

## 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 שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 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" - 31 במרץ 2022.

"מועד חתימת הדוח", "תאריך חתימת הדוח" או "יום חתימת הדוח" - 25 במאי 2022.

"הרבעון המדווח" או "תקופת הדיווח" - הרבעון הראשון של שנת 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 31 במרץ 2022

##### 1. רווחיות

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2022 הסתכם הרווח (הפסד) הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה בהפסד של כ-12.7 מ' אירו לעומת רווח של כ-30.8 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד. יצוין, כי ההפסד במהלך הרבעון הנוכחי נובע בעיקר מהוצאה בעקבות הפרשה של כ-20.4 מ' אירו עבור חבות מס, אשר עשויה להיווצר לחברות הבנות של החברה בעקבות השלמת רכישת מניות החברה על ידי LEG. לפרטים נוספים, לרבות לעניין הסכם קו אשראי בו התקשרה החברה לאחר תאריך הדוח, ראו דיווח מידי של החברה מיום 15 במאי ו-19 במאי, 2022 (מס' אסמכתא: 01-057913-2022 ו-01-061300-2022, בהתאמה), הנכלל בזאת על דרך ההפניה וסעיף **Error! Reference source not found.** להלן.

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

- **נדל"ן מניב**: ברבעון הראשון של שנת 2022 הסתכם ה-FFO בכ-6.4 מ' אירו לעומת כ-6.3 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד. כמו כן, במהלך הרבעון הראשון לשנת 2022 הסתכם ה-NOI של החברה לסך של כ-12.2 מ' אירו (לעומת סך של כ-12.7 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד) ורמת ה-EBITDA של החברה הסתכמה לכ-9.4 מ' אירו (לעומת סך של כ-9.4 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד). ראוי לציין כי הירידה ברמת ה-NOI במהלך הרבעון הנוכחי לעומת הרבעון המקביל לשנת 2021 נובעת כולה ממכירת הנכסים מפורטפוליו הנדל"ן המסחרי של החברה, בהתאם להחלטה האסטרטגית של החברה להתמקד בתחום פעילות הנדל"ן המניב והיזמי למגורים, אשר תרמה בין היתר לירידה הניכרת בהיקף המינוף של החברה.

- צמיחת שכר הדירה בתחום הנדל"ן המניב למגורים ברבעון הראשון של שנת 2022 הסתכמה בכ-3.40% בשכ"ד מנכסים זהים לעומת הרבעון המקביל בשנת 2021. למועד חתימת הדוח, שכ"ד הממוצע הינו 6.75 אירו למטר, ושכ"ד בהשכרות חדשות בשוק המגורים גבוה בכ-11.40% משכ"ד הממוצע הנוכחי.

- **יזמי למגורים**: החברה אינה 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.

## 2. מגזרי הפעילות - נתונים תפעוליים עיקריים

### 2.1. תחום פעילות נדל"ן מניב<sup>1</sup>:

שעור תפוסה	תשואת NOI לפי ERV <sup>5</sup>	תשואת NOI בפועל <sup>4</sup>	תשואת ERV <sup>3</sup>	תשואת שב"ד בפועל <sup>2</sup>	שטח (אלפי מ"ר)	ייעוד
96.9%	4.2%	3.7%	4.8%	4.3%	720	מגורים
71.8%	0.7%	0.7%	7.0%	7.0%	56	מסחרי
96.0%	4.1%	3.6%	4.9%	4.4%	776	סה"כ

\*לא כולל נכס בחברה כלולה בשטח של כ-5 אלפי מ"ר.

### 3. מבנה המאזן ואיתנות פיננסית

3.1. **הון עצמי ו-EPRA NRV**: ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה מסתכם בכ- 863.6 מ' אירו, EPRA NRV<sup>6</sup> מסתכם בכ- 1,207.2 מ' אירו וה-EPRA NTA מסתכם בכ- 1,171.7 מ' אירו נכון למועד הדוח.

3.2. **יחסי חוב**: יחס ה- LTV<sup>7</sup> הינו כ-36.16% נכון למועד הדוח. יחס ה- EBITDA (מהתיק המניב בלבד, לא כולל רווח תפעולי מפעילות הייזום) להוצאות ריבית הינו כ- 3.33 ברבעון הראשון של שנת 2022.

3.3. **נזילות**: יתרות המזומנים (מאוחד) הסתכמו בכ- 179.4 מ' אירו נכון למועד הדוח.

3.4. **מימון**: לחברה הלוואות מבנקים ביתרה כוללת של כ- 459.3 מ' אירו, בריבית שנתית ממוצעת של 1.49% ובמח"מ של 6.14 שנים; בנוסף, לחברה הלוואה ספציפית למימון פרויקט גרשהיים ביתרה כוללת של כ- 147.5 מ' אירו, אשר צפויה להיפרע ביום 1 ביוני, 2022. בנוסף, ובהמשך להרחבת סדרה (אג"ח ב') של החברה שהושלמה במהלך הרבעון הראשון לשנת 2022, לחברה אג"ח ביתרה כוללת של כ- 230.6 מ' אירו, בריבית שנתית ממוצעת של 3.29% ובמח"מ של 2.0 שנים, לפירוט נוסף בנוגע לאג"ח של החברה ראו חלק ב' לדוח זה - "גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב". לפרטים בנוגע להתקשרות עם תאגיד בנקאי בינלאומי בהסכם לקבלת קו אשראי בסכום של כ- 30 מ' אירו, ראו סעיף 11.7 להלן. לפרטים בנוגע לקבלת קו אשראי מבעלת השליטה בסכום של כ- 200 מ' אירו, ראו סעיף 11.9 לדוח זה.

**יובהר, כי הערכות החברה בקשר עם האמור לעיל, לרבות לעניין מועד פירעון ההלוואה למימון פרייקט גרשהיים, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהערכות החברה, וזאת, בין היתר, בעקבות נסיבות שאינן בשליטת החברה, ובכללן החלטות של גורמים שלישיים שאינם בשליטת החברה ומצב שוקי ההון בעולם.**

<sup>1</sup> נכסים המאוחדים בדוחות החברה, כולל נכסים שבגינם נחתמו הסכמי מכר מחייבים.

<sup>2</sup> נתוני חודש מרץ 2022 במונחים שנתיים חלקי שווי בספרים.

<sup>3</sup> ERV<sup>3</sup> " (Estimated Rental Value) ההנבה השנתית הצפויה בהינתן שכל הנכסים מושכרים בתפוסה נוכחית בתמורה לשכ"ד הנהוג בשוק.

<sup>4</sup> נתוני חודש מרץ 2022 במונחים שנתיים חלקי שווי בספרים.

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

<sup>6</sup> EPRA NRV - לפרטים בדבר המודד ואופן חישובו ראו סעיף 10.310.3 לדוח זה.

<sup>7</sup> 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").

בהמשך לאמור בדוח התקופתי של החברה לשנת 2021 ובדיווחיה הקודמים של החברה<sup>8</sup> בקשר עם המיקוד 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. לפרטים בקשר עם פעולות החברה כאמור וביחס לאסטרטגיית החברה, ראו סעיף 1.1.3.1 לפרק א' לדוח תקופתי של החברה לשנת 2021.

החל מתום שנת 2021 ובמהלך הרבעון הראשון לשנת 2022, השלימה חברת LEG Grundstücksverwaltung GmbH ("LEG") רכישה של מניות החברה, כך שלמועד פרסום הדוח מחזיקה LEG בכ-34.51% 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 Real Estate AG ("ADLER"), בעלת השליטה בחברה (בקשר עם כ-6.7% ממניות החברה). 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.

**יובהר, כי למועד פרסום הדוח, אין לחברה כל וודאות כי הצעת רכש כאמור אכן תעשה, באיזה אופן תעשה או באיזה מועד.**

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, וכן דיווח מידי 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.

#### 4.1 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 מידי של החברה מיום 27 בינואר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-012439) הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 8 במאי, 2022, מונתה גבי Liselot Dalenoord כדירקטורית Non-Executive לדירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 8 במאי, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-055306), הנכלל בזאת על דרך ההפניה. יצוין, כי ביום 13 במאי, 2022, סווגה הגבי Liselot Dalenoord כדירקטורית בלתי תלויה בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 14 במאי, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-057886).

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

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

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

<sup>8</sup> במפרט הצעת הרכש המיוחדת אשר פורסם על ידי ADLER, בעלת השליטה בחברה ביום 19 בפברואר, 2018, כפי שתוקן על ידה ביום 20 במרץ, 2018 (מס' אסמכתא: 2018-09-016558 ו-2018-09-026776, בהתאמה); לדיווחיה המידיים של החברה מהימים 23 במרץ, 2019, 2 ביוני ו-30 ביוני, 2018 ולדיווחי החברה מהימים 23 בספטמבר, 2019, 29 בדצמבר, 2019 ו-31 במרץ, 2020 (מס' אסמכתא: 2019-01-098212, 2019-01-114996 ו-2020-01-033495, בהתאמה).

4.4.1 נדל"ן מניב בתחום המגורים (Residential) - בבעלות הקבוצה, נכון למועד חתימת הדוח, 12,158 דירות על פני שטח כולל להשכרה של כ- 720 אלפי מ"ר.

4.4.2 נדל"ן מניב בתחום המסחרי (Commercial) - בבעלות הקבוצה, נכון למועד חתימת הדוח, 6 נכסים בתחום המסחרי (מסחר ומשרדים) בשטח כולל להשכרה של כ-56 אלפי מ"ר, כולל נכסים שלגביהם התקשרה החברה בהסכמי מכירה מחייבים (לא כולל נכס בחברה כלולה בשטח של כ- 5 אלפי מ"ר).

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

4.4.3 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 תחזית עלויות לשלבים שבביצוע ומשלבים הנמצאים במסגרת התב"ע המאושרת שביצועם טרם החל בפרויקט המגורים Grafental ובאאכן (באלפי אירו)**

**5.1 עלויות:**

אאכן			שלב ט' - גרפנטל			עלויות שהושקעו	
שנת 2020	שנת 2021	רבעון 1 - 2022	שנת 2020	שנת 2021	רבעון 1 - 2022		
2,215	2,215	2,215	12,932	12,932	12,932	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
1,074	1,212	1,274	596	724	724	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
3,395	14,196	20,355	7,596	36,301	39,381	עלויות בגין בניה	
-	-	-	-	-	94	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונג)	
6,684	17,623	23,844	21,124	49,957	53,131	סה"כ עלות מצטברת	

אאכן			שלב ט' - גרפנטל			עלויות שטרם הושקעו	
שנת 2020	שנת 2021	רבעון 1 - 2022	שנת 2020	שנת 2021	רבעון 1 - 2022		
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו
370	233	-	43	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	

16,165	5,363	150	39,209	11,569	8,395	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
<b>16,535</b>	<b>5,596</b>	<b>150</b>	<b>39,252</b>	<b>11,569</b>	<b>8,395</b>	<b>סה"כ עלויות שטרם הושקעו</b>
21.3%	73.4%	99.3%	17.3%	76.2%	82.7%	שיעור השלמה [כספין] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון רביעי לשנת 2022	רבעון ראשון לשנת 2022	הבנייה הושלמה	רבעון רביעי לשנת 2022	רבעון רביעי לשנת 2022	רבעון רביעי לשנת 2022	מועד השלמת בנייה צפוי

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

#### 6 עלויות לפרויקט Gerresheim (באלפי אירו)

שנת 2020	שנת 2021	רבעון 1 - 2022	עלויות שהושקעו	עלויות שהושקעו
141,645	141,645	141,645	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
3,446	4,393	4,671	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
-	-	-	עלויות בגין בניה	
11,675	18,769	21,206	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
<b>156,766</b>	<b>164,807</b>	<b>167,522</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>	

7 **השבחת קרקע בדיסלדורף לנדל"ן יזמי** - בבעלות החברה שני מתחמי קרקע בעיר דיסלדורף בגרמניה הנמצאים בתהליכים מתקדמים לאישורי בנייה. לפרטים בדבר התקדמות החברה בהליכי קבלת אישור הבנייה ראו פרק א' לדוח תקופתי 2021.

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

**8 המצב הכספי**

הסבר לשינוי	31 בדצמבר 2021	ליום 31 במרץ 2021	ליום 31 במרץ 2022	נכסים
		<b>אלפי אירו</b>		<b>נכסים שוטפים</b>
הגידול נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב פרטית, אשר השלימה החברה במהלך התקופה. לפרטים ראה סעיף 11.2 להלן.	24,861	42,746	179,442	מזומנים ושווי מזומנים
	25,980	17,313	29,135	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
הקטון נובע מתשלום רוכשי הדירות עבור מכירת הדירות בשלב ח'.	554	3,070	554	הכנסות לקבל וחייבים אחרים בגין מכירת דירות
	1,641	2,374	2,691	שוכרים ולקוחות, נטו
	-	1,715	-	מלאי בניינים בהקמה
היתרה נובעת ממכירת שני נכסים מסחריים, שטרם הושלמה. לפרטים ראו באורים (5)8, (6)8 בדוחות הכספיים לשנת 2021 של החברה.	30,331	16,892	30,346	נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
	<b>83,367</b>	<b>84,110</b>	<b>242,168</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
		<b>אלפי אירו</b>		<b>נכסים לא שוטפים</b>
	2,069	24,071	2,069	השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
הקטון נובע מירידה בשווי ההוגן של נכס פיננסי. לפרטים ראו באור (1)14 בדוחות הכספיים לשנת 2021 של החברה.	13,344	42,539	16,291	השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
הגידול נובע מביטול עסקת גרשהיים ואיחוד פרויקט גרשהיים באופן מלא במאזני החברה. (ראו סעיף 11.6 להלן)	215,527	58,727	218,901	מלאי מקרקעין ומלאי מקרקעין בהקמה
	99,100	66,031	87,457	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין ונדל"ן להשקעה בהקמה
הגידול נובע בעיקר מהערכות השווי, אשר בוצעו במהלך התקופה עבור כלל נכסי הנדל"ן המניב למגורים בחברה.	1,317,230	1,250,825	1,338,441	נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים
	7,026	6,734	7,198	פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
	11,626	215	165	חייבים ויתרות חובה ונכסים פיננסיים אחרים
הגידול נובע מביטול עסקת גרשהיים ואיחוד פרויקט גרשהיים באופן מלא במאזני החברה. (ראו סעיף 11.6 להלן)	5,371	179	8,716	מסים נדחים
	<b>1,671,293</b>	<b>1,449,321</b>	<b>1,679,238</b>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
	<b>1,754,660</b>	<b>1,533,431</b>	<b>1,921,406</b>	<b>סה"כ נכסים</b>

הסבר לשינוי	31 בדצמבר 2021	ליום 31 במרץ 2021	ליום 31 במרץ 2022	התחייבויות
	<b>אלפי אירו</b>			<b>התחייבויות שוטפות</b>
הגידול נובע מביטול עסקת גרשהיים ואיחוד פרוייקט גרשהיים באופן מלא במאזני החברה. (ראו סעיף 11.6 להלן)	244,468	32,724	244,273	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	10,094	63,689	חלויות שוטפות של אגרות חוב
	15,868	12,281	13,693	זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות
הקיטון נובע מתשלום רוכשי הדירות עבור מכירת הדירות בשלב ח'.	-	4,528	-	מקדמות מרוכשי דירות
הגידול נובע בעיקר מהפרשה שהוכרה במהלך התקופה בגין חבות מס צפויה של חברות בנות של החברה. לפרטים ראה סעיף 11.5 להלן.	14,674	7,757	25,855	התחייבויות מסים שוטפים
	287	3,388	357	התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
	<b>286,805</b>	<b>70,772</b>	<b>347,867</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
	<b>אלפי אירו</b>			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
	356,186	391,908	361,823	הלוואות מתאגידים בנקאים
הגידול נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב פרטית, אשר השלימה החברה במהלך התקופה. לפרטים ראה סעיף 11.2 להלן.	60,841	63,514	171,592	אגרות חוב
	-	166	2,614	התחייבויות פיננסיות אחרות
	139,393	129,860	138,682	מסים נדחים
	<b>556,420</b>	<b>585,448</b>	<b>674,711</b>	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
	<b>843,225</b>	<b>656,220</b>	<b>1,022,578</b>	<b>סה"כ התחייבויות הון עצמי</b>
	876,290	835,528	863,623	הון עצמי מיוחס לבעלי המניות של החברה
הקיטון נובע מרכישת זכויות המיעוט בפרויקט גרפנטל (ראה סעיף 5)18 לפרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2021).	35,145	41,683	35,205	זכויות שאינן מקנות שליטה
	<b>911,435</b>	<b>877,211</b>	<b>898,828</b>	<b>סה"כ הון עצמי</b>
	<b><u>1,754,660</u></b>	<b><u>1,533,431</u></b>	<b><u>1,921,406</u></b>	<b>סה"כ התחייבויות והון עצמי</b>

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
		2021	2021	
הכנסות מהשכרת נכסים	59,243	15,053	14,906	
הכנסות ניהול נכסים ואחרות	23,706	6,031	5,924	
הוצאות ניהול נכסים	(23,644)	(5,833)	(6,122)	
עלות אחזקת נכסים להשכרה	(10,228)	(2,599)	(2,461)	
	<b>49,077</b>	<b>12,652</b>	<b>12,247</b>	<b>הכנסות שכירות וניהול, נטו</b>
שלב ח' הושלם ונמכר במלואו. נכון למועד הדוח, השלבים שבביצוע מיועדים להשכרה.	8,301	1,582	-	הכנסות ממכירת דירות
	(7,304)	(1,465)	-	עלות מכירת דירות
	<b>997</b>	<b>117</b>	<b>-</b>	<b>רווח ממכירת דירות</b>
	(2,083)	-	-	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	(11,547)	(3,314)	(2,913)	הוצאות הנהלה וכלליות
	(1,502)	(615)	(554)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
	111,603	33,669	-	עליית ערך (ירידת ערך) נדל"ן להשקעה, נטו
	<b>146,545</b>	<b>42,509</b>	<b>8,780</b>	<b>רווח תפעולי</b>
	(10,635)	(2,713)	(2,948)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו
	(10,023)	(645)	(769)	השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו
	(28,949)	(31)	1,428	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הפסדי אשראי ואחרות
ההוצאה נובעת מהפרשה שהוכרה במהלך התקופה בגין חבות מס צפויה של חברות בנות של החברה. לפרטים ראה סעיף 11.5 להלן.	-	-	(22,224)	הוצאות אחרות
	<b>96,938</b>	<b>39,120</b>	<b>(15,733)</b>	<b>רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה</b>
	(24,362)	(7,339)	3,126	(מסים על ההכנסה) הטבת מס
	<b>72,576</b>	<b>31,781</b>	<b>(12,607)</b>	<b>רווח (הפסד) נקי כולל לתקופה</b>



				רווח (הפסד) נקי וכולל מיוחס ל:
	72,676	30,799	(12,667)	בעלי מניות החברה
	(100)	982	60	זכויות שאינן מקנות שליטה

10 **מקורות מימון, נזילות ותזרימי המזומנים**

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2021	2021	2022	
ראו דוח תזרים.	20,032	2,634	(6,654)	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
ראו דוח תזרים.	(18,042)	10,498	(5,575)	<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
הגידול נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב פרטית, אשר השלימה החברה במהלך התקופה. לפרטים ראה סעיף 11.2 להלן.	(11,943)	(5,200)	166,810	<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>

**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 אירו, 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.

10.1.3 כמו כן, במהלך חודש מאי, 2022 התקשרה החברה עם בעלת השליטה ADLER בהסכם לקבלת קו אשראי של 200 מ' אירו, כמפורט בסעיף 11.9. נכון לתאריך חתימת הדוח, החברה קיבלה סכום של 100 מ' אירו מתוך קו האשראי.

10.1.4 לפרטים אודות עסקאות למכירת חלק מנכסי הנדל"ן המניב והיזומי של החברה, ראו סעיף 1.1.3.1 לפרק א' לדוח תקופתי 2021.

10.1.5 לפרטים נוספים לגבי מימון מחדש של הלוואות החברה ראו סעיף 1.12 לפרק א' לדוח תקופתי 2021.

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

יצוין, כי בעקבות משבר הקורונה בחנה החברה מספר תרחישים שונים, וביצעה Stress testing, וזאת לצורך הערכת יכולת החברה להתמודד עם ההשלכות הכלכליות של משבר הקורונה. דירקטוריון החברה שקל את ההשלכות הכלכליות של התפשטות מגפת הקורונה (Covid-19) על פעילות החברה, בין היתר, בהתאם לתרחישים השונים שהוצגו בפני דירקטוריון החברה בקשר עם יכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה גם בתנאי לחץ, וכן, את ההשפעות המשוערות על פעילות החברה, ככל שהמשבר כאמור ימשך. להערכת החברה, התמשכות משבר הקורונה לא יפגע ביכולתה לעמוד בפירעון התחייבויותיה, וזאת בין היתר, לאור מיקוד פעילות החברה בתחום הנדל"ן למגורים וכן עסקאות בהן התקשרה החברה בשנים האחרונות.

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

**הערכות החברה ביחס להשלכות משבר הקורונה ומצב הלחימה באוקראינה 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 במגמות ההידבקות בנגיף, השינויים בהיקף המלחמה באוקראינה, מצב שוקי ההון בעולם והסיוע הממשלתי בגרמניה לפרטים ולחברות אשר נפגעו מהנגיף.**

#### בחינת קיומם של סימני אזהרה

לנוכח המבנה הפיננסי של הקבוצה ועל בסיס הנתונים הכספיים המפורטים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כפי שנסקרו על ידי הנהלת החברה, ובשים לב לעובדה כי ככל שהיה לחברה צורך תזרימי, יכולה הייתה החברה למשוך דמי ניהול או דיבידנדים מחברות בנות שלה, קבע הדירקטוריון כי אין בעובדה שדוחות הסולו של החברה מצביעים על תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, וכמו כן כי אין בעובדה שבדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה יש גירעון בהון החוזר<sup>9</sup>, כדי להצביע על בעיית נזילות ולפיכך, ונכון למועד הדוח, לא מתקיימים בתאגיד סימני אזהרה.

השיקולים העיקריים שעמדו בבסיס החלטת הדירקטוריון היו, בין היתר, העובדה שלהערכת דירקטוריון החברה, ככל שידרש ממנה, קיימת לחברה נגישות למקורות מימון נוספים כגון:

- קווי אשראי שטרם נוצלו בהיקף משמעותי (לפרטים נוספים בקשר עם קווי אשראי בהיקף כולל של כ-230 מיליון אירו אשר הועמדו לחברה בחודש מאי 2022 והסכומים אשר נמשכו מהם למועד הדוח, ראו סעיפים 11.7 ו-11.9 להלן);
- כספי גיוס אגרות חוב בסך של כ-576 מיליון ש"ח שגייסה החברה בהנפקה פרטית בדרך של הרחבת אגרות החוב (סדרה ב') הקיימות בחברה, המיועדת למימון מחדש של אחת מהלוואות החברה אשר מועד פרעונה חל במהלך הרבעון השני לשנת 2022, בתנאים מיטיבים ביחס לאותה הלוואה;
- נגישות החברה לשוקי ההון לצורך גיוס הון והנפקת אגרות חוב בכפוף למצב השווקים; ו-
- תקבולים שהתקבלו במהלך שנת 2021 בקשר עם מכירת נכסים של החברה, צפי לקבלת תקבולים נוספים מכוח עסקאות למכירת נכסים שטרם הושלמו וכן, אפשרות החברה לממש נכסים נוספים.

כמו כן, בחן הדירקטוריון במסגרת החלטתו את העובדה כי החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות והתחייבויותיה, וכן, בחן את יכולות פירעון החברה לעמוד בהתחייבויותיה בהינתן תרחישים שונים ומצא כי לחברה יכולת לעמוד בהן בעשרים וארבעה (24) החודשים הקרובים גם בתרחישי לחץ.

יצוין, כי בעלת השליטה בחברה הינה קבוצת ADLER, אשר לאחרונה ספגה ירידה משמעותית בדירוג אגרות החוב שלה, בין היתר בעקבות דוח ביקורת שפורסם בעניינה. להערכת החברה, חרף האמור לעיל, ובשים לב למפורט מעלה, למועד הדוח, אין במצבה הפיננסי של ADLER כדי להשפיע באופן מהותי על החברה לעמוד בהתחייבויותיה.

**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 השווקים.**

<sup>9</sup> הגירעון בהון החוזר בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה נובע מהלוואות שעומדות לפירעון בשנה הקרובה, אותן החברה מתכוונת לפרוע ו/או למחור. יובהר, כי הערכות החברה מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה. הערכות החברה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, וזאת, בין היתר, לאור החלטות של צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה, שינויים בשוק ההון לרבות עקב משבר הקורונה, וכן התממשות איזה מגורמי הסיכון המנויים בפרק א' לדוח תקופתי לשנת 2021.

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 פרוייקט ושיווק בקשר עם הקמת פרוייקט המגורים ב Grafental וזאת מכיוון שההכנסות בגינו אינן נלקחות בחשבון ה-FFO), שינוי בשווי ההוגן 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 המבקרים של החברה. להלן חישוב ה-FFO של החברה לתקופות האמורות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2021	שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2022	
72,676	30,799	(12,667)	<b>רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה</b>
<b>התאמות לרווח (הפסד) הנקי:</b>			
<b>א. התאמות בגין שיערוכים</b>			
(111,144)	(32,350)	-	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	(503)	(1,427)	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים ועסקאות החלפת ריבית לפי שווי הוגן
<b>ב. התאמות בגין סעיפים לא תזרימיים</b>			
10,800	904	902	השפעות מידוד, הפרשי שער ועסקאות הגנת מטבע שאינם תזרימיים
21,214	7,220	(3,213)	הוצאות מיסים נדחים ומיסים בגין שנים קודמות
<b>ג. סעיפים חד פעמיים/ פעילויות חדשות/ פעילויות שהופסקו/ אחר</b>			
(363)	(240)	22,295	התאמות חד פעמיות ואחרים
1,353	528	498	הוצאות ניהול פרוייקט ושיווק בקשר עם הקמת פרוייקט המגורים בדיסלדורף והתאמות בגין פעילות ההשכרה הנוכחית בפרוייקט
(897)	(100)	-	התאמות בגין מכירת דירות

(48,006)	(24,541)	19,055	סך התאמות לרווח הנקי
24,670	6,258	6,388	F.F.O

כאמור לעיל, בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2022 הסתכם ה- FFO בכ- 6.4 מ' אירו. להערכת החברה, הרמה השנתית המייצגת של ה- FFO, בהתאמה לארועים שהתרחשו הרבעון, תסתכם לסך של כ- 25.6 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 מדד EPRA NAV - שווי נכסי נקי (במיליוני אירו)

מדד ה-EPRA NAV הינו מדד 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 31 במרץ, 2022:

EPRA NDV	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NAV	
863.6	863.6	863.6	863.6	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
-	139.5	139.5	139.5	בתוספת מסים נדחים בגין התאמות EPRA (בניכוי חלק המיעוט)
-	0.1	0.1	0.1	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו
93.6	93.6	93.6	93.6	שיערוך מלאי

-	74.9	110.4	-	בתוספת מס רכישת נדל"ן (RETT) ועלויות רכישה אחרות
(24.0)	-	-	-	עלויות פירעון מוקדם <sup>10</sup>
<b>933.2</b>	<b>1,171.7</b>	<b>1,207.2</b>	<b>1,096.8</b>	<b>סה"כ</b>

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	בתוספת רווחים שטרם הוכרו בגין דירות שנמכרו ונמצאות בביצוע
-	109.7	74.4	-	בתוספת מס רכישת נדל"ן (RETT) ועלויות רכישה אחרות
-	-	-	(8.7)	עלויות פירעון מוקדם
<b>1,115.6</b>	<b>1,225.3</b>	<b>1,190.0</b>	<b>966.2</b>	<b>סה"כ</b>

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

### 11.1 דירוג החברה

לפרטים נוספים בקשר עם דירוג החברה ראו סעיף 14 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) (מס' 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.

<sup>10</sup> 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.

**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. הערכות 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 בסעיף 1.22 לפרק א' לדוח תקופתי לשנת 2021.**

### 11.6 ביטול עסקת גרשהיים

ביום 3 בינואר, 2022, הודיעה החברה על התקשרות בהסכם מחייב (בכפוף לתנאים מתלים) לביטול עסקת Gerresheim. לפרטים נוספים ראו ביאור 6(1) לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2021 וכן דיווח מיידי של החברה מיום 3 בינואר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-001300), הנכללים בזאת על דרך ההפניה. לפרטים נוספים נוספים בקשר עם הערכות החברה בקשר עם מועד קבלת האישורים הנדרשים בקשר עם תכנית ייעוד הקרקע (Zonning Plan) לפרויקט Gerresheim, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 26 במאי, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-052479), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

11.7 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.

#### 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 ההפנייה.

11.9 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 שנת 2022, תשלום חבות המס של החברה והוצאות מימון בקשר אליהם, ואלו בלבד. יצוין, כי נכון למועד חתימת הדוח, קיבלה החברה סכום של 100 מיליון אירו, מתוך קו האשראי. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 19 במאי, 2022 ומיום 23 במאי, 2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-061300 ו-2022-01-050802 בהתאמה).

11.10 לפרטים נוספים אודות אירועים משמעותיים בחברה ראו באור 5 לדוחות הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה.

**חלק ב' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב**

**12 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)
140,566	636,440	שווי נקוב ליום 31.03.2022 (אלפי ש"ח)
145,333	667,133	שווי נקוב צמוד ליום 31.03.2022 (אלפי ש"ח)
927	1,223	סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה (אלפי ש"ח) נכון ליום 31.03.2022
145,778	685,410	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.03.2022 (אלפי ש"ח), כולל ריבית לשלם
168,187	727,960	שווי בבורסה ליום 31.03.2022 (אלפי ש"ח)
3.30% (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.	3.29% (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. <sup>11</sup>	סוג ושיעור הריבית
עומדות לפירעון ב-12 תשלומים לא שווים שנתיים ביום 20 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2026 (כולל) באופן שכי"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'), וכי"א משני התשלומים האחרונים יהווה 32.5% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה	עומדות לפירעון ב-12 תשלומים לא שווים שנתיים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2013 עד 2024 (כולל) באופן שכי"א משבעת התשלומים הראשונים יהווה 4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'), וכי"א מחמשת התשלומים האחרונים יהווה 14.4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב');	מועדי תשלום הקרן

<sup>11</sup> תשקיף המדף של החברה מיום 24 במאי, 2012 והתיקונים לו מהמיום 24 במאי, 2012, 9 במאי, 2013 ו-14 ביולי, 2014 (מי' אסמכתא: 2012-01-134232, 2012-01-135258, 2012-01-058417 ו-2014-01-113694), הנכלל בזאת על דרך ההפנייה ("תשקיף המדף").



איגרות חוב (סדרה ג')	איגרות חוב (סדרה ב')	
ג'; תשלום הקרן הראשון חל ביום 20.07.2015.	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 המחירים 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 ?

13 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 בחברת הנאמנות : 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.

לאחר מועד הדוח, 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).

לאחר מועד הדוח, 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 מיום 16 במאי, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-15-048171). יצוין, כי בעקבות הורדת הדירוג, ובהתאם לתנאי שטרות הנאמנות של אגרות החוב של החברה, תחול 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).

ב'		סדרת אג"ח
מעלות		שם החברה המדרגת
דירוג המנפיק	דירוג אגרות החוב	
ilA+, יציב	ilA+	דירוג המנפיק ואיגרות החוב במועד ההנפקה הראשונית (מאי 2013)
ilA+, יציב	ilA+	דירוג המנפיק ואיגרות החוב במועד הרחבת הסדרה - פברואר 2014
ilA+, יציב	ilA+	דירוג המנפיק ואגרות החוב – יוני 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
ilA-, אופק שלילי	ilA	דירוג המנפיק ואיגרות החוב הקבועים למועד הדוח

ג'		סדרת אג"ח
מעלות		שם החברה המדרגת
דירוג המנפיק	דירוג אגרות החוב	
ilA+, יציב	ilA+	דירוג איגרות 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
ilA-, אופק שלילי	ilA	דירוג המנפיק ואיגרות החוב הקבועים למועד הדוח

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח ובמהלך תקופת הדיווח עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות<sup>12</sup>, 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%<sup>13</sup>:**

ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות הרוב נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 31 במרץ, 2022, הינו 863.6 מיליון אירו.

החוב הפיננסי נטו, על פי דוחות סולו של החברה נכון לאותו מועד הינו 67.9 מיליון אירו.

לפיכך היחס בין ההון העצמי של החברה לחוב הפיננסי נטו על פי דוחות סולו נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 31 במרץ, 2022 הינו כ-1,272.12%.

**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).

מספר המניות המשועבדות של BGP נכון ליום 31 במרץ 2022: 765,027.

סך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 31 במרץ 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 31 במרץ 2022 - 922,222 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל - 3.5854 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות 1,278,693 א' ש"ח.

חוב נטו - 668,059 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שווי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ-191% ועל כן עומדת החברה גם ביחס זה.

ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'):

<sup>12</sup> לעניין התקיימות עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג') של החברה בגין שינוי שליטה בחברה והחלטת מחזיקי אגרות החוב (סדרות א', 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 (מסי' אסמכתא: 021450-01-2019), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

<sup>13</sup> הדרישה לעמוד ביחס זה רלוונטית למחזיקי אגרות חוב סדרות א' ו-ב' בלבד.

"**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 31 במרץ 2022: 394,430.

סך הון המניות מונפק של BGP נכון ליום 31 במרץ 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 31 במרץ 2022 – 922,222 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל - 3.5854 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות 659,264 א' ש"ח.

חוב נטו – 146,260 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שוי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ-451% 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-863.6 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-863.6 מ' אירו ויחס החוב ל-CAP עומד למועד הדוח על 42.35% (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):

235,281	התחייבויות פיננסיות על פי דוחות הסולו
606,096	התחייבויות פיננסיות של החברות הבנות
(181,224)	בניכוי מזומן שווה מזומן ופקדונות
<b>660,153</b>	<b>החוב הפיננסי נטו, מאוחד</b>
	<b>ה-CAP<sup>14</sup></b>
898,828	הון כולל זכויות שאינן מקנות שליטה

<sup>14</sup> "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 ההלוואות הנדחות של החברה (כהגדרתן להלן); ו-ג) הפחתות ערך שנרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים (ככל שיירשמו הפחתות כאמור) בגין נכסים המשועבדים להבטחת הלוואות, בגובה הפרש בין זכות החזרה ללווה (recourse) לבין ערך ההלוואה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. "הלוואות נדחות" - כל הלוואה שקיבלה החברה מגורם כלשהו, שעל פי תנאיה היא נחיתה 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.

660,153	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
1,558,981	ה - CAP

לפיכך יחס זה עומד על 42.35% כשעל פי שטרי הנאמנות יחס זה צריך להיות נמוך מ-75% עבור סדרות ב' ו-ג'.

#### 16 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.

#### 17 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 31 במרץ 2022 ביחס לנכסים והתחייבויות של הקבוצה שאינם נכללים בדוחות המאוחדים של החברה המוחזקת המשועבדת, בהשוואה לנכסים והתחייבויות של החברה המוחזקת המשועבדת ולסך המאזן המאוחד:

נכסים / התחייבויות בתאגידים לא משועבדים	נכסים / התחייבויות בחברה המוחזקת המשועבדת	החברה במאוחד	נתונים ליום 31 במרץ 2022 (באלפי אירו)
177,328	1,744,078	1,921,406	סה"כ נכסים
* 167,562	74,606	242,168	נכסים שוטפים
9,766	1,669,472	1,679,238	נכסים לא שוטפים
235,927	786,651	1,022,578	סה"כ התחייבויות
** 64,335	283,532	347,867	התחייבויות שוטפות
*** 171,592	503,119	674,711	התחייבויות לא שוטפות
-	35,205	35,205	זכויות שאינן מקנות שליטה
(58,599)	922,222	863,623	סה"כ הון
9%	91%	100%	שיעור הנכסים מסך הנכסים במאזן
23%	77%	100%	שיעור ההתחייבויות מסך ההתחייבויות במאזן
(7%)	107%	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

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

25 במאי, 2022

***BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.***

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים**

**ליום 31 במרץ, 2022**

**(בלתי מבוקרים)**

**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים**

**ליום 31 במרץ, 2022**

**(בלתי מבוקרים)**

**תוכן העניינים**

**עמוד**

2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3-4	תמצית דוח על המצב הכספי ביניים מאוחד
5	תמצית דוח על הרווח והפסד והרווח כולל ביניים מאוחד
6-7	תמצית דוח על השינויים בהון ביניים מאוחד
8-10	תמצית דוח על תזרימי המזומנים ביניים מאוחד
11-20	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 31 במרס 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח והפסד והרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

המידע הכספי ביניים תמציתי המאוחד ליום 31 במרס 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך נסקר על ידי רואי חשבון מבקרים קודמים אשר הדוח שלהם עליהם מיום 11 במאי 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

**מסקנה**

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

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, 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.

סומך חייקין  
רואי חשבון

25 במאי 2022

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### תמצית דוח על המצב הכספי ביניים מאוחד

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2021	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			<u>נכסים שוטפים</u>
24,861	42,746	179,442	מזומנים ושווי מזומנים
25,980	17,313	29,135	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
554	3,070	554	הכנסות לקבל וחיובים אחרים בגין מכירת דירות
1,641	2,374	2,691	שוכרים ולקוחות, נטו
-	1,715	-	מלאי בניינים בהקמה
30,331	16,892	30,346	נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
83,367	84,110	242,168	סה"כ נכסים שוטפים
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
2,069	24,071	2,069	השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
13,344	42,539	16,291	השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
215,527	58,727	218,901	מלאי מקרקעין ומלאי מקרקעין בהקמה
99,100	66,031	87,457	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין ונדל"ן להשקעה בהקמה
1,317,230	1,250,825	1,338,441	נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים
7,026	6,734	7,198	פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
11,626	215	165	חייבים ויתרות חובה ונכסים פיננסיים אחרים
5,371	179	8,716	מסים נדחים
1,671,293	1,449,321	1,679,238	סה"כ נכסים לא שוטפים
1,754,660	1,533,431	1,921,406	סה"כ נכסים

25 במאי, 2022

Eran Edelman  
סמנכ"ל כספים

Thierry  
Beaudemoulin  
מנכ"ל

Patrick 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 דוח על המצב הכספי ביניים מאוחד

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2021	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
244,468	32,724	244,273	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
11,508	10,094	63,689	חלויות שוטפות של אגרות חוב
15,868	12,281	13,693	זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות
-	4,528	-	מקדמות מרוכשי דירות
14,674	7,757	25,855	התחייבויות מסים שוטפים
287	3,388	357	התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
<u>286,805</u>	<u>70,772</u>	<u>347,867</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
356,186	391,908	361,823	הלוואות מתאגידים בנקאיים
60,841	63,514	171,592	אגרות חוב
-	166	2,614	התחייבויות פיננסיות אחרות
<u>139,393</u>	<u>129,860</u>	<u>138,682</u>	מסים נדחים
<u>556,420</u>	<u>585,448</u>	<u>674,711</u>	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>843,225</u>	<u>656,220</u>	<u>1,022,578</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)	584	(531)	קרנות הון אחרות
530,385	466,107	530,385	קרן הון סטטוטורית
202,868	225,269	190,201	יתרת רווח
<u>876,290</u>	<u>835,528</u>	<u>863,623</u>	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
<u>35,145</u>	<u>41,683</u>	<u>35,205</u>	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>911,435</u>	<u>877,211</u>	<u>898,828</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>1,754,660</u>	<u>1,533,431</u>	<u>1,921,406</u>	<u>סה"כ התחייבויות והון</u>

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### תמצית דוח על הרווח והפסד והרווח כולל ביניים מאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2021	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
59,243	15,053	14,906	הכנסות מהשכרת נכסים
23,706	6,031	5,924	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(23,644)	(5,833)	(6,122)	הוצאות ניהול נכסים
(10,228)	(2,599)	(2,461)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
49,077	12,652	12,247	הכנסות שכירות וניהול, נטו
8,301	1,582	-	הכנסות ממכירת דירות
(7,304)	(1,465)	-	עלות מכירת דירות
997	117	-	רווח ממכירת דירות
(2,083)	-	-	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת
(11,547)	(3,314)	(2,913)	השווי המאזני
(1,502)	(615)	(554)	הוצאות הנהלה וכלליות
			הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי בניינים
			בהקמה ומלאי מקרקעין
34,942	8,840	8,780	רווח תפעולי לפני שינוי בערך נדל"ן להשקעה, נטו
111,603	33,669	-	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
146,545	42,509	8,780	רווח תפעולי
(10,635)	(2,713)	(2,948)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות
(10,023)	(645)	(769)	להגנת מטבע
(28,949)	(31)	1,428	השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו
			שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הפסדי אשראי
			ואחרות
-	-	(22,224)	הוצאות אחרות, נטו (1)
96,938	39,120	(15,733)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(24,362)	(7,339)	3,126	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
72,576	31,781	(12,607)	סה"כ רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה
72,676	30,799	(12,667)	רווח (הפסד) נקי וכולל מיוחס ל:
(100)	982	60	בעלי מניות החברה
72,576	31,781	(12,607)	זכויות שאינן מקנות שליטה
9.40	3.98	(1.64)	רווח (הפסד) נקי למניה המיוחס לבעלי המניות 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 דוח על השינויים בהון ביניים מאוחד

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	
אלפי אירו									
911,435	35,145	876,290	202,868	530,385	(531)	(746)	144,237	77	יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
(12,607)	60	(12,667)	(12,667)	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי וכולל לשנה
<u>898,828</u>	<u>35,205</u>	<u>863,623</u>	<u>190,201</u>	<u>530,385</u>	<u>(531)</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>	יתרה ליום 31 במרץ, 2022 (בלתי מבוקר)
845,430	40,701	804,729	221,986	438,591	584	(746)	144,237	77	יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
31,781	982	30,799	30,799	-	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה
-	-	-	(27,516)	27,516	-	-	-	-	מיון לפי הוראות החוק בהולנד
<u>877,211</u>	<u>41,683</u>	<u>835,528</u>	<u>225,269</u>	<u>466,107</u>	<u>584</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>	יתרה ליום 31 במרץ, 2021 (בלתי מבוקר)

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

**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

**תמצית דוח על השינויים בהון ביניים מאוחד**

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 דוח על תזרימי המזומנים ביניים מאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2021	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי אירו			
72,576	31,781	(12,607)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u> רווח (הפסד) נקי לתקופה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:			
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:			
112	30	28	פחת
22,193	3,483	1,508	הוצאות מימון, נטו
28,926	(45)	(3,063)	ירידה (עלייה) בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים
(111,603)	(33,669)	-	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
12,142	5,588	(4,045)	מסים נדחים, נטו
2,083	-	-	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(46,147)	(24,613)	(5,572)	
26,429	7,168	(18,179)	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת לפני שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים:			
(4,620)	(1,945)	3,025	עלייה בשוברים ולקוחות, פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
2,084	(1,956)	11,874	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(2,536)	(3,901)	14,899	
23,893	3,267	(3,280)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני פעילות בנכסי והתחייבויות מקרקעין
2,819	4,831	-	שינוי במקדמות והכנסות לקבל מרוכשי דירות (עלייה) במלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
(6,680)	(5,464)	(3,374)	
20,032	2,634	(6,654)	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### תמצית דוח על תזרימי המזומנים ביניים מאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2021	2022	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(17,180)	(2,933)	(3,325)	השקעה בנדל"ן להשקעה – נכסים מניבים
(29,901)	(5,136)	(6,354)	השקעה בנדל"ן להשקעה – זכויות במקרקעין ונדל"ן להשקעה בהקמה
(6,559)	(1,121)	-	החזר השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
27,728	9,954	-	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה, נטו
9,261	9,261	-	תמורה ממכירת חברות מאוחדות, נטו (א)
1,114	-	-	מזומנים ושווי מזומנים של חברת בת שאוחדה לראשונה (ב)
(2,505)	473	4,104	משיכת (הפקדת) פקדונות מוגבלים, נטו
(18,042)	10,498	(5,575)	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה
			<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</u>
(9,488)	(2,490)	(2,890)	ריבית ששולמה
(11,429)	-	-	הלוואה לאחרים
(6,571)	-	-	רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
60,059	-	9,947	קבלת הלוואות בנקאיות לזמן ארוך
-	-	162,518	הנפקת אגרות חוב, נטו
(11,298)	-	-	פירעון אגרות חוב
(33,216)	(2,710)	(2,765)	פירעון הלוואות בנקאיות לזמן ארוך
(11,943)	(5,200)	166,810	מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות מימון
(9,953)	7,932	154,581	<u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u>
34,814	34,814	24,861	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
24,861	42,746	179,442	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

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



## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### תמצית דוח על תזרימי המזומנים ביניים מאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2021	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
9,261	9,261	-	נכסים, נטו

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

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

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

#### (ג) מידע נוסף

5,526	1,133	10,214	מסים 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 ולאחר מועד הדוח המשיכה חברת LEG לרכוש את מניות החברה, כך שנכון למועד חתימת הדוח מחזיקה LEG בכ- 34.51% ממניות החברה.

נכון ליום 31 במרץ, 2022 לחברה (במאוחד) גרעון בהון חוזר בסך של כ- 105,699 אלפי אירו שנובע בעיקר מהלוואות שנטלה החברה בקשר עם פרויקט גרשהיים וכן הלוואות שנטלה החברה בגין נכסים מניבים אחרים, ואשר מועד פירעונן חל בשנה הקרובה.

נכון למועד פרסום הדוח, נקטה החברה מספר פעולות שמטרתן לאפשר לחברה מקורות מימון נוספים, בין היתר, בקשר עם הלוואות שפירעונן 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 הלוואה הקיימת, אשר מיועדת לפירעון הלוואה בקשר עם פרויקט גרשהיים. לפרטים נוספים בקשר עם הנפקת האג"ח כאמור ראו באור (2)5 להלן;

לאחר מועד הדוח, 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. לפרטים נוספים בדבר קו האשראי וייעודו, ראו באור (7)5 להלן;

כמו כן, ממשיכה החברה לבחון אפשרויות למימון מחדש של הלוואות קיימות כאמור, ובכלל כך מקיימת החברה דיונים עם בנקים וגורמי מימון נוספים; החברה פועלת להשלמת הכנת תשקיף מדף וקבלת היתר לפרסומו; וכן, בוחנת החברה אפשרות למכירת נכסים של החברה.

בהתבסס על תחזית ההנהלה, אשר בחנה 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 באור (4)5.

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

#### באור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית

##### 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 31 במרץ, 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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 והנחת 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.

## **BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

### **באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים**

ד. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

#### **תיקון ל-8 IAS 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 חשבונאות ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה. יישום מוקדם אפשרי.

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

#### 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 הוגן:

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

##### התחייבויות פיננסיות:

אגרות חוב וריבית לשלם בגין אגרות חוב					
82,309	72,949	83,237	74,147	254,327	236,103

ההנהלה מעריכה שיתרת המזומנים, פיקדונות לזמן קצר, לקוחות, ספקים, משיכות יתר והתחייבויות שוטפות אחרות וכן הלוואות מבנקים המוצגות בעלות מופחתת מהווה בקירוב את שוויים הוגן וזאת בשל מועדי הפרעון הקצרים של מכשירים אלה.

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 31 במרץ 2022		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
(בלתי מבוקר)		
אלפי אירו		

##### נכסים:

6,525	-	9,766	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
-------	---	-------	--

##### התחייבויות:

-	(134)	-	חוזי החלפת ריבית
---	-------	---	------------------

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

באור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן (המשך)

סיווג המכשירים הפיננסיים לפי מדרג שווי הוגן (המשך)  
הטבלה שלהלן מציגה את הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה המוצגים לפי שווי הוגן:

ליום 31 במרץ 2021		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
(בלתי מבוקר)		
אלפי אירו		

נכסים:

<u>6,494</u>	<u>-</u>	<u>36,045</u>	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
--------------	----------	---------------	--

התחייבויות:

<u>-</u>	<u>(504)</u>	<u>-</u>	חוזי החלפת ריבית
----------	--------------	----------	------------------

ליום 31 בדצמבר 2021		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
(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
----------	--------------	----------	------------------

**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

**באורים לדוחות הכספיים בנייים המאוחדים**

**באור 4 - מגזרי פעילות**

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבחה	נדל"ן מניב למגורים	נדל"ן מניב למסחר	
אלפי אירו					
(בלתי מבוקר)					<u>שלושה חודשים שהסתיימו</u> <u>ביום 31 במרץ, 2022</u>
14,906	-	18	13,947	941	הכנסות מהשכרת נכסים
5,924	-	12	5,853	59	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(6,122)	-	(14)	(5,883)	(225)	הוצאות ניהול נכסים
(2,461)	-	(9)	(1,760)	(692)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
12,247	-	7	12,157	83	הכנסות שכירות וניהול, נטו
(2,913)					הוצאות הנהלה וכלליות
					הוצאות הנהלה וכלליות
(554)	(554)	-	-	-	המיוחסות למלאי בניינים
(2,289)					בהקמה ומלאי מקרקעין
(22,224)					הוצאות מימון, נטו
(15,733)					הוצאות אחרות
					(הפסד) לפני מסים על הכנסה

**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

**באורים לדוחות הכספיים בנינים המאוחדים**

**באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)**

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבחה אלפי אירו	נדליין מניב למגורים	נדליין מניב למסחר	
					<b><u>לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ, 2021</u></b>
					<b><u>(בלתי מבוקר)</u></b>
15,053	-	36	13,459	1,558	הכנסות מהשכרת נכסים
6,031	-	35	5,459	537	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(5,833)	-	(31)	(5,292)	(510)	הוצאות ניהול נכסים
(2,599)	-	(113)	(1,512)	(974)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
12,652	-	(73)	12,114	611	הכנסות שכירות וניהול, נטו
1,582	1,582	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(1,465)	(1,465)	-	-	-	עלות מכירת דירות
117	117	-	-	-	רווח ממכירת דירות
(3,314)					הוצאות הנהלה וכלליות
(615)	(615)	-	-	-	הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
33,669	-	-	35,137	(1,468)	עליית (ירידת) ערך נדליין להשקעה, נטו
(3,389)					הוצאות מימון, נטו
<u>39,120</u>					רווח לפני מיסים על הכנסה



**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

**באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים**

**באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)**

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבתה	נדלין מניב למגורים	נדלין מניב למשחר	
אלפי אירו					
(מבוקר)					<u>31 לשנה שהסתיימה ביום 31 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 הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
(1,502)	(1,502)	-	-	-	עליית (ירידת) ערך נדלין להשקעה, נטו
111,603	-	(5,639)	124,121	(6,879)	הוצאות מימון, נטו
(49,607)	-	-	-	-	
<u>96,938</u>					רווח לפני מסים על הכנסה

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

#### 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 הרבעון הראשון לשנת 2022.
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 ברטו 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 גיאו-פוליטית 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 הגיאו-פוליטי 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 מפוקח. בעקבות העובדה שהחברה עמדה במלוא תנאי ההלוואה המממנת (NRW) לפרויקטים לשכ"ד מפוקח 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 מ'נדל"ן להשקעה – זכויות במקרקעין ונדל"ן להשקעה בהקמה' לינדל"ן 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. יצוין, כי משיכת כספים מקו האשראי על ידי החברה כפופה למספר תנאים מתלים, לרבות הצגת שומת מס לחברה מאת רשויות המס הגרמניות.

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

#### באור 5 - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ואחריו (המשך)

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 שנת 2022, תשלום חבות המס של החברה (כמפורט בביאור 5(1) לעיל) והוצאות מימון בקשר אליהם, ואלו בלבד. יצוין, כי נכון למועד חתימת הדוח, קיבלה החברה סכום של 100 מיליון אירו, מתוך קו האשראי.
8. ביום 16 במאי, 2022 הודיעה חברת מעלות S&P על הורדת דירוג החברה ל-'ilA' בעקבות היחלשות איכות האשראי של בעלת השליטה ADLER והשארותה ברשימת מעקב עם השלכות שליליות. עקב כך, ובהתאם לתנאי שטרות הנאמנות של אגרות החוב של החברה, תחול עלייה של 0.25% בשיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה ב' ו-סדרה ג').
9. לאחר תאריך הדוחות הכספיים, חלה ירידה משמעותית בשווי של ההשקעה של החברה בניירות ערך של חברה 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 3.02% ממניותיה מוחזקים על ידי החברה. השקעה זו מסווגת כמכשיר פיננסי המוצג בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בשווי של כ-9.8 מיליון אירו, נכון ליום 31 במרץ, 2022. בעקבות ירידת הערך שחלה לאחר תאריך הדוחות הכספיים כאמור לעיל, שוויה של השקעה זו, נכון לתאריך אישור הדוחות הכספיים, עומד על כ-4.1 מיליון אירו.

***BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.***

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

**ליום 31 במרץ, 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 31 במרס 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

המידע הכספי ביניים תמציתי הנפרד ליום 31 במרס 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך נסקר על ידי רואי חשבון מבקרים קודמים אשר הדוח שלהם עליהם מיום 11 במאי 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, ומימוש 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 שניוודע 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.

סומך חייקין  
רואי חשבון

25 במאי 2022

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### סכומי הנכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	ליום 31 במרץ 2021 (בלתי מבוקר)	2022	
<u>אלפי אירו</u>			
			<u>נכסים שוטפים</u>
1,060	793	163,583	מזומנים ושווי מזומנים
5,358	12,466	3,810	מזומנים ושווי מזומנים בנאמנות
197	120	169	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
<u>6,615</u>	<u>13,379</u>	<u>167,562</u>	סה"כ נכסים שוטפים
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
935,626	860,194	922,222	השקעה בחברה מוחזקת
6,819	36,045	9,766	השקעה בנכס פיננסי סחיר הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד
<u>942,445</u>	<u>896,239</u>	<u>931,988</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>949,060</u>	<u>909,618</u>	<u>1,099,550</u>	סה"כ נכסים
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
11,508	10,094	63,689	חלות שוטפת של אגרות חוב
421	482	646	זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות
<u>11,929</u>	<u>10,576</u>	<u>64,335</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
60,841	63,514	171,592	אגרות חוב
<u>60,841</u>	<u>63,514</u>	<u>171,592</u>	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>72,770</u>	<u>74,090</u>	<u>235,927</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)	584	(531)	קרנות הון אחרות
530,385	466,107	530,385	קרן הון סטטוטורית
202,868	225,269	190,201	יתרת רווח
<u>876,290</u>	<u>835,528</u>	<u>863,623</u>	סה"כ הון
<u>949,060</u>	<u>909,618</u>	<u>1,099,550</u>	סה"כ התחייבויות והון
Eran Edelman סמנכ"ל כספים	Thierry Beaudemoulin מנכ"ל	Patrick Burke יו"ר הדירקטוריון	25 במאי, 2022 תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### סכומי הרווח והפסד כולל הכלולים בדוחות ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
<u>אלפי אירו</u>			
(2,434)	(733)	(851)	הוצאות הנהלה וכלליות
(41,744)	(1,724)	1,138	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
<u>116,854</u>	<u>33,256</u>	<u>(12,954)</u>	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
<u><u>72,676</u></u>	<u><u>30,799</u></u>	<u><u>(12,667)</u></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	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	אלפי אירו

**תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת של החברה**

72,676	30,799	(12,667)	רווח (הפסד) נקי
--------	--------	----------	-----------------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת של החברה :

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה :

41,164	1,389	(1,581)	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
(116,854)	(33,256)	12,954	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות

(75,690)	(31,867)	11,373	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה :
----------	----------	--------	---

466	543	28	ירידה בחייבים, יתרות חובה וצדדים קשורים
67	(53)	(2)	עלייה (ירידה) בזכאים, יתרות זכות וצדדים קשורים

533	490	26	
-----	-----	----	--

(2,481)	(578)	(1,268)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה
---------	-------	---------	---

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה**

תנועה בהשקעה בחברה מוחזקת ובמזומנים ושווה מזומנים בנאמנות, נטו

16,275	1,002	1,998	
--------	-------	-------	--

16,275	1,002	1,998	מזומנים נטו שנבעו מפעילות 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 31 במרץ		
2021	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון של החברה</u>
(2,408)	(603)	(725)	ריבית ששולמה
-	-	162,518	הנפקת אגרות חוב, נטו
(11,298)	-	-	פירעון אגרות חוב
(13,706)	(603)	161,793	מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות מימון של החברה
88	(179)	162,523	<u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u>
972	972	1,060	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
1,060	793	163,583	<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

#### כללי

1.

- א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ, 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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.

#### אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ואחריו

2.

- א. במהלך חודש מרץ, 2022, השלימה החברה הנפקה פרטית של 528,440,367 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') של החברה (כ-150 מיליון אירו) בדרך של הרחבת הסדרה הרשומה. אגרות החוב הנוספות תוקצינה לניצעים בהנפקה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה, במחיר אחיד של 109 אג' לכל 1 ש"ח ע.נ. (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.
- ב. בסוף חודש פברואר 2022, החלה פלישת צבא רוסיה לאוקראינה במסגרת ניסיונות הממשל הרוסי לכבוש את אוקראינה, בשל מתיחות גיאו-פוליטית 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 הגיאו-פוליטי 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.
- ג. 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.
- ד. ביום 16 במאי, 2022 הודיעה חברת מעלות S&P על הורדת דירוג החברה ל-'ila' בעקבות היחלשות איכות האשראי של בעלת השליטה ADLER והשארתה ברשימת מעקב עם השלכות שליליות. עקב כך, ובהתאם לתנאי שטרות הנאמנות של אגרות החוב של החברה, תחול עלייה של 0.25% בשיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה ב' ו-סדרה ג').

## **BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

### **מידע נוסף**

#### **אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ואחריו (המשך)**

- ה. 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 שנת 2022, תשלום חבות המס של החברה והוצאות מימון בקשר אליהם, ואלו בלבד. יצוין, כי נכון למועד חתימת הדוח, קיבלה החברה סכום של 100 מיליון אירו, מתוך קו האשראי.
- ו. לאחר תאריך הדוחות הכספיים, חלה ירידה משמעותית בשווי של ההשקעה של החברה בניירות ערך של חברה 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 3.02% ממניותיה מוחזקים על ידי החברה. השקעה זו מסווגת כמכשיר פיננסי המוצג בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בשווי של כ-9.8 מיליון אירו, נכון ליום 31 במרץ, 2022. בעקבות ירידת הערך שחלה לאחר תאריך הדוחות הכספיים כאמור לעיל, שוויה של השקעה זו, נכון לתאריך אישור הדוחות הכספיים, עומד על כ-4.1 מיליון אירו.