	נדל"ן מניב למגורים	נדל"ן מניב למסחר	
אלפי אירו					
(בלתי מבוקר)					<u>לתקופה של שלושה חודשים</u> <u>שהסתיימה ביום 30 בספטמבר,</u> <u>2022</u>
14,825	-	10	14,161	654	הכנסות מהשכרת נכסים
5,959	-	14	5,784	161	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(5,841)	-	(204)	(5,400)	(237)	הוצאות ניהול נכסים
(2,412)	-	(205)	(1,870)	(337)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
12,531	-	(385)	12,675	241	הכנסות שכירות וניהול, נטו
-	-	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
-	-	-	-	-	עלות מכירת דירות
-	-	-	-	-	רווח ממכירת דירות
-	-	-	-	-	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(3,764)	-	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
(386)	(386)	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למלאי בניינים
(96,039)	-	(880)	(95,159)	-	בהקמה ומלאי מקרקעין עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(2,693)	-	-	-	-	הוצאות מימון, נטו
102	-	-	-	-	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
<u>(90,249)</u>					הפסד לפני מסים על הכנסה

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבתה	נדליין מניב למגורים	נדליין מניב למסחר	
אלפי אירו					
(בלתי מבוקר)					<u>לתקופה של שלושה חודשים</u> <u>שהסתיימה ביום 30 בספטמבר,</u> <u>2021</u>
14,701	-	16	13,530	1,155	הכנסות מהשכרת נכסים
5,978	-	12	5,623	343	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(5,960)	-	(127)	(5,508)	(325)	הוצאות ניהול נכסים
(2,572)	-	(94)	(1,797)	(681)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
<u>12,147</u>	-	<u>(193)</u>	<u>11,848</u>	<u>492</u>	הכנסות שכירות וניהול, נטו
-	-	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
-	-	-	-	-	עלות מכירת דירות
-	-	-	-	-	רווח ממכירת דירות
(2,973)					הוצאות הנהלה וכלליות
					הוצאות מכירה ושיווק והוצאות
					הנהלה וכלליות המיוחסות
					למלאי בניינים בהקמה ומלאי
(296)	(296)	-	-	-	מקרקעין
					עליית (ירידת) ערך נדליין להשקעה,
21,349	-	-	21,801	(452)	נטו
(13,989)					הוצאות מימון, נטו
<u>16,238</u>					רווח לפני מסים על הכנסה

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבחה	נדליין מניב למגורים	נדליין מניב למסחר	
אלפי אירו					
(מבוקר)					<u>לשנה שהסתיימה ביום 31</u> <u>בדצמבר, 2021</u>
59,243	-	103	54,142	4,998	הכנסות מהשכרת נכסים
23,706	-	53	22,083	1,570	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(23,644)	-	(256)	(22,171)	(1,217)	הוצאות ניהול נכסים
(10,228)	-	(286)	(6,555)	(3,387)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
49,077	-	(386)	47,499	1,964	הכנסות שכירות וניהול, נטו
8,301	8,301	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(7,304)	(7,304)	-	-	-	עלות מכירת דירות
997	997	-	-	-	רווח ממכירת דירות
(2,083)	-	-	-	(2,083)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(11,547)	-	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,502)	(1,502)	-	-	-	הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
111,603	-	(5,639)	124,121	(6,879)	עליית (ירידת) ערך נדליין להשקעה, נטו
(49,607)	-	-	-	-	הוצאות מימון, נטו
<u>96,938</u>					רווח לפני מסים על הכנסה

באור 5 - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ואחריו

1. בעקבות השלמת רכישת מניות החברה על ידי LEG ביום 6 בינואר, 2022 (ראה באור 1א' לעיל), ועל אף העובדה שהחברה אינה בשום צורה צד לעסקה, להערכת החברה, כתוצאה מהעסקה כאמור עשויה להיווצר לחברות הבנות של החברה חבות מס, בסכום שנכון למועד זה מוערך בכ-20.4 מיליון אירו, וזאת לאור דיני המס החלים בגרמניה. החברה הפרישה את מלוא הסכום במהלך תקופת הדיווח.
2. במהלך חודש מרץ, 2022, השלימה החברה הנפקה פרטית של 528,440,367 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') של החברה (כ-150 מיליון אירו) בדרך של הרחבת הסדרה הרשומה. אגרות החוב הנוספות תוקצנה לניצעים בהנפקה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה, במחיר אחיד של 109 אג' לכל 1 ש"ח ע.ג. (סדרה ב') של החברה המשקף שיעור ריבית אפקטיבית בגין אגרות החוב הנוספות של כ-1%. סך תמורת ההנפקה הפרטית ברוטו בגין כ-576 מיליון ש"ח (כ-163.5 מיליון אירו) התקבל במהלך תקופת הדוח.
3. בסוף חודש פברואר 2022, החלה פלישת צבא רוסיה לאוקראינה במסגרת ניסיונות הממשל הרוסי לכבוש את אוקראינה, בשל מתיחות גיאוגרפית בין המדינות. התגברות המתיחות בין המדינות הובילה גורמים מערביים שונים, ובכללם ארצות הברית והאיחוד האירופי, להטלת סנקציות כלכליות שונות על רוסיה וסנקציות אישיות וכלכליות על אנשי המגזר העסקי והפוליטי הרוסיים, בפרט. לסנקציות כאמור, ללחימה בין המדינות והמשבר הגיאוגרפי המתפתח עשויות להיות השפעות נרחבות, הן לעניין מחירי ושינוע חומרי הגלם הנפוצים בעולם, לרבות ברזל ונפט, דבר אשר עשוי להשפיע על זמינות ועלות החומרים כאמור גם בקשר עם הפרויקטים שמקימה החברה, הן על הכלכלה העולמית, ובין היתר, על תנודתיות גבוהה בשוקי ההון בארץ ובעולם ובשערי מטבע, והן לעניין שינויים דמוגרפיים הקשורים בהגירה ובפליטות. להערכת החברה, למועד אישור הדוח, לאירועים האמורים לא קיימת השפעה מהותית על פעילותה, וכן, אי הוודאות הקיימת בדבר הימשכות הלחימה, והתרחבותה, הצטרפות צדדים נוספים ו/או הטלת סנקציות, כמו גם השלכותיה כמפורט לעיל, אין ביכולתה של החברה להעריך בשלב זה את ההשפעה האפשרית, אם בכלל, שתהיה לכך על פעילותה בעתיד.
4. בנוגע למגפת הקורונה והשפעתה על החברה, ראו באור 1ג) בדוחותיה הכספיים לשנת 2021 של החברה. במהלך תקופת הדוח, החברה אינה ערה לשינויים מהותיים אשר אירעו בעקבות מגפת הקורונה, ואשר השפיעו באופן מהותי על פעילות החברה.
5. במהלך חודש מרץ, 2022 השלימה החברה את בניית פרויקט המגורים להשכרה באאכן והחלה בהשכרתו לדיירים בשכ"ד מפקח. בעקבות העובדה שהחברה עמדה במלוא תנאי ההלוואה המממנת (NRW) לפרויקטים לשכ"ד מפקח בעיר דיסלדורף, קיבלה החברה הטבה בסך של כ-2.6 מ' אירו, המהווה 25% מיתרת ההלוואה המקורית שנלקחה. ההטבה תוכר בדוחותיה הכספיים של החברה לאורך תקופת ההלוואה. יצוין, כי עם סיום בניית הפרויקט סיווגה החברה את הפרויקט מינדליין להשקעה – זכויות במקרקעין ונדליין להשקעה בהקמה לינדליין להשקעה – נכסים מניבים'.
6. ביום 13 במאי, 2022 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי בינלאומי, איתו טרם התקשרה בעבר, בהסכם לקבלת קו אשראי בסכום של כ-30 מ' אירו. קו האשראי יועמד לחברה עד לאמצע הרבעון הראשון לשנת 2023 (עם אופציה להארכה של כחודשיים ימים), ויפרע בתשלום אחד בסיום תקופת האשראי, כלומר באמצע הרבעון הראשון לשנת 2023 (עם אופציה להארכה של כחודשיים ימים). יצוין, כי משיכת כספים מקו האשראי על ידי החברה כפופה להצגת שומת מס לחברה מאת רשויות המס הגרמניות.
7. ביום 19 במאי, 2022 התקשרה החברה עם בעלת השליטה ADLER, בהסכם לפיו תעמיד ADLER קו אשראי לחברה בסכום כולל של 200 מיליון אירו, בין היתר, במטרה לספק לחברה אפשרות למקור מימון נוסף, ככל שתידרש, על מנת שהחברה תממן מחדש הלוואות שנטלה. קו האשראי יועמד לחברה למטרת מימון מחדש של התחייבויות פיננסיות של החברה אשר אמורות להיפרע במהלך השנים 2022-2023, תשלום חבות המס של החברה (כמפורט בביאור 15) לעיל) והוצאות מימון בקשר אליהם, ואלו בלבד. יצוין, כי במהלך תקופת הדיווח משכה החברה 150 מ' אירו מתוך קו האשראי. יצוין, כי ביום 13 באוגוסט, 2022, בהמשך לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, התקשרה החברה, בתיקון לתנאי ההסכם שעיקריו הם:
 - עדכון מטרת קו האשראי: בנוסף לאמור בדיווח הקודם, יועמד קו האשראי לחברה גם למטרת מימון מחדש של התחייבות פיננסית של החברה אשר אמורה להיפרע במהלך שנת 2023.
 - עדכון תקופת זמינות מסגרת האשראי: מועד הפירעון האחרון של תקופת זמינות מסגרת האשראי הוארך ליום 29 בדצמבר, 2023 (חלף יום 31 במרץ, 2023)

- פירעון מוקדם של ההלוואה: במסגרת התיקון להסכם, התחייבה החברה כי, ככל שלאחר יום 10 באוגוסט, 2022, תממש החברה נכסים אשר יניבו תמורה נטו (net proceed) בסכום שיעלה (במצטבר) על סך של 200 מיליון אירו, ישמשו תמורות כאמור לפירעון קרן האשראי, כאשר יובהר כי תשלום כאמור יתבצע רק וככל שיהיה באפשרות החברה לעמוד בכל התחייבויותיה הפיננסיות כלפי כלל נושיה עד למועד הפירעון האחרון.
8. ביום 16 במאי, 2022 הודיעה חברת מעלות S&P על הורדת דירוג החברה ל-'iA' בעקבות היחלשות איכות האשראי של בעלת השליטה ADLER והשאריתה ברשימת מעקב עם השלכות שליליות. עקב כך, ובהתאם לתנאי שטרות הנאמנות של אגרות החוב של החברה, חלה עלייה של 0.25% בשיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה ב' וסדרה ג').
 9. במהלך חודש מאי, 2022 התקשרה החברה במספר עסקאות הגנה, לצורך גידור תזרים המזומנים השקלי החזוי שלה לצורך תשלומי אגרות החוב העתידיים. במהלך תקופת הדוח, הכירה החברה בהוצאות מימון בגובה של כ-8 מ' אירו בעקבות שיערוך ההתחייבות לגובה של כ-8 מ' אירו בגין אותן עסקאות הגנה.
 10. במהלך חודש אוגוסט, 2022 חתמה החברה על ארכה של 3 חודשים עם הבנק המממן את אחת מהלוואות החברה בגובה של כ-45.3 מ' אירו, אשר צפויה היתה להיפרע ביום 30 באוגוסט, 2022. לאחר מועד הדוח, במהלך חודש נובמבר, 2022 האריכה החברה את ההלוואה בחודש נוסף. נכון למועד תחילת הדוח, החברה נמצאת בשלבים מתקדמים של משא ומתן לצורך הארכת ההלוואה לתקופה של 3 שנים.
 11. במהלך תקופת הדוח הכירה החברה בירידת ערך מלאי מקרקעין בגובה של כ-10.9 מ' אירו.
 12. במהלך חודש ספטמבר, 2022 השלימה החברה את בניית פרויקט המגורים להשכרה בגרפנטל (שלב ט') והחלה בהשכרתו לדיירים השונים. יצוין, כי הפרויקט, אשר במהלך בנייתו היה מסווג בחלקו כ-'ינדליין' להשקעה – זכויות במקרקעין' ובחלקו האחר כ-'מלאי מקרקעין' סווג כעת ל'ינדליין' להשקעה - נכסים מניבים'. יצוין, כי בעקבות השלמת הבנייה ושינוי הסיווג כאמור לעיל, הכירה החברה ברווח משיערוך הפרויקט של כ-9.5 מ' אירו.
 13. ביום 8 בספטמבר, 2022 הודיעה חברת מעלות S&P על הורדת דירוג החברה ל-'iBBB' ועל הורדת דירוג סדרות האג"ח של החברה ל-'iBBB+'. בעקבות הערכתה כי לחברה נגישות מוגבלת למקורות מימון ונזילותה חלשה. כמו כן, הדירוגים נשארו ברשימת מעקב עם השלכות שליליות. עקב כך, ובהתאם לתנאי שטרות הנאמנות של אגרות החוב של החברה, חלה עלייה נוספת של 0.5% בשיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה ב' וסדרה ג'). יצוין, כי עלייה זו התווספה לעליית הריבית אשר אירעה בחודש מאי, 2022 (ראו סעיף (8) לעיל).
 14. ביום 14 בספטמבר, 2022, עדכנה החברה כי דירקטוריון החברה הנחה את הנהלת החברה, בין היתר, לקדם מכירה של עד 35% מתיק הנכסים של החברה, וזאת במטרה, בין היתר, להתאים את פורטפוליו הנכסים של החברה לשינויים החלים בשוק הנדליין האירופאי, לשפר את מצב המזומנים של החברה ולהפחית את המינוף שלה. בהמשך לאמור לעיל, כפי שעדכנה החברה ביום 27 בנובמבר, 2022, למועד פרסום הדוח, מנהלת החברה מגעים מתקדמים בקשר עם מכירת הנכסים כאמור.
- כמו כן, בוחנת החברה מכירה של נכסים נוספים הן מהפורטפוליו המניב והן היזמי, אשר החברה החלה לבחון את מכירתם ככל שיהיה בכך צורך על מנת לענות על צרכי הנזילות של החברה ואשר ביחס אליהם החלה החברה בתהליך של איסוף אינדיקציות ביחס לביקוש, סוג הנכסים שימכרו ומחירים. להערכת החברה, לאור טיב הנכסים, ההיקף הנמוך יחסית של כל אחת מהעסקאות למכירת הנכסים והאינדיקציות הראשוניות אשר התקבלו אצל החברה, דירקטוריון החברה צופה כי ככל שיהיה בכך צורך ותתקבל החלטה מחייבת של דירקטוריון החברה לבצע את המכירות, יהיה בידי החברה להשלים את מכירת הנכסים כאמור במהלך שנת 2023.
15. ביום 14 בספטמבר, 2022, עדכנה החברה כי הובא לידיעת הדירקטוריון כי עיריית דיסלדורף החליטה על כינון זכות מצרנות (pre-emptive right) (*Vorkaufrechtssatzung*) בקשר עם השטח בו ממוקם פרויקט גרשהיים של החברה. זכות המצרנות כאמור תכנס לתוקף עם כינונה בפועל והכרזתה באופן פומבי (*Bekanntmachung*).
- ביום 24 בנובמבר, 2022 הובא לידיעת דירקטוריון החברה כי עלו קשיים במו"מ עם עיריית דיסלדורף בקשר עם אישור תכנית ייעוד הקרקע (*Zonning Plan*) לפרויקט Gerresheim, אשר עשויים להוביל

לעיכוב נוסף בקבלת ההיתר או לסכל את קבלתו כלל. נכון למועד פרסום הדוח, הורה דירקטוריון החברה להנהלה להקים צוות אשר יבחן את הפעולות האפשריות של החברה, בין היתר, בהתאם לאסטרטגיה הכללית של החברה לבחון מכירת נכסים נוספים מכל חלקי פורטפוליו הנכסים שלה.

16. ביום 28 בספטמבר, 2022 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי בהסכם להארכת אחת ההלוואות הקיימות בחברה (באמצעות החברות הבנות שלה) בסכום כולל של כ- 42 מיליון אירו, נכון למועד ההתקשרות בהסכם. ההלוואה, אשר צפויה היתה להיפרע ביום 30 בספטמבר, 2022 הוארכה ב-6 חודשים וצפויה להיפרע ביום 31 במרץ, 2023.

באור 6 – נדל"ן להשקעה – זכויות במקרקעין ונכסים מניבים (*)

הרכב ותנועה

1,416,330	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2022</u>
	<u>שינויים במשך השנה</u>
10,075	השקעה בנדל"ן להשקעה – נכסים מניבים
12,669	השקעה בנדל"ן להשקעה – זכויות במקרקעין ונדל"ן להשקעה בהקמה
(83,557)	התאמת שווי הוגן
13,863	סיווג ממלאי מקרקעין
(370,000)	סיווג לנכסים מוחזקים למכירה
430	אחרות
<u>999,810</u>	<u>יתרה ליום 30 בספטמבר, 2022</u>

(*) יצוין, כי הנדל"ן להשקעה נמדד על פי שווי ההוגן בהתאם להערכות שווי שנעשו למועד הדוח על ידי מעריך שווי חיצוני, למעט נכסים אשר סווגו כחלק מקבוצות מימוש מוחזקות למכירה, אשר נמדדו בהתאם למחיר המכירה הצפוי בגינן. לפרטים נוספים ראו ביאור 7 להלן.

באור 7 – נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה

בהמשך לאמור בביאור 1 ובביאור 5(14) לעיל, ובהתאם להחלטת הנהלת החברה, סווגו הנכסים כחלק מקבוצות מימוש מוחזקות למכירה.

<u>2022</u>	<u>ליום 30 בספטמבר, 2022</u>	<u>נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה:</u>
383,600		נדל"ן להשקעה – נכסים מניבים
3,817		לקוחות ויתרות חובה אחרות
<u>4,582</u>		מזומנים ושווי מזומנים
391,999		
		<u>התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה:</u>
124,940		הלוואות מתאגידים בנקאיים
34,906		מיסים נדחים
<u>3,082</u>		זכאים ויתרות זכות אחרות
162,928		

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

**הצגת נתונים כספיים
מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים
המיוחסים לחברה עצמה**

ליום 30 בספטמבר, 2022

(בלתי מבוקרים)



סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V. (להלן – החברה), ליום 30 בספטמבר 2022 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו 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.

המידע הכספי ביניים הנפרד ליום 30 בספטמבר 2021 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך נסקר על ידי רואי חשבון מבקרים קודמים אשר הדוח שלהם עליהם מיום 24 בנובמבר 2021 כלל מסקנה בלתי מסוייגת.

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 נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים 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 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

פיסקת הדגש עניין

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 3 לדוח הכספי הביניים הנפרד בדבר אי ודאות למימוש תוכניות ההנהלה לפירעון התחייבויותיה של החברה. תוכניות ההנהלה כוללות בין השאר, מימוש נכסים של החברה ומימון מחדש של הלוואות קיימות. להערכת הדירקטוריון והנהלת החברה, תעמוד החברה בתוכניות אלו ותפרע את התחייבויותיה במועדן.

סומך חייקין
רואי חשבון

28 בנובמבר, 2022

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

סכומי הנכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)	אלפי אירו
<u>נכסים שוטפים</u>			
1,060	743	155,857	מזומנים ושווי מזומנים
5,358	6,146	8,184	מזומנים ושווי מזומנים בנאמנות
197	114	97	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
<u>6,615</u>	<u>7,003</u>	<u>164,138</u>	סה"כ נכסים שוטפים
<u>נכסים לא שוטפים</u>			
935,626	924,296	1,016,000	השקעה בחברה מוחזקת
6,819	23,380	779	השקעה בנכס פיננסי סחיר הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד
<u>942,445</u>	<u>947,676</u>	<u>1,016,779</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>949,060</u>	<u>954,679</u>	<u>1,180,917</u>	סה"כ נכסים
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
11,508	10,822	67,093	חלות שוטפת של אגרות חוב
421	420	2,096	זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות
-	-	-	הלוואה מבעל שליטה
<u>11,929</u>	<u>11,242</u>	<u>69,189</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
60,841	67,134	178,093	אגרות חוב
-	-	8,019	התחייבויות פיננסיות
-	-	150,446	הלוואה מבעל שליטה
<u>60,841</u>	<u>67,134</u>	<u>336,558</u>	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>72,770</u>	<u>78,376</u>	<u>405,747</u>	סה"כ התחייבויות
<u>הון</u>			
77	77	77	הון מניות
144,237	144,237	144,237	פרמיה על מניות
(746)	(746)	(746)	מניות אוצר
(531)	(531)	(531)	קרנות הון אחרות
530,385	511,176	467,921	קרן הון סטטוטורית
202,868	222,090	164,212	יתרת רווח
<u>876,290</u>	<u>876,303</u>	<u>775,170</u>	סה"כ הון
<u>949,060</u>	<u>954,679</u>	<u>1,180,917</u>	

28 בנובמבר, 2022

Eran Edelman
סמנכ"ל כספים

Thierry
Beaudemoulin
מנכ"ל

Patrick Burke
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

סכומי הרווח או הפסד ורווח כולל אחר הכלולים בדוחות ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2021	2022	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי אירו					
(2,434)	(687)	(1,737)	(1,907)	(3,440)	הוצאות הנהלה וכלליות
(41,744)	(11,392)	(23,898)	(19,381)	(29,444)	הוצאות מימון, נטו
116,854	26,002	(46,569)	93,977	(68,236)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
<u>72,676</u>	<u>13,923</u>	<u>(72,204)</u>	<u>72,689</u>	<u>(101,120)</u>	רווח (הפסד) נקי וכולל

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 2022		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 2022		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי אירו					
72,676	13,923	(72,204)	72,689	(101,120)	<u>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת של החברה</u>
					רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת של החברה :
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה :
41,164	12,077	24,025	19,226	31,153	הוצאות מימון, נטו
(116,854)	(26,002)	46,569	(93,977)	68,236	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(75,690)	(13,925)	70,594	(74,751)	99,389	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה :
466	1	(8)	550	100	ירידה (עלייה) בחייבים, יתרות חובה וצדדים קשורים
67	(10)	(4)	43	(33)	עלייה (ירידה) בזכאים, יתרות זכות וצדדים קשורים
533	(9)	(12)	593	67	
(2,481)	(11)	(1,622)	(1,469)	(1,664)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
16,275	416	(81)	3,940	(151,436)	תנועה בהשקעה בחברה מוחזקת ובמזומנים ושווה מזומנים בנאמנות, נטו
16,275	416	(81)	3,940	(151,436)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2021	2022	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
<u>אלפי אירו</u>					
<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון של החברה</u>					
(2,408)	(625)	(612)	(1,845)	(3,630)	ריבית ששולמה
-	-	-	-	162,518	הנפקת אגרות חוב, נטו
-	-	50,000	-	150,000	קבלת הלוואה מבעל שליטה
(11,298)	(855)	(991)	(855)	(991)	פירעון אגרות חוב
(13,706)	(1,480)	48,397	(2,700)	307,897	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון של החברה
88	(1,075)	46,694	(229)	154,797	<u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u>
972	1,818	109,163	972	1,060	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
1,060	743	155,857	743	155,857	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

מידע נוסף

- 1. כללי**
- א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2022 ולתקופות של תשע ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.
- ב. חברות מאוחדות כהגדרתן בבאור 1ב' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021.
- ג. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2021, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית המפורטים בבאור 2 בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.
- ד. בדבר התפרצות נגיף הקורונה (COVID-19) והשפעתו על פעילות החברה ותוצאותיה, ראה באור 4)5 בתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.
- 2. ארועים משמעותיים בתקופת הדיווח ואחריו**
- לפרטים בדבר אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ואחריו ראו באור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
- 3. הורדת דירוג החברה, ההשלכות על מצבה הכספי של החברה ותוכניות ההנהלה בהקשר זה**
- בהמשך לאמור בבאור 1 לדוחות המאוחדים של החברה, ליום 30 ביוני, 2022 היה לחברה (במאוחד) גרעון בהון חוזר בסך של כ- 205,324 אלפי אירו שנובע בעיקר מהלוואות שנטלה החברה בגין נכסים מניבים, ואשר מועד פירעון חל בשנה הקרובה.
- ליום 30 בספטמבר, 2022 לחברה (במאוחד) הון חוזר חיובי בעקבות סיווג של חלק מנכסי החברה לנכסים של קבוצת מימוש מוחזקת למכירה.
- נכון למועד פרסום הדוח, נקטה החברה מספר פעולות שמטרתן לאפשר לחברה מקורות מימון נוספים, בין היתר, בקשר עם ההלוואות שפירעון קרב, כמתואר לעיל. בכלל כך:
- במהלך חודש מרץ, 2022 השלימה החברה הנפקה פרטית בדרך של הרחבת אגרות חוב (סדרה ב') וגייסה סכום של כ-576 מיליון ש"ח (כ-163.5 מיליון אירו), בתנאים נוחים ומיטיבים לחברה לעומת ההלוואה הקיימת, אשר יועדה לפירעון הלוואה בקשר עם פרויקט גרשהיים, אשר נפרעה ביום 1 ביוני, 2022.
- ביום 13 במאי, 2022 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי בינלאומי, בהסכם לקבלת אשראי בסכום של כ-30 מיליון אירו.
- ביום 19 במאי, 2022 התקשרה החברה עם בעלת השליטה ADLER בהסכם לקבלת קו אשראי בסכום כולל של 200 מיליון אירו, כאשר ביום 23 במאי 2022 התקבל סכום של 100 מיליון אירו בחשבון החברה. כמו כן, ביום 13 באוגוסט, 2022 התקשרה החברה עם ADLER במספר תיקונים להסכם קו האשראי, אשר מטרתם העיקרית היא עדכון תקופת זמינות מסגרת האשראי. ביום 23 בספטמבר, 2022, משכה החברה סכום נוסף של 50 מיליון אירו.
- ביום 8 בספטמבר, 2022 הודיעה חברת מעלות S&P על הורדת דירוג החברה ל-'iilBBB' ועל הורדת דירוג סדרות האג"ח של החברה ל-'iilBBB+', בעקבות הערכתה כי לחברה נגישות מוגבלת למקורות מימון ונזילותה חלשה. כמו כן, הדירוגים נשארו ברשימת מעקב עם השלכות שליליות. עקב כך, ובהתאם לתנאי שטרות הנאמנות של אגרות החוב של החברה, חלה עלייה נוספת של 0.5% בשיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה ב' וסדרה ג'). עלייה זו התווספה לעליית הריבית אשר אירעה בחודש מאי, 2022. יצוין, כי בחודשים האחרונים החברה נתקלה באתגרים משמעותיים בקבלת מימון ארוך-טווח מתאגידים בנקאיים גרמנים, למיטב ידיעת החברה, בין היתר על רקע מצבה של ADLER.

ביום 14 בספטמבר, 2022, עדכנה החברה כי דירקטוריון החברה הנחה את הנהלת החברה, בין היתר, לקדם מכירה של עד 35% מתיק הנכסים של החברה, וזאת במטרה, בין היתר, להתאים את פורטפוליו הנכסים של החברה לשינויים החלים בשוק הנדל"ן האירופאי, לשפר את מצב המזומנים של החברה ולהפחית את המינוף שלה. למועד פרסום הדוח, נמצאת החברה במגעים מתקדמים בקשר עם מכירת חלק מהנכסים כאמור. החברה בדעה כי צפוי ברמת וודאות גבוהה כי תשלים את מימוש הנכסים במהלך 12 החודשים הקרובים כאמור לעיל. על כן, נכסים אלו סווגו במהלך תקופת הדיווח לנכסים של קבוצת מימוש מוחזקת למכירה וערכם בספרים נקבע בהתאם למחיר האמור במגעים אלו.

כמו כן, בוחנת החברה מכירה של נכסים נוספים הן מהפורטפוליו המניב והן היזמי, אשר החברה החלה לבחון את מכירתם ככל שיהיה בכך צורך על מנת לענות על צרכי הנוזילות של החברה ואשר ביחס אליהם החלה החברה בתהליך של איסוף אינדיקציות ביחס לביקוש, סוג הנכסים שימכרו ומחירם. להערכת החברה, לאור טיב הנכסים, ההיקף הנמוך יחסית של כל אחת מהעסקאות למכירת הנכסים והאינדיקציות הראשוניות אשר התקבלו אצל החברה, דירקטוריון החברה צופה כי ככל שיהיה בכך צורך ותתקבל החלטה מחייבת של דירקטוריון החברה לבצע את המכירות, יהיה בידי החברה להשלים את מכירת הנכסים כאמור במהלך שנת 2023.

בנוסף, פועלת החברה להתקשרות בהסכמים להארכת מועדי הפירעון של הלוואות קיימות, וכן בוחנת החברה אפשרות לקבלת מימון מגורמים פיננסיים נוספים וממשיכה לבחון את האפשרות לקבלת מימון ארוך-טווח, בין מתאגידים בנקאיים ותאגידים פיננסיים אחרים ובין באמצעות שוק ההון, ובשים לב למצב שוק הנדל"ן בגרמניה ושוק ההון בגרמניה ובעולם. כמו כן, ביום 28 בנובמבר פרסמה החברה תשקיף מדף.

לאור אי הוודאות הכרוכה במועד ובהיקף מימוש נכסי החברה ובהשלמת הליך מימון מחדש של הלוואות קיימות כאמור לעיל, בחנה החברה מספר תרחישים שונים לצורך הערכת יכולתה להתמודד עם ההשלכות הכלכליות של האמור לעיל. להערכת דירקטוריון ונהלת החברה, אשר בחנו, בהתבסס על תחזית ההנהלה, את יכולת החברה לעמוד באמות המידה והתחייבויותיה הפיננסיות, לרבות במצבי לחץ, והפעולות שמבצעת החברה בקשר עם מבנה המימון של פעילותה, לרבות לאור הצעדים המפורטים לעיל, החברה צופה כי תמשיך לפעול כעסק חי בעתיד הנראה לעין.

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי:

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של הנהלת Brack Capital Properties N.V. (להלן "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

Thierry Beaudemoulin, מנכ"ל;

Eran Edelman, סמנכ"ל כספים.

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

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

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

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר, 2022 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הח"מ, Thierry Beaudemoulin, המכהן כמנהל כללי, מצהיר בזה כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של Brack Capital Properties N.V. (להלן "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2022 ("הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד;אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 28 בנובמבר, 2022

Thierry Beaudemoulin

CEO

להלן הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות

הח"מ, Eran Edelman, המכהן כסמנכ"ל כספים, מצהיר בזה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של Brack Capital Properties N.V. (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2022 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.