

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 שישה ושלשה חודשים שנתיים ביום 30 ביוני 2021 (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 ביוני 2021.

"מועד חתימת הדוח", "תאריך חתימת הדוח" או "יום חתימת הדוח" - 25 באוגוסט 2021.

"הרבעון המדווח" או "תקופת הדיווח" - הרבעון השני של שנת 2021.

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 2020, לרבות הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, כפי שפורסמו ביום 3 במרץ, 2021 (מספר אסמכתא: 01-026034-2021) ("דוח תקופתי 2020").

מבוא

להלן עיקרי תוצאות החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021

1. רווחיות

במהלך הרבעון השני של שנת 2021 הסתכם הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה בכ- 28 מ' אירו לעומת רווח של כ- 57.6 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד.

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

- **נדל"ן מניב:** ברבעון השני של שנת 2021 הסתכם ה- FFO בכ- 6.1 מ' אירו לעומת כ- 6.4 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד. כמו כן, במהלך הרבעון השני לשנת 2021 הסתכם ה- NOI של החברה לסך של כ- 12.2 מ' אירו (לעומת סך של כ- 12.3 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד) ורמת ה-EBITDA של החברה הסתכמה לכ- 9.9 מ' אירו (לעומת סך של כ- 8.9 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד). ראוי לציין כי הירידה ברמות ה- FFO וה- NOI במהלך הרבעון הנוכחי לעומת הרבעון המקביל לשנת 2020 נובעת בעיקר ממכירת הנכסים מפורטפוליו הנדל"ן המסחרי של החברה, בהתאם למיקוד מחדש של אסטרטגיית החברה לתחום פעילות הנדל"ן המניב והזימי למגורים, אשר תרמה בין היתר לירידה הניכרת בהיקף המינוף של החברה.

- **זימי למגורים:** ברבעון השני של שנת 2021 הסתכמה התרומה של פרויקט Grafental ברווח גבוהה של כ- 0.9 מ' אירו (מאוחד). בתקופת הדוח, סיימה החברה להכיר במכירה המצטברת של כל 96 יח"ד משלב ח' בשיעור ביצוע משוקלל של 100%, נוכח השלמת הפרויקט. כמו כן, כל הדירות בפרויקט מסרו לרוכשים.

2. מגזרי הפעילות - נתונים תפעוליים עיקריים¹

2.1. תחום פעילות נדל"ן יזמי למגורים - פרויקט Grafental² :

שלב	מס' יח"ד	הכנסות (מ' אירו)	רווח (מ' אירו)	% רווח יזמי ³	% מכירות	% הכרה ברווח למועד הדו"ח
ח'	96	58.0	9.2	18.8%	100%	100%

2.2. תחום פעילות נדל"ן מניב⁴ :

ייעוד	שטח (אלפי מ"ר)	תשואת שב"ד בפועל ⁵	תשואת שב"ד ERV ⁶	תשואת בפועל ⁷	תשואת NOI לפי ERV ⁸	שעור תפוסה
מגורים	714	4.4%	5.0%	3.9%	4.5%	95.2%
מסחרי	69	7.7%	7.7%	3.6%	3.6%	67.4%
סה"כ	783	4.5%	5.1%	3.8%	4.5%	94.0%

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

- נדל"ן למגורים : צמיחת שכר הדירה בתחום הנדל"ן המניב למגורים ברבעון השני של שנת 2021 הסתכמה בכ-2.2% משכ"ד מנכסים זהים לעומת הרבעון המקביל בשנת 2020. למועד הדוח שכ"ד הממוצע הינו 6.64 אירו למטר ; שכ"ד ממוצע בהשכרות חדשות בשוק המגורים הינו 7.61 אירו למטר והינו גבוה בכ-14% משכ"ד הממוצע.

3. מבנה המאזן ואיתנות פיננסית

3.1. הון עצמי ו-NAV : ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה מסתכם בכ-862.4 מ' אירו וה-NAV⁹ מסתכם בכ-994.0 מ' אירו נכון למועד הדוח.

3.2. יחסי חוב : יחס ה-LTV¹⁰ הינו כ-30.53% נכון למועד הדוח. יחס ה-EBITDA (מהתיק המניב בלבד, לא כולל רווח תפעולי מפעילות הייזום) להוצאות ריבית הינו כ-4.03 ברבעון השני של שנת 2021.

3.3. נזילות : יתרות המזומנים (מאוחד) הסתכמו בכ-50.3 מ' אירו נכון למועד הדוח.

3.4. מימון : לחברה הלוואות מבנקים ביתרה כוללת של כ-433.2 מ' אירו, בריבית שנתית ממוצעת של 1.53% ובמח"מ של 5.41 שנים ; לחברה אג"ח ביתרה כוללת של כ-75.7 מ' אירו, בריבית שנתית ממוצעת של 3.29% ובמח"מ של 2.91 שנים, לפירוט נוסף בנוגע לאג"ח של החברה ראו חלק ב' לדוח זה - "גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב". לפרטים בנוגע להלוואה מבעלת שליטה, ראו סעיף 11.4 לדוח זה.

¹ נכון למועד חתימת הדו"ח.

² נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט הינו 89.9%.

³ סה"כ ההכנסות בפועל ממכירת הדירות, פחות סה"כ עלויות הפיתוח, כולל קרקע.

⁴ נכסים המאוחדים בדוחות החברה, כולל נכסים שבגינם נחתמו הסכמי מכר מחייבים.

⁵ נתוני חודש יוני 2021 במונחים שנתיים חלקי שווי בספרים.

⁶ ERV⁷ (Estimated Rental Value) ההנבה השנתית הצפויה בהינתן שכל הנכסים מושכרים בתפוסה נוכחית בתמורה לשכ"ד הנהוג בשוק.

⁷ נתוני חודש יוני 2021 במונחים שנתיים חלקי שווי בספרים.

⁸ NOI בפועל בתוספת ההפרש בין שכ"ד בפועל לבין ה-ERV חלקי שווי בספרים.

⁹ EPRA NAV - לפרטים בדבר המדד ואופן חישובו ראו סעיף 10.3 לדוח זה.

¹⁰ חוב נטו לסך הנדל"ן והמלאי.

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

בהמשך לאמור בדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 ובדיווחיה הקודמים של החברה¹¹ בקשר עם המיקוד מחדש של אסטרטגיית החברה בתחום הנדל"ן המניב והיזמי למגורים, וביחס להתקשרות והשלמת עסקאות למכירת נתח מסוים מעסקיה ממשיכה החברה בביצוע פעולות למכירת נכסים נוספים מפורטפוליו הנדל"ן המסחרי שלה.

כמו כן, יצוין כי בהמשך לאמור בדוחותיה התקופתיים הקודמים של החברה, החברה ובעלת השליטה בה, ("ADLER" ADLER Real Estate AG), וכן נושאי משרה מסוימים בחברה המשמשים גם כנושאי משרה בחברת ADLER התקשרו בהסדר תיחום הפעילות בינו, אשר במסגרתו מוקנית לחברה זכות סירוב ראשון ביחס להזדמנויות עסקיות הרלבנטיות לחברה בתחומי ואזורי פעילותה העיקריים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 18 באפריל, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-064047), הנכלל בזאת על דרך ההפנייה. להסרת ספק מבהירה החברה כי הסדר תיחום הפעילות אינו מחיל כל מגבלה על פעילות החברה.

בנוסף, בהמשך לאמור בסעיף 11 לדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2020 בקשר עם כהונתו של מר פרידריך מונסברג, דירקטור חיצוני בחברה, יצוין כדלקמן: ביום 29 בנובמבר, 2020, מר מונסברג מונה לכהן כיו"ר הדירקטוריון (Supervisory Board) בחברה אשר התקשרה בעסקה, שתוצאתה היא כי בעלת המניות הגדולה ביותר בחברה כאמור הפכה להיות "Aggregate Holdings SA", אשר למיטב ידיעת החברה, הינה בעלת המניות הגדולה ביותר בחברת ADLER Group S.A., שהינה בעלת המניות הגדולה ביותר ב-ADLER, בעלת השליטה בחברה ("עסקת AH"). מר מונסברג אישר לחברה כי לא היה מעורב בעסקת AH. יחד עם זאת, החליט מר מונסברג באופן אישי ועצמאי כי יחדל מלכהן כדירקטור חיצוני בחברה, וביום 25 במאי, 2021 החליט להתפטר מתפקידו כדירקטור חיצוני בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 25 במאי, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-089685), הנכלל בזאת על דרך ההפנייה.

יצוין כי ביום 6 במאי, 2021 מונה מר רון הדסי לכהן כדירקטור חיצוני בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 6 במאי, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-080856), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

לאור העובדה כי החל ממועד סיום כהונתו של מר מונסברג בחברה מכהן בחברה דירקטור חיצוני אחד בלבד, וזאת בשים לב גם למחלוקות אשר התגלו עם בעלי מניות מסוימים בחברה והצבעתם המשותפת של אלה באסיפה הכללית של החברה, פנה דירקטוריון החברה להנהלת החברה על מנת שתפעל מול בעלת השליטה בחברה ובעלי המניות הנוספים בה בראיה למנות דירקטור חיצוני נוסף לדירקטוריון החברה. ביום 20 לאוגוסט, 2021 הודיע מר דניאל מוסר לחברה כי בשל עסקה בה התקשר בשבועות האחרונים, ובראיה של סעיפים 240 ו-249 לחוק החברות, הוא מסיים את כהונתו בדירקטוריון החברה באופן מיידי. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 22 לאוגוסט, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-135594), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

בהמשך לאמור בסעיף 1.4.6 לדוח תקופתי 2020, בחן דירקטוריון החברה את הצורך בעדכון מדיניות הדיבידנד של החברה ואת האפשרות לבצע חלוקת דיבידנד. בשים לב לאמור בסעיף 11.2 להלן, ימשיך דירקטוריון החברה לבחון את הנושא בסמוך למועד אישור הדוחות השנתיים של החברה לשנת 2021.

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

¹¹ 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 המיידיים של החברה מהימים 23 במרץ, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-023952), 2 ביוני

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

4.1. **נדל"ן מניב בתחום המגורים (Residential)** - בבעלות הקבוצה, נכון למועד חתימת הדוח, 12,075 דירות על פני שטח כולל להשכרה של כ- 714 אלפי מ"ר. לפרטים נוספים אודות השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה בתחום זה, ראו סעיף 11.3 להלן.

4.2. **נדל"ן מניב בתחום המסחרי (Commercial)** - בבעלות הקבוצה, נכון למועד חתימת הדוח, 7 נכסים בתחום המסחרי (מסחר ומשרדים) בשטח כולל להשכרה של כ-69 אלפי מ"ר, כולל נכסים שלגביהם התקשרה החברה בהסכמי מכירה מחייבים (לא כולל נכס בחברה כלולה בשטח של כ-5 אלפי מ"ר). לפרטים נוספים אודות השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה בתחום זה, ראו סעיף 11.3 להלן.

לפרטים בקשר עם תחום הנדל"ן המניב ראו סעיף 1.6 לפרק א' לדוח תקופתי 2020.

4.3. **נדל"ן יזמי למגורים** - לפרטים אודות שיווק, מכירות, מסירות וביצוע, שלב ה' (89 יח"ד), שלב ו' (112 יח"ד), שלב ז' (89 יח"ד) ושלב ח' (96 יח"ד) בפרויקט Grafental שבעיר דיסלדורף, כמו גם לפרטים אודות פרויקטים נוספים של החברה בתחום פעילות זה, ראו פרק א' לדוח תקופתי 2020. לפרטים נוספים בקשר עם הסטטוס השיווקי והביצועי של השלבים שבבנייה בפרויקט, ראו בטבלאות דלהלן. לפרטים נוספים אודות השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה בתחום זה, ראו סעיף 11.3 להלן.

שיווק הפרויקט					
שלב ח'					
שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021			
2019	2020	רבעון 1	רבעון 2	למועד חתימת הדו"ח	
58	96	96	96	96	יחידות דיור (#)
33,957	58,029	58,029	58,029	58,029	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חנייות, באלפי אירו)
5,786	9,793	9,793	9,793	9,793	יחידות דיור (מ"ר)
5,869	5,926	5,926	5,926	5,926	מחיר ממוצע למ"ר (באירו) (כולל תמורה בגין חנייות)
הזמנות דירות (Reservations) ליום חתימת הדוח:					
				-	יחידות דיור (#)
				-	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חנייות, באלפי אירו)
				-	יחידות דיור (מ"ר)
				-	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
חוזים חתומים והזמנות דירות מצטברים ליום חתימת הדוח:					
				96	יחידות דיור (#)
				58,029	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חנייות, באלפי אירו)
				9,793	יחידות דיור (מ"ר)
				5,926	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
שיעור השיווק של הפרויקט (%):					
יום 31.12.19	יום 31.12.2020	יום 31.03.2021	יום 30.6.2021	למועד חתימת הדו"ח	
58.5%	100%	100%	100%	100%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה - חוזים חתומים
58.5%	100%	100%	100%	100%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה - חוזים חתומים והזמנות
מקדמות מדיירים:					
יום 31.12.19	יום 31.12.20	יום 31.03.2021	יום 30.6.2021	למועד חתימת הדו"ח	
-	47,631	54,324	58,029	58,029	מקדמות מדיירים (באלפי אירו)
-	82.1%	96.5%	100.0%	100.0%	שיעור המקדמות מדיירים (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים והזמנות ליום חתימת הדוח:					
				-	יחידות דיור (#)
				-	יחידות דיור - תמורה כספית צפויה (כולל בגין חנייות, באלפי אירו)
				-	יחידות דיור (מ"ר)
				-	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
				-	סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי אירו)

5. תחזית הכנסות, עלויות ורווח יזמי לשלבים שבביצוע ומשלבים הנמצאים במסגרת התב"ע המאושרת שביצועם טרם החל, בפרויקט המגורים Grafental (באלפי אירו)

5.1. הכנסות:

שלב ח'	
58,029	סך הכנסות בפועל
58,029	מקדמות מרוכשי דירות למועד הדוח
48,856	סך עלות צפויה (כולל קרקע) (באלפי אירו)
92.8%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
9,173	סך רווח יזמי צפוי
9,173	סך רווח יזמי שהוכר בדוחות החברה (במאוחד) במצטבר נכון למועד הדוח
18.8%	שיעור רווח יזמי צפוי (%)
הבנייה הושלמה	מועד השלמה צפוי

5.2. עלויות:

שלב ט'				שלב ח'				עלויות שהושקעו	
שנת 2019	שנת 2020	רבעון 1 - 2021	רבעון 2 - 2021	שנת 2019	שנת 2020	רבעון 1 - 2021	רבעון 2 - 2021		
-	12,932	12,932	12,932	14,119	14,119	14,119	14,119	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
-	596	622	650	1,236	1,483	1,595	1,595	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
-	7,596	13,845	21,068	6,747	28,792	29,648	30,655	עלויות בגין בניה	
-	-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
-	21,124	27,399	34,650	22,102	44,394	45,362	46,369	סה"כ עלות מצטברת	

אאכן					
שנת 2019	שנת 2020	רבעון 1 – 2021	רבעון 2 – 2021	עלויות שהושקעו	
-	2,215	2,215	2,215	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
-	1,074	1,114	1,142	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסיים ואגרות	
-	3,395	8,487	10,105	עלויות בגין בניה	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
-	6,684	11,816	13,462	סה"כ עלות מצטברת	

שלב ט'				שלב ח'				
שנת 2019	שנת 2020	רבעון 1 - 2021	רבעון 2 - 2021	שנת 2019	שנת 2020	רבעון 1 - 2021	רבעון 2 - 2021	עלויות שטרם הושקעו
-	-	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	43	18	-	2,178	1,932	1,819	686	עלויות בגין פיתוח, מסיים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	39,209	32,959	26,877	23,783	3,149	2,296	1,801	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
-	39,252	32,977	26,877	25,961	5,081	4,115	2,487	סה"כ עלויות שטרם הושקעו
-	17.3%	30.5%	44.7%	23.5%	85.6%	88.4%	92.8%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
-	רבעון רביעי 2022	רבעון רביעי 2022	רבעון רביעי 2022	חציון שני 2021	רבעון שני 2021	רבעון שני 2021	הבנייה הושלמה	מועד השלמת בנייה צפוי

אאכנ					
שנת 2019	שנת 2020	רבעון 1 - 2021	רבעון 2 - 2021	עלויות שטרם הושקעו	
-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו
-	370	331	302	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	16,164	11,072	9,455	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
-	16,535	11,403	9,757	סה"כ עלויות שטרם הושקעו	
-	21.3%	45.7%	53.5%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
-	רבעון רביעי 2022	רבעון רביעי 2022	רבעון ראשון 2022	מועד השלמת בנייה צפוי	

על פי תקן דיווח כספי בינלאומי (IFRS 15), החברה מכירה בהכנסות, עלויות ורווח גולמי בהתאם לשיעור המכירה ושיעור השלמת הפרויקט. לפרטים נוספים ראו ביאור 2כא' לפרק ג' לדוח השנתי של החברה לשנת 2020.

לפרטים נוספים בקשר עם שלבים יי-י"א' בפרויקט המגורים Grafental ראו סעיף 1.8.3.6 לפרק א' לדוח השנתי של החברה לשנת 2020.

עלויות שהושקעו	רבעון 2 - 2021	רבעון 1 - 2021	שנת 2020	שנת 2019
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	141,645	141,645	141,645	141,645
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	4,034	3,955	3,446	901
עלויות בגין בניה	-	-	-	-
עלויות מצטברות בגין מימון (שהונוו)	20,230	17,331	13,872	-
סה"כ עלות מצטברת	165,909	162,931	158,963	142,546

עלויות שהושקעו

7. השבחת קרקע בדיסלדורף לנדל"ן יזמי - בבעלות החברה שני מתחמי קרקע בעיר דיסלדורף בגרמניה הנמצאים בתהליכים מתקדמים לשינוי ייעודם ממשרדים/תעשייה למגורים. לפרטים בדבר התקדמות החברה בהליכי שינוי היעוד בקרקעות בדיסלדורף ראו פרק א' לדוח תקופתי 2020.

7.1. להלן ריכוז טבלאי של ההכנסות, התזרים והרווח היזמי הצפוי מתחום פעילות השבחת הקרקע בדיסלדורף¹², מלאי מקרקעין בדיסלדורף, ומלאי מבנים בהקמה, ללא חטיבת הקרקע בשכונת Gerresheim¹³:

רווח יזמי שטרם הוכר	תזרים מזומנים שטרם הוכר	הכנסות שטרם הוכרו	נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט Grafental - 89.9% (באלפי אירו)
34,305	113,534	255,309	דירות Condo למכירה חופשית בשלבים שבתכנון תחת התב"ע Grafental Ost ו-Grafenberg

המידע המתואר בטבלאות דלעיל בקשר עם השבחת הקרקעות בדיסלדורף, מלאי המקרקעין בדיסלדורף, מלאי מבנים בהקמה תחת התב"ע Grafenberg ושינוי ייעודו כאמור (ובכלל זה המועדים הצפויים להשלמת שינוי היעוד של Grafental Ost), בדבר סך המכירות הצפוי, הרווחיות היזמית הצפויה והתזרים הצפוי לפני מס, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ואשר התקיימותו כולה או חלקו בפועל כלל אינה וודאית. המידע מבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד הדוח, בדבר: (1) ביקוש לשטחי מגורים בדיסלדורף; (2) מחירי שוק של שטחי מגורים בדיסלדורף בכלל ובסביבת הפרויקטים (לרבות בפרויקטים מתחרים ברי השוואה לפרויקטים של החברה); (3) ידע וניסיון מצטבר של הנהלת החברה ומנהלי הפרויקט בתחום; (4) תחזיות ואומדנים של החברה באשר לעלויות הבניה, הפיתוח והשיווק בפרויקטים על סמך העלויות כאמור בשלבים המצויים נכון למועד זה בביצוע; וכן כוללת הערכות נוספות של החברה. אין כל ודאות שהליך שינוי הייעוד של מתחמי המקרקעין האמורים יתקיים ו/או יושלם, אם בכלל, שכן השלמתו כפופה להליכי התכנון והבנייה הנדרשים לפי הדין הגרמני, אשר השלמתם אינה

¹² יצוין, כי החברה טרם קיבלה החלטה על אופן השימוש בחטיבת הקרקע שבשינוי יעד ממשרדים למגורים ב-Grafenberg, לרבות בדבר פיתוח מתחם הקרקע. ההחלטה לפתח את מתחם הקרקע, כפופה להשלמת הליכי אישור התב"עות הרלבנטיות, תנאי השוק שישררו במועד השלמת התב"ע, היכולת להשיג מימון לצורך פיתוח פרויקט, זמינות משאבים הוניים הנידרשים למימוש תוכנית פיתוח כאמור, עמידה ביחסים פיננסיים ועוד. הנתונים המוצגים בטבלה שלהלן חושבו תחת ההנחה, כי החברה תבחר לפתח את חטיבת הקרקע ואת המתחם ב-Grafenberg, ושיעורי הרווחיות היזמית ותזרים המזומנים בשלבים העתידיים של הפרויקטים Grafental יהא דומה לשיעורים בשלבים שבביצוע בפרויקט "Grafental" נכון למועד הדוח ומייצג לדעת החברה את האינדקציה הטובה ביותר לצורך לתחזית זו, ושיעורי הרווחיות ותזרים המזומנים ב-Grafenberg בוססו בהתאם להנחות שביססו את הערכת השווי של הנכס.

¹³ לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם למכירת 75% מאחזקותיה בחברה המחזיקה בנכס ב-Gerresheim ראה סעיף 1.1.3.2 לפרק א' לדוח תקופתי 2020, סעיף 11.2 להלן, וכן דיווחיה המידיים של החברה מיום 15 במאי 2020 ומיום 27 ביולי, 2020 (מסי אסמכתא 048417-01-2020 ו-079464-01-2020 בהתאמה) ומהימים 28 ביוני ו-11 ביולי, 2021 (מסי אסמכתא: 044587-01-2021 ו-115422-01-2021, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

בשליטתה של החברה. כמו כן, גם אם יתקבלו האישורים הנדרשים כאמור, החברה תחליט להקים את הפרויקטים בעצמה והקמת הפרויקטים תצא אל הפועל, שינוי נסיבות (לרבות מבלי לגרוע מכלליות האמור - ירידה בביקוש ליח"ד בדיסלדורף ו/או ירידה במחירי השוק בדיסלדורף של יח"ד כאמור) או גידול בעלויות הבניה (ועלויות אחרות) ו/או היווצרות תנאים מיוחדים בנסיבות העניין עלולים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ולהשפיע באופן מהותי על צפי ההכנסות מהפרויקטים ובכלל זה על רווחיותם הכוללת.

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

8. המצב הכספי

הסבר לשינוי	31 בדצמבר 2020	ליום 30 ביוני 2020	ליום 30 ביוני 2021	נכסים
	אלפי אירו			נכסים שוטפים
ראו פירוט בדוח תזרים מזומנים במסגרת דוחותיה הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה.	34,814	27,113	50,280	מזומנים ושווי מזומנים
	-	1,173	-	יתרות לקבל מבנקים
	15,959	24,825	17,118	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
הקיטון נובע מתשלום רוכשי הדירות עבור מכירת הדירות בשלב ח'.	3,405	3,869	553	הכנסות לקבל וחייבים אחרים בגין מכירת דירות
	1,399	1,896	2,314	שוכרים ולקוחות, נטו
הקיטון נובע מהכרה בהכנסה בעקבות השלמת הבניה בשלב ח'.	2,477	23,132	-	מלאי בניינים בהקמה
	58,054	82,008	70,265	סה"כ נכסים שוטפים
הקיטון נובע ממכירת נכסים מסחריים (ראה סעיף 11.1).	27,821	10,286	6,469	נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
	אלפי אירו			נכסים לא שוטפים
	22,949	26,062	27,256	השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
ההונו של נכס פיננסי.	42,588	34,405	37,863	השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הונו דרך רווח והפסד
	52,550	45,712	47,722	מלאי מקרקעין
הגידול נובע מתשלומים אשר בוצעו בעקבות התקדמות הבנייה בפרויקט אאכן ובפרויקט גרפנטל (שלב ט').	60,900	58,558	81,500	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין ונדל"ן להשקעה בהקמה
הגידול נובע בעיקר מהערכות השווי, אשר בוצעו במהלך התקופה עבור כלל נכסי הנדל"ן המניב בחברה.	1,225,446	1,220,349	1,293,610	נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים
	6,612	6,648	6,944	פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
	259	362	216	חייבים ויתרות חובה, רכוש קבוע ונכסים פיננסיים אחרים
	187	84	355	מסים נדחים
	1,411,491	1,392,180	1,495,466	סה"כ נכסים לא שוטפים
	1,497,366	1,484,474	1,572,200	סה"כ נכסים

הסבר לשינוי	31 בדצמבר 2020	ליום 30 ביוני 2020	ליום 30 ביוני 2021	התחייבויות
	אלפי אירו			התחייבויות שוטפות
הקיטון נובע מעסקאות למימון מחדש, אשר נחתמו במהלך התקופה.	130,739	32,584	10,367	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאים
	10,013	10,159	10,346	חלויות שוטפות של אגרות חוב
הקיטון נובע מהחזר הלוואת בנק, אשר מימנה את בנייתו של שלב ח'.	-	16,400	-	הלוואות למימון מלאי בניינים בהקמה
	20,972	36,194	36,357	זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות
	33	-	-	מקדמות מרוכשי דירות
	161,757	95,337	57,070	סה"כ התחייבויות שוטפות
הקיטון נובע ממכירת נכסים מסחריים (ראה סעיף 11.1).	3,961	3,362	31	התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
	אלפי אירו			התחייבויות לא שוטפות
הגידול נובע מעסקאות למימון מחדש, אשר נחתמו במהלך התקופה.	296,285	398,700	422,308	הלוואות מתאגידים בנקאים
	62,967	74,035	65,043	אגרות חוב
הקיטון נובע ממכירת ההתחייבות בגין חכירה, כחלק ממכירת חברת הבת. ראו סעיף 11.8.	2,990	2,990	-	התחייבות בגין חכירה
	254	379	77	התחייבויות פיננסיות אחרות
הגידול נובע בעיקר משיערוך הנדליין להשקעה, עליו יוצרת החברה עתודה למס.	123,722	111,824	130,226	מסים נדחים
	486,218	587,928	617,654	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
	651,936	686,627	674,755	סה"כ התחייבויות הון עצמי
	804,729	759,028	862,380	הון עצמי מיוחס לבעלי המניות של החברה
הקיטון נובע מרכישת זכויות המיעוט בפרויקט גרפנטל. ראו סעיף 11.11.	40,701	38,819	35,065	זכויות שאינן מקנות שליטה
	845,430	797,847	897,445	סה"כ הון עצמי
	<u>1,497,366</u>	<u>1,484,474</u>	<u>1,572,200</u>	סה"כ התחייבויות והון עצמי

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2020	2020	2021	
הכנסות מהשכרת נכסים	61,888	15,606	14,840	
הכנסות ניהול נכסים ואחרות	24,678	6,411	5,942	
הוצאות ניהול נכסים	(24,855)	(6,412)	(6,092)	
עלות אחזקת נכסים להשכרה	(11,606)	(3,268)	(2,488)	
	50,105	12,337	12,202	הכנסות שכירות וניהול, נטו
הכרה ממכירת דירות בשלב ח' במהלך התקופה.	72,548	23,971	6,719	הכנסות ממכירת דירות
	(58,172)	(18,216)	(5,839)	עלות מכירת דירות
	14,376	5,755	880	רווח ממכירת דירות
	500	500	-	הכנסות אחרות
ההפסד נובע משיערוך של נכס מסחרי, אשר מוחזק בשותפות תחת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.	262	-	(1,999)	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	2,011	-	-	רווח ממימוש השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
	(13,325)	(3,437)	(2,404)	הוצאות הנהלה וכלליות
	(1,772)	(438)	(271)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
	(68)	(9)	(7)	הוצאות מכירה ושיווק
הרווח נובע בעיקרו משיערוך הנדל"ן המניב למגורים.	83,221	63,222	33,908	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
	135,310	77,930	42,309	רווח תפעולי
הקיטון נובע מירידה בגובה מינוף החברה.	(15,037)	(3,537)	(2,671)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו
ההפסד נובע ברובו מהצמדת אגרות החוב של החברה למדד המחירים לצרכן, אשר עלה במהלך הרבעון.	3,728	(227)	(1,660)	השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו
ההפסד נובע ברובו מירידה בחזקות החברה במניות סחירות שבהחזקת החברה.	1,286	3,337	(4,469)	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הלוואות ואחרות (כולל עלויות פרעון מוקדם של הלוואות)
	125,287	77,503	33,509	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה

	(27,594)	(17,496)	(6,704)	(מסים על ההכנסה) הטבת מס
	97,693	60,007	26,805	רווח (הפסד) נקי כולל לתקופה
				רווח (הפסד) נקי וכולל מיוחס ל:
	92,695	57,600	27,967	בעלי מניות החברה
	4,998	2,407	(1,162)	זכויות שאינן מקנות שליטה

10. מקורות מימון, נזילות ותזרימי המזומנים

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (באלפי אירו)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (באלפי אירו)		
		2020	2021	
ראו דוח תזרים.	51,826	20,680	8,947	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
הירידה נובעת ברובה מקיטון במכירות הנכסים המסחריים, וכמו כן מהמשך ההשקעה בפרויקטים שבביצוע.	94,377	26,493	(7,040)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
הירידה נובעת ברובה מקיטון בגובה פירעון ההלוואות הבנקאיות, עקב ירידת המינוף בחברה.	(155,798)	(59,586)	5,627	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 וממימון בנקאי ואגרות חוב אשר גייסה החברה.

10.1.2. לפרטים אודות עסקאות למכירת חלק מנכסי הנדל"ן המניב והיזומי של החברה, ראו סעיף 1.1.3.1 לפרק א' לדוח תקופתי 2020, וכן סעיף 11.12 להלן בקשר עם מכירת נכס מסחרי של החברה לאחר תקופת הדוח.

10.1.3. לפרטים נוספים בקשר מימון מחדש של הלוואות של החברה ראו סעיף 1.12 לפרק א' לדוח תקופתי 2020 וכן סעיפים 11.7 ו-11.10 להלן.

10.1.4. לפרטים נוספים בקשר עם עמידת החברה בתניות והתחייבויות פיננסיות, ראו סעיף 1.12 לפרק א' לדוח תקופתי 2020.

10.1.5. לפרטים אודות התקשרות בעסקה למכירת שבעים וחמישה אחוזים מחטיבת הקרקע ב-Gerresheim, ראו סעיף 11.2 להלן.

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 ביכולותה לעמוד בפירעון התחייבויותיה, וזאת בין היתר, לאור מיקוד פעילות החברה בתחום הנדל"ן למגורים וכן עסקאות בהן התקשרה החברה לאחרונה. לפרטים נוספים אודות הערכות

החברה והשפעת משבר הקורונה על פעילות החברה ראו סעיף 11.3 להלן

החברה מעריכה את נגישותה למקורות מימון כגבוהה לאור חוסנה הפיננסי, יציבות פעילות הליבה והקשרים הענפים שיצרה עם בנקים המממנים פרויקטים של נדל"ן בגרמניה, כמו גם נגישות גבוהה לשוק ההון הישראלי (לרבות אפשרות של גיוסי חוב בשוק הישראלי), דרוג החוב הגבוה של החברה והירידה בשיעור המינוף של החברה, והכול בשים לב להשלכות האפשריות של המשך התפשטות נגיף הקורונה על זמינות מקורות האשראי בישראל ובעולם.

לפרטים נוספים אודות מקורות המימון של הקבוצה ראו סעיף 1.12 לפרק א' לדוח תקופתי 2020 וכן ביאור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה לשנת 2020.

הערכות החברה ביחס להשלכות משבר הקורונה ויכולתה להתמודד עם ההשלכות הכלכליות של משבר הקורונה 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, מצב שוקי ההון בעולם והסיוע הממשלתי בגרמניה לפרטים ולחברות אשר נפגעו מהנגיף.

בחירת 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, הירידה הניכרת ברמת המינוף של החברה בשנה האחרונה, 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, 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 גבוהה למקורות מימון נוספים, ובכלל כך היכולת להרחיב קווי אשראי וניצול קווי אשראי שטרם נוצלו, גיוס הון (ובשים לב לנגישות גבוהה של החברה לשוקי ההון), הנפקת אגרות חוב (לרבות בשוק הישראלי), אפשרויות מימון מחדש בתנאים נוחים, תקבולים שהתקבלו במהלך הרבעון השני בקשר עם מכירת נכסים של החברה וצפי לקבלת תקבולים נוספים מכוח עסקאות למכירת נכסים שטרם הושלמו, אפשרות מכירת נכסים (לרבות במסגרת הפעולות שעושה החברה לשם מכירת נתח מסוים מנכסי החברה ועסקיה במסגרת המיקוד מחדש של אסטרטגיית החברה בהתאם למפורט בסעיף 4 לעיל), עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות והתחייבויותיה, שחרור בטחונות ועוד, כמו גם הירידה ברמת המינוף של החברה אשר מאפשרת לה גמישות פיננסית. בנוסף, קיימת לחברה החזקה במניות 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 הינה מהמובילות בשוק פיתוח הנדל"ן למגורים בגרמניה, אשר שווין למועד הדוח הינו כ- 31.4 מיליון אירו, ואשר להערכת החברה יכולות להמכר או להיות מנוצלות באופן אחר ככל שתדרש לכך החברה ובכפוף לאישורים אשר עשויים להדרש לכך על פי דין.

לאחר ששקל את כל העניינים המפורטים לעיל, קבע דירקטוריון החברה כי בשים לב לאפשרויות המימון השונות המפורטים לעיל ולפעולות למיקוד מחדש של עסקי החברה והתקשרויות, כמתואר בסעיף 4 לעיל, וכן לאור התזרים הצפוי מהתקשרויות החברה בהסכמים למכירת נכסים כמפורט בסעיף 1.1.3 בפרק א' לדוח תקופתי 2020, אין בקיומו של סימני האזהרה כדי להצביע על בעיית נזילות בתאגיד.

הערכות החברה מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה. הגורמים העשויים להשפיע על כך שהערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, הינם רבים וכוללים, בין היתר, שינויים בשווקים הרלוונטיים, ירידות בשוק ההון עקב משבר הקורונה, החמרה או התמשכות של המשבר הכלכלי בעקבות התפרצות הנגיף, וכן התממשות איזה מגורמי הסיכון המנויים בדוח זה ובדוח השנתי של החברה.

10.2 (FUNDS FROM OPERATIONS) FFO

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 2020), בהתאמות מסוימות בגין פריטים שאינם תפעוליים, אשר מושפעים משערוך 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 היזמי, 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 2020	שלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020	שלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021	
92,695	57,600	27,967	רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה
			התאמות לרווח (הפסד) הנקי:
			א. התאמות בגין שיערוכים
(82,153)	(61,115)	(35,195)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה והתאמת שווי התחייבויות הקשורות לנדל"ן להשקעה
(262)	-	1,999	חלק הקבוצה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(1,117)	(4,025)	5,002	שיערוך הלוואות ועסקאות החלפת ריבית לפי שווי הוגן
			ב. התאמות בגין סעיפים לא תזרימיים
(1,032)	649	1,854	השפעות מידוד, הפרשי שער ועסקאות הגנת מטבע שאינם תזרימיים
27,751	16,519	5,829	הוצאות מיסים נדחים ומיסים בגין שנים קודמות
			ג. סעיפים חד פעמיים/ פעילויות חדשות/ פעילויות שהופסקו/ אחר
548	1,607	(852)	שירותים מקצועיים, התאמות חד פעמיות ואחרים
1,072	54	275	הוצאות ניהול פרוייקט ושיווק בקשר עם הקמת פרוייקט המגורים בדיסלדורף והתאמות בגין פעילות ההשכרה הנוכחית בפרוייקט
(12,217)	(4,890)	(797)	התאמות בגין מכירת דירות

(67,410)	(51,201)	(21,885)	סך התאמות לרווח הנקי
25,285	6,399	6,082	F.F.O

כאמור לעיל, בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021 הסתכם ה- FFO בכ- 6.1 מ' אירו. להערכת החברה, הרמה השנתית המייצגת של ה- FFO, בהתאמה לארועים שהתרחשו הרבעון, תסתכם לסך של כ- 24.4 מ' אירו.

ראוי לציין כי הירידה המתמשכת ברמת ה- FFO נובעת כולה ממכירת הנכסים מפורטפוליו הנדליין המסחרי של החברה, בהתאם למיקוד מחדש של אסטרטגיית החברה לתחום פעילות הנדליין המניב והיזמי למגורים, אשר תרמה בין היתר לירידה הניכרת בהיקף המינוף של החברה.

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 הנדליין המסחרי ושוק הנדליין למגורים בגרמניה.

10.3. מדד EPRA NAV - שווי נכסי נקי (במיליוני אירו)

מדד ה- EPRA NAV הינו מדד להצגת השווי הנכסי הנקי של חברת נדליין בהתאם לנייר העמדה של European Public Real Estate Association - EPRA. מדד ה- EPRA NAV משקף את השווי הנכסי הנקי של החברה בהנחה של החזקת נכסי הנדליין לטווח הארוך ועל כן, נדרשות התאמות מסויימות כגון נטרול מסים נדחים הנובעים משערוך נדליין להשקעה ונטרול השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים. החברה סבורה, כי מדד ה- EPRA NAV משקף באופן נכון יותר את השווי הנכסי הנקי של החברה, ופרסומו יאפשר השוואה לחברות נדליין אחרות בארץ ובאירופה.

החברה מבהירה שנתוני מדד ה- EPRA NAV 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 מדד ה- EPRA NAV של החברה:

ליום 31.12.2020 במיליוני אירו	ליום 30.6.2020 במיליוני אירו	ליום 30.6.2021 במיליוני אירו	
804.7	759.0	862.4	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
109.9	109.3	131.2	בתוספת מסים נדחים בגין התאמות EPRA (בניכוי חלק המיעוט)
0.6	0.7	0.4	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו
0.2	4.5	-	בתוספת רווחים שטרם הוכרו בגין דירות שנמכרו ונמצאות בביצוע
915.4	873.5	994.0	EPRA NAV - שווי נכסי נקי

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

11.1. **התקשרות בעסקה למכירת חלק נוסף מנכסי הנדליין המסחרי של החברה** - בהמשך לאמור בבאור 1.1.3.1 (ב') לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020, השלמת המכירה של הנכס הנוטר הכלול בעסקה הושלמה ביום 30 ביוני, 2021.

11.2. **התקשרות בעסקה למכירת חטיבת הקרקע ב-Gerresheim** - לעניין פרטים על הסכם למכירת 75% מאחזקותיה של החברה בשותפות הנכדה, אשר מחזיקה בפרויקט Gerresheim, ראה באור

• במהלך תקופת הדוח, נודע לחברה כי עיכוב קבלת אישורי התב"ע הנדרשים בקשר עם הפרויקט (ואשר נדרשים, בין היתר, בקשר עם ביצוע הפעילה השנייה של עסקת Gerresheim כמפורט בדיווחים המידיים של החברה מהימים 15 במאי, 2020 ו-27 ביולי, 2020 (מס' אסמכתא 048417-01-2020 ו-079464-01-2020 בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה) ולדוח השנתי של החברה לשנת 2020 ולדוח הרבעוני של החברה לרבעון הראשון לשנת 2021 (מס' אסמכתאות: 026034-01-2021 ו-083211-01-2021, בהתאמה), נובע מקשיים שמערימה חברת הרכבות הגרמנית (Deutsche Bahn AG). לגישת החברה התנגדויות כאמור הינן שכיחות למדי בתהליכי בניה והקמה של פרויקטים בסדר הגודל של Gerresheim. החברה מנהלת דיונים עם עיריית דיסלדורף אשר ממשיכה לתמוך בקידום הפרויקט והביעה עניין בקידום קבלת האישורים הנדרשים בקשר עם תכנית הייעוד לקרקע. יחד עם זאת, ביום 25 באוגוסט, 2021 נודע לדירקטוריון החברה כי חרף ההתקדמות במגעים בין החברה לבין עיריית דיסלדורף, עקב התארכות המשא ומתן בין עיריית דיסלדורף לחברת הרכבות הגרמנית יחול עיכוב נוסף בקשר עם תכנית ייעוד הקרקע כאמור. להערכת דירקטוריון החברה ועל בסיס המידע שנמסר לו מהרשויות המוסמכות בגרמניה צפוי האישור להתקבל בחציון הראשון לשנת 2022. במטרה למנוע עיכובים נוספים כתוצאה מהקשיים שמערימה חברת הרכבות, החברה מנהלת דיונים עם עיריית דיסלדורף על אפשרות פיצול התב"ע.

• כוונת ביטול העסקה

בהמשך לאמור לעיל ביחס לעיכוב בקבלת אישורי התב"ע (והעיכוב הנגזר מכך בקבלת התשלום השני במסגרת עסקת Gerresheim והמשפיע על כדאיות העסקה מנקודת מבטה של החברה), החליטה החברה כי בכוונתה לפעול לביטול העסקה.

כוונת החברה לפעול לביטול העסקה, נובעת, בין השאר, מהערכת החברה כי דחיית המועדים לקבלת אישורי התב"ע (המקנה לרוכש את הזכות לסגת מהעסקה¹⁴) וכתוצאה מזה תחילת בניה בשלב מאוחר יותר מהמתוכנן, יקשו על הרוכשת לממן את העסקה. בהקשר זה יצוין כי במהלך חודש יוני 2021 העבירה החברה הלוואת גישור של כ-3.8 מ' יורו לטובת הפרויקט במקומה של הרוכשת. בנוסף נובעת החלטת החברה מהשיפור בפרופיל הפיננסי של החברה (שער מינוף נמוך), ומיקוד עסקיה בתחום הנדל"ן למגורים, לרבות הנדל"ן היזמי.

החברה מסרה לרוכשת כי היא מבקשת לפעול לביטול העסקה והרוכשת הבהירה כי לאור העיכוב בקבלת אישורי התכנון מצד הרשויות ובפרויקט בכלל אין בכוונתה להתנגד לביטול העסקה.

השלמת ביטול העסקה כפופה בין השאר לקבלת אישורים שונים וביניהם אישורים גולטוריים - אישור מצד הגופים המממנים אישור רשויות המס וכו'.

לאמור לעיל בדבר בחינת החברה את העסקה לרבות אפשרות ביטול ההסכם, לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה, זאת בין השאר כיוון שהחברה טרם הכירה ברווח בגין העסקה בדוחות הכספיים.

הערכות החברה בקשר עם העסקה, לרבות בקשר עם מועד קבלת אישורי התב"ע ובקשר עם ביטול העסקה, מהוות מידע הצופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהערכות החברה, וזאת, בין היתר, בעקבות אי-קבלת הסכמתם של צדדים שלישיים כנדרש.

¹⁴ ראה בהקשר זה סעיף 1.2 לדיווח המידי של החברה מיום 27 ביולי, 2020 (מס' אסמכתא 079464-01-2020).

11.3. התפרצות נגיף הקורונה - בעקבות ההתפרצות של נגיף הקורונה (COVID-19) בסין בחודש דצמבר 2019, והתפשטותו במהלך שנת 2020 למדינות רבות נוספות, חלה ירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית באזורים רבים בעולם לרבות ישראל וגרמניה. התפשטות הנגיף גרמה בין היתר לשיבוש בשרשרת האספקה, לירידה בהיקף התחבורה העולמית, למגבלות תנועה ותעסוקה אשר הטילה ממשלת ישראל וממשלות רבות בעולם וכן לירידות בשווי של נכסים פיננסיים ושל סחורות בשווקים בארץ ובעולם. כמו כן, בהתאם להוראות הממשלות בגרמניה, הולנד ובישראל, נאסרה או הוגבלה פעילות בתי עסק, הוגבלה משמעותית נוכחות כח אדם במקומות עבודה, הושבתו מערכות החינוך והוטלו הגבלות על יציאה מבתי המגורים. במהלך הרבעון האחרון של שנת 2020 והחציון הראשון של שנת 2021, חלה מגמה של עלייה בהיקף התפשטות הנגיף בגרמניה וממשלת גרמניה החלה בהטלת מגבלות מחודשות על מנת לעצור את התפשטות הנגיף. כמו כן, במהלך החציון הראשון לשנת 2021 החל מבצע חיסונים בישראל ובאירופה. יחד עם זאת, בתום הרבעון השני של שנת 2021 נרשמו סימנים של התפרצות הוריאנט ה"דלתא" של מחלת הקורונה, וממשלות העולם החלו לבחון את הצורך בהטלת מגבלות חדשות. בשלב זה לא ניתן להעריך את הצלחת מבצע החיסונים ו/או את המשך התפשטות הנגיף, ובין היתר, את יעילות החיסונים נגד מוטציות לנגיף (לרבות וריאנט "דלתא"), אשר החלו להתפשט בעולם ובישראל וכן האם המשבר קרוב לסיומו ברבעונים הבאים או שהוא עשוי להימשך לטווח ארוך יותר.

חשיפות וסיכונים לחברה

פעילות החברה מאז תחילת המשבר ועד היום ממשיכה באופן שוטף בכפוף למגבלות וההנחיות הממשלתיות הרלבנטיות בכל המדינות בהן פועלת. יצוין, כי משבר הקורונה והמשבר הכלכלי שמלווה אותו, עלול ליצור לחברה חשיפה בעיקר בתחום הנדל"ן המניב, הן לאור השלכות משבר הקורונה על הפעילות העסקית היומיומית בגרמניה, ויכולת בתי העסק להמשיך ולפעול ולשלם דמי שכירות לנכסים מסחריים והן (במידה פחותה) לנכסי מגורים לאור פגיעה בהכנסה של שוכרים פרטיים ובכלל כך ביכולתם לעמוד בהתחייבויותיהם לחברה ולשלם שכר דירה ו/או ביכולת החברה למצוא שוכרים לשטחים פנויים. כמו כן, קיימת לחברה חשיפה גם בתחום הנדל"ן היזמי, שכן השפעת המשבר הכלכלי על המשק העולמי בכלל וגרמניה בפרט, עשויה להשפיע על קצב קבלת האישורים לבניה וכן על הביקוש לדירות, ובכלל כך להוביל לירידה בשווי הדירות למכירה ו/או לירידה בקצב מכירת הדירות (אם כי נכון למועד הדוח החברה אינה ערה לאינדיקציות המצביעות על שינוי במחירי המכירה של הדירות ו/או שינוי בעלויות הבנייה).

לעניין השפעות על פעילות החברה במהלך שנת 2020, ראה סעיף 1.5.6 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020.

השפעות ספציפיות של משבר הקורונה על תוצאות הפעילות של החברה

הכנסות החברה לא נפגעו משמעותית, בין היתר, לאור פעולות שנקטה החברה אשר מיקדו את פעילותה בנכסים למגורים וכך הצטמצמה החשיפה של החברה לדיירים מסחריים וכן, לאור עזרה של ממשלת גרמניה שניתנה לדיירים המסחריים.

- במהלך שנת 2020 חלה פגיעה במצבם הפיננסי של שוכרים שונים בתחום הנדל"ן המסחרי, אשר המשיכה בתקופת הדוח והובילה לקושי בתשלום דמי שכירות ודמי ניהול, עיכוב בחידוש הסכמי שכירות ובמציאת שוכרים לשטחים פנויים, כך שליוס 30 ביוני, 2021, יתרת לקוחות של כ-0.7 מיליון אירו, המהווים כ-11% מההכנסות השנתיות של החברה במגזר הנדל"ן המניב למסחר טרם התקבלו עקב דחיית תשלומים ו/או ביטולם בעקבות משבר הקורונה. יצוין כי עקב הקטנת החשיפה של החברה לתחום הנדל"ן המסחרי, לא הייתה לירידה זו בשיעור הגביה השפעה מהותית על תזרים המזומנים של החברה.

במגזר הנדל"ן המניב למגורים השינוי בשיעור התפוסה ליום 30 ביוני, 2021 ולמועד אישור הדוחות הכספיים, לא היה משמעותי ביחס לשיעורי התפוסה הממוצעים בשנים 2019 ו-2020 וכן שינוי שיעור הביטולים והעיכובים בגביה הינו זניח.

• בהתאם להערכות שווי ליום 30 ביוני, 2021 אשר נערכו על ידי שמאים חיצוניים והסכמי מכר אשר נחתמו לאחר מועד הדוח, רשמה החברה ירידת ערך בסך של כ- 5.8 מיליון אירו בגין ירידת ערך של נכסי הנדל"ן במגזר הנדל"ן המניב למסחר.

• למשבר לא הייתה השפעה שלילית על נכסי החברה במגזר הנדל"ן המניב למגורים. בשנת 2020 חלה ירידה בשיעורי ההיוון המשמשים למדידת השווי ההוגן של חלק מנכסי הנדל"ן להשקעה של החברה במגזר הנדל"ן המניב למגורים ומגמה זו המשיכה בתקופת הדוח. בתקופת הדוח, שיעורי ההיוון ירדו בכ- 0.28% עקב שינוי בתנאי השוק בתקופה, זאת בהתבסס על הערכות שווי ליום 30 ביוני, 2021 שנערכו על ידי שמאים חיצוניים. כתוצאה מכך, חלה עליה בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב למגורים והוכר רווח משינוי בשווי ההוגן בסך של כ- 79.2 מיליון אירו.

• לעניין מגזר הייזום, נכון ליום 30 ביוני, 2021 ונכון למועד הדוח, החברה אינה ערה לאינדיקציות המצביעות על שינוי במחירי המכירה של הדירות ו/או שינוי בעלויות בנייה.

• בהתאם לאמור לעיל, עד למועד אישור הדוחות הכספיים, השפעת המשבר על תזרים המזומנים של החברה הייתה לא מהותית, זאת בין היתר לאור הקטנת החשיפה לתחום הנדל"ן המסחרי ותמורות שהתקבלו ממימוש נכסים וגם בהתחשב בשינוי בשיעורי הגבייה מהדיירים ומהאטה בקצב מכירת הדירות בפרויקטים היזמיים.

להערכת החברה, היה והשלכותיו של משבר נגיף הקורונה יחריפו לאורך זמן, הרי שעשויות להיות לכך השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה העולמית וכפועל יוצא על השווקים בהם פועלת החברה ועל תחומי פעילותה ותוצאותיה. יחד עם זאת, להערכת החברה, הצעדים שנקטה לאחרונה לשם הקטנת שיעור המינוף של החברה, מיקוד פעילותה בתחום המגורים וכן לאור הפיזור הגאוגרפי והסקטוריאלי של נכסי החברה, מיצובם, מיקומם ורמות התפוסה בהם, פוחת היקף החשיפה של עסקי החברה למשבר הקורונה ו/או לחוסר יציבות משמעותיים, וברשותה כלים שיאפשרו התמודדות נאותה עם המשבר הכלכלי.

לפרטים נוספים אודות השפעות משבר הקורונה על פעילות החברה ראו באור (4)5 לדוחות הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה.

הערכות החברה ביחס להשלכות משבר הקורונה והשפעות הצעדים אשר נקטה החברה לשם הקטנת המינוף של החברה ואשר יאפשרו התמודדות נאותה עם המשבר הכלכלי 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, מצב שוקי ההון בעולם, החמרה או התמשכות של המשבר הכלכלי בעקבות התפרצות הנגיף, והסיוע הממשלתי בגרמניה לפרטים ולחברות אשר נפגעו מהנגיף.

11.4. **קבלת הלוואה מבעלת שליטה** - ביום 9 במאי, 2019 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבלת מסגרת אשראי בגובה של 100 מ' אירו מ-ADLER, בעלת השליטה בחברה מתוכה נמשכו 44.2 מ' אירו. במהלך החודשים ינואר ומרץ 2020, פרעה החברה את מלוא החוב לבעלת השליטה, כך שנכון למועד הדוח לא נותרה יתרת חוב לבעל השליטה. לפרטים נוספים בקשר עם אופן אישור העסקה ראו דיווחיה המיידים של החברה מהימים 14 ביולי, 2019 ו-11 במאי, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-060426 ו-2019-01-0040008, בהתאמה), ותקנה 22 לפרק פרטים נוספים, המצורף כפרק ד' לדוח תקופתי 2019, הנכללים בזאת על דרך ההפנייה. ראוי לציין כי מסגרת האשראי עם בעלת השליטה נסתיימה ביום 9 במאי, 2021 ונכון למועד הדוח, החברה אינה רואה צורך בחידושה.

11.5. ביום 5 בנובמבר, 2020 התקשרה החברה בעסקה למכירת נכס נוסף מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה בתמורה לסך של כ- 11 מיליון אירו. מכירת הנכס הושלמה ביום 29 בינואר, 2021.

11.6. ביום 30 בדצמבר, 2020 התקשרה החברה בעסקה למכירת נכס נוסף מפורטפוליו הנדל"ן המניב

המסחרי של החברה בתמורה לסך של כ- 6.4 מיליון אירו. השלמת מכירת הנכס צפויה להתבצע במהלך שנת 2021.

11.7. במהלך חודש ינואר 2021, חתמה החברה, באמצעות חברות נכדות על עסקת מימון מחדש עם תאגיד בנקאי גרמני על הלוואה בגובה של כ-100.5 מיליון אירו. הלוואה נושאת ריבית שנתית ממוצעת של כ-1.41% עם תאריך פירעון בחודש יוני, 2023. המימון מחדש טופל כשינוי לא מהותי בתנאי החוב. לשינוי לא הייתה השפעה מהותית על דוח רווח והפסד.

11.8. ביום 26 בפברואר, 2021 מכרה החברה חברת בת, המחזיקה בנכס מפורטפוליו הנדליין המניב המסחרי של החברה, בסך של כ-9 מיליון אירו. כלל יתרת התמורה מהמכירה שימשה להחזר הלוואת הבעלים שניתנה לחברת הבת.

11.9. בימים 12 בפברואר ו-14 באפריל, 2021, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, אישרו את התקשרות החברה בהסכם תיחום פעילות בין החברה לבין בעלת השליטה בה ונושאי משרה מסוימים בחברה המשמשים גם כנושאי משרה בחברת ADLER ("הסדר תיחום הפעילות"), אשר מקנה לחברה, בין היתר, זכות סירוב ראשונה ביחס להזדמנויות עסקיות רלבנטיות לחברה בתחום ובאזורי פעילותה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 18 באפריל, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-064047), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

11.10. במהלך חודש מאי 2021, נטלה החברה באמצעות חברה נכדה הלוואה מתאגיד בנקאי גרמני בסך של כ-22.6 מיליון אירו. הלוואה ניטלה בסמוך למועד השלמת פירעון הלוואה מאותו תאגיד בנקאי. הלוואה נושאת ריבית שנתית ממוצעת בשיעור של 1.25% שמשולמת כל רבעון. קרן הלוואה תיפרע ב 19 תשלומים רבעוניים שווים בסך של 56.5 אלפי אירו ויתרת הקרן תיפרע בחודש מאי 2026.

11.11. ביום 30 ביוני, 2021, חתמו החברה וחברה נוספת שמחזיקה בשיעור זניח לצרכים רגולטוריים בחברות נכס של בעלת השליטה בחברה להלן ("הרוכשת הנוספת") על הסכם לרכישת זכויות של משקיעים בחברה בת אשר מחזיקה בשלבים השונים בפרויקט Grafental, בתמורה לסך כולל של כ- 18 מיליון אירו, כאשר החברה רכשה 5.8% מהזכויות בתמורה לסך של 6.6 מיליון אירו, והרוכשת הנוספת, אשר קיבלה מהחברה הלוואה בגובה של כ-11.4 מיליון אירו, רכשה את יתרת 10.1% מהזכויות בסך של כ-11.4 מיליון אירו. כלל התמורה שולמה למשקיעים ביום 1 ביולי, 2021.

11.12. ביום 5 באוגוסט, 2021 התקשרה החברה בעסקה למכירת נכס נוסף מפורטפוליו הנדליין המניב המסחרי של החברה בתמורה לסך של כ-16.5 מיליון אירו. השלמת מכירת הנכס צפויה להתבצע בתום שנת 2021. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 8 באוגוסט, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-128586), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

הערכות החברה בקשר עם העסקה, לרבות בקשר עם מועד השלמת העסקה, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהערכות החברה, וזאת, בין היתר, בעקבות אי-קבלת הסכמתם של צדדים שלישיים כנדרש לצורך השלמת העסקה.

11.13. 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. הערכת השווי של נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד (פורטפוליו מגורים ב- Leipzig) מצורף לדוח תקופתי זה כהערכת שווי מהותית מאוד. הערכות השווי של נכס נדל"ן¹⁵ להשקעה מהותית¹⁶ לא צורפו לדוח הרבעוני שכן הינן הערכת שווי "מהותיות" אך אינן "מהותיות מאוד"¹⁷. תמצית הנתונים בדבר הערכת השווי האמורה הינה כמפורט להלן.

הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכה					מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי הנושא המעריך ואפיוניו, לרבות 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 נוסף הערכה שנקבע בהתאם לערכה (באלפי אירו)	שווי נוסף הערכה 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 הערכה
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-943 דירות בלייפציג.	עסקאות השוואה, הכוללים מחיר למי"ר, לנכסים בעלי מאפיינים דומים.	366,037	2.00%-1.50%	2.96%	היוון תזרימי מזומנים.	288,310	277,920	חתימה – 17 באוגוסט 2021. תאריך תוקף – 30 ביוני 2021.	פורטפוליו מגורים בלייפציג	

¹⁵ כהגדרת המונח בתקנות הדוחות.

¹⁶ כהגדרת המונחים בתקנות הדוחות.

¹⁷ כהגדרת המונח בתקנות הדוחות.

מאגר מידע של CBRE לגבי הסכמי שכירות חתומים עבור כ-94 דירות בברמן.	עסקאות השוואה, הכוללים מחיר למ"ר, לנכסים בעלי מאפיינים דומים.	103,782	2.00%-1.50%	3.99%	היוון תזרימי מזומנים.	<p>CBRE</p> <p>Michael Schlatterer (MRICS, RICS Registered valuer)</p> <p>מעריכי שווי בלתי תלויים בעלי ניסיון בהערכת נכסים בקנה מידה דומה. ללא הסכם שיפוי, למעט שיפוי ביחס לחבויות הנובעות ממידע לא נכון או לא מדויק שמסרה לו החברה.</p>	82,080	79,170	חתימה – 17 באוגוסט 2021. תאריך תוקף – 30 ביוני 2021.	פורטפוליו מגורים בברמן
מאגר מידע של CBRE לגבי הסכמי שכירות חתומים עבור כ-78 דירות בקיל.	עסקאות השוואה, הכוללים מחיר למ"ר, לנכסים בעלי מאפיינים דומים.	113,489	2.00%-1.50%	3.60%	היוון תזרימי מזומנים.	<p>CBRE</p> <p>Michael Schlatterer (MRICS, RICS Registered valuer)</p> <p>מעריכי שווי בלתי תלויים בעלי ניסיון בהערכת נכסים בקנה מידה דומה. ללא הסכם שיפוי, למעט שיפוי ביחס לחבויות הנובעות ממידע לא נכון או לא מדויק שמסרה לו החברה.</p>	86,640	84,000	חתימה – 17 באוגוסט 2021. תאריך תוקף – 30 ביוני 2021.	פורטפוליו מגורים בקיל

ביום 23 ביוני 2020, החליט דירקטוריון החברה על התקשורת עם מעריך השווי CBRE חלף מעריך השווי Savills, והערכות השווי המפורטות לעיל, ליום 30 ביוני 2021, 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 82.06% 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.

בתקופת הדו"ח חלה ירידה בשיעורי ההיוון המשמשים למדידת השווי ההוגן של חלק מנכסי הנדל"ן להשקעה של החברה במגזר הנדל"ן המניב למגורים בשיעור של כ- 0.28% עקב שינוי בתנאי השוק בתקופה ובין היתר כתוצאה מכך שסקטור הנדל"ן המניב למגורים בגרמניה מיצב את עצמו במהלך משבר הקורונה כהשקעה יציבה ואטרקטיבית בעקבות סובסידיות ועזרה שהעניקה ממשלת גרמניה על מנת להגן על הדיירים. כתוצאה מכך, חלה עליה בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב למגורים והוכר רווח משינוי בשווי ההוגן בסך של כ- 79.2 מיליון אירו. כמו כן, סיבה נוספת לעלייה בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב למגורים היא עלייה במחירי שכירות הנדל"ן המניב למגורים בגרמניה, אשר המשיכו לעלות במהלך החציון הראשון לשנת 2021, למרות משבר הקורונה. הסיבה העיקרית לכך נובעת מהעובדה שסקטור הנדל"ן המניב למגורים בגרמניה מיצב את עצמו במהלך משבר הקורונה כהשקעה יציבה ואטרקטיבית כמתואר למעלה, ובכך משקיעים חדשים רבים, אשר השקיעו בעבר בסקטורים שונים, החלו להשקיע בסקטור זה, ולתרום לעליית המחירים בשוק.

בתקופת הדו"ח חלה ירידה בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב למסחר של החברה. בהתאם להערכות שווי ליום 30 ביוני, 2021 אשר נערכו על ידי CBRE, רשמה החברה ירידת ערך בסך של כ- 5.8 מיליון אירו בגין ירידת ערך של נכסי הנדל"ן במגזר הנדל"ן המניב למסחר.

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	מועד הגדלת הסדרה
102,165	175,000	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
160,180	240,000	שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (אלפי ש"ח)
143,835	144,000	שווי נקוב ליום 30.06.2021 (אלפי ש"ח)
145,551	147,736	שווי נקוב צמוד ליום 30.06.2021 (אלפי ש"ח)
2,136	-	סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה (אלפי ש"ח) נכון ליום 30.06.2021
147,068	147,187	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.06.2021 (אלפי ש"ח), כולל ריבית לשלם
171,595	161,122	שווי בבורסה ליום 30.06.2021 (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. ¹⁸	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 האחרונים יהווה 32.5% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'); תשלום הקרן הראשון יהיה ביום 20.07.2015.	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 14.4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'); תשלום הקרן הראשון יהיה ביום 31.12.2013.	מועדי תשלום הקרן

¹⁸ 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, 01-135258 ו-2012-01-113694-2014, הנכלל בזאת על דרך ההפנייה ("תשקיף המדף").

איגרות חוב (סדרה ג')	איגרות חוב (סדרה ב')	
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. דירוג

ביום 25 במרץ, 2021 הודיעה חברת מעלות S&P על אשרור הדירוג (ilAA-/stable). לדוח הדירוג העדכני ראו דיווח מיידי של החברה מיום 25 במרץ, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-15-046446), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

15. עמידה בתנאים והתחייבויות לפי שטרי הנאמנות

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח ובמהלך תקופת הדיווח עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות¹⁹, 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 במהלך שנת 2020, 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-20%²⁰: 187.5%

ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות הרוב נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום

30 ביוני, 2021, הינו 862.4 מיליון אירו.

¹⁹ 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 (מס' אסמכתא: 2018-01-021450), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

²⁰ הדרישה לעמוד ביחס זה רלוונטית למחזיקי אגרות חוב סדרות א' ו-ב' בלבד.

החוב הפיננסי נטו, על פי דוחות סולו של החברה נכון לאותו מועד הינו 53.3 מיליון אירו.
לפיכך היחס בין ההון העצמי של החברה לחוב הפיננסי נטו על פי דוחות סולו נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 30 ביוני, 2021 הינו כ-1,618.90%.

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 משועבדות של BGP נכון ליום 30 ביוני 2021: 640,027.

סך הון המניות מונפק של BGP נכון ליום 30 ביוני 2021 ולמועד חתימת הדוח - 1,978,261.

שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 30 ביוני 2021 - 32.4%.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2021 – 884,554 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל – 3.7913 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות 1,084,994 א' ש"ח.

חוב נטו - 147,736 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שווי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ-734% 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 ביוני 2021: 394,430.

סך הון המניות מונפק של BGP נכון ליום 30 ביוני 2021 ולמועד חתימת הדוח - 1,978,261.

שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 30 ביוני 2021 - 19.9%.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2021 – 884,554 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל - 3.7913 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות 668,650 א' ש"ח.

חוב נטו – 147,688 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שווי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ-453% 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-862.4 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-862.4 מ' אירו ויחס החוב ל-CAP עומד למועד הדוח על 33.72% (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) :

75,389	התחייבויות פיננסיות על פי דוחות הסולו
432,675	התחייבויות פיננסיות של החברות הבנות
(51,435)	בניכוי מזומן שווה מזומן ופקדונות
456,629	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
	ה-CAP²¹
897,445	הון כולל זכויות שאינן מקנות שליטה
456,629	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
1,354,074	ה-CAP

לפיכך יחס זה עומד על 33.72% 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 2020 שצורף כפרק ב' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 (מס' אסמכתא : 2021-01-026034), הנכלל בזאת על דרך ההפניה ("דוח תקופתי 2020").

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

²¹ "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) הפחחות ערך שנרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים (ככל שיירשמו הפחחות 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 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 אגרות החוב האמורות.

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 ביוני 2021 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 30 ביוני 2021 (באלפי אירו)
53,604	1,518,596	1,572,200	סה"כ נכסים
* 22,235	54,499	76,734	נכסים שוטפים ומוחזקים למכירה
31,369	1,464,097	1,495,466	נכסים לא שוטפים
75,778	598,977	674,755	סה"כ התחייבויות
** 10,735	46,366	57,101	התחייבויות שוטפות ומוחזקות למכירה
*** 65,043	552,611	617,654	התחייבויות לא שוטפות
-	35,065	35,065	זכויות שאינן מקנות שליטה
(22,174)	884,554	862,380	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות
3%	97%	100%	שיעור הנכסים מסך הנכסים במאזן
11%	89%	100%	שיעור ההתחייבויות מסך ההתחייבויות במאזן
(3%)	103%	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 באוגוסט, 2021

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני, 2021

(בלתי מבוקרים)

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני, 2021

(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
12-25	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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 מאוחדות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את תמצית הדוחות על המצב הכספי ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני, 2021 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

עמית, חלפון

רואי חשבון

גבעתיים,
25 באוגוסט, 2021

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	ליום 30 ביוני 2020 2021 (בלתי מבוקר) אלפי אירו		
			<u>נכסים שוטפים</u>
34,814	27,113	50,280	מזומנים ושווי מזומנים
-	1,173	-	יתרות לקבל מבנקים
15,959	24,825	17,118	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
3,405	3,869	553	הכנסות לקבל וחייבים אחרים בגין מכירת דירות
1,399	1,896	2,314	שוכרים ולקוחות, נטו
2,477	23,132	-	מלאי בניינים בהקמה
<u>58,054</u>	<u>82,008</u>	<u>70,265</u>	
<u>27,821</u>	<u>10,286</u>	<u>6,469</u>	נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
22,949	26,062	27,256	השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
42,588	34,405	37,863	השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
52,550	45,712	47,722	מלאי מקרקעין
60,900	58,558	81,500	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין ונדל"ן להשקעה בהקמה
1,225,446	1,220,349	1,293,610	נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים
6,612	6,648	6,944	פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
259	362	216	חייבים ויתרות חובה, רכוש קבוע ונכסים פיננסיים אחרים
187	84	355	מסים נדחים
<u>1,411,491</u>	<u>1,392,180</u>	<u>1,495,466</u>	
<u>1,497,366</u>	<u>1,484,474</u>	<u>1,572,200</u>	

25 באוגוסט, 2021

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 דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2020	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
130,739	32,584	10,367	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
10,013	10,159	10,346	חלויות שוטפות של אגרות חוב
-	16,400	-	הלוואות למימון מלאי בניינים בהקמה
20,972	36,194	36,357	זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות
33	-	-	מקדמות מרוכשי דירות
<u>161,757</u>	<u>95,337</u>	<u>57,070</u>	
<u>3,961</u>	<u>3,362</u>	<u>31</u>	התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
296,285	398,700	422,308	הלוואות מתאגידים בנקאיים
62,967	74,035	65,043	אגרות חוב
2,990	2,990	-	התחייבות בגין חכירה
254	379	77	התחייבויות פיננסיות אחרות
123,722	111,824	130,226	מסים נדחים
<u>486,218</u>	<u>587,928</u>	<u>617,654</u>	
<u>651,936</u>	<u>686,627</u>	<u>674,755</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
584	584	(531)	קרנות הון אחרות
438,591	413,496	497,944	קרן הון סטטוטורית
221,986	201,380	221,399	יתרת רווח
804,729	759,028	862,380	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
<u>40,701</u>	<u>38,819</u>	<u>35,065</u>	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>845,430</u>	<u>797,847</u>	<u>897,445</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>1,497,366</u>	<u>1,484,474</u>	<u>1,572,200</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	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי אירו				
61,888	15,606	14,840	31,503	29,893	הכנסות מהשכרת נכסים
24,678	6,411	5,942	12,599	11,973	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(24,855)	(6,412)	(6,092)	(12,566)	(11,925)	הוצאות ניהול נכסים
(11,606)	(3,268)	(2,488)	(6,278)	(5,087)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
50,105	12,337	12,202	25,258	24,854	הכנסות שכירות וניהול, נטו
72,548	23,971	6,719	36,307	8,301	הכנסות ממכירת דירות
(58,172)	(18,216)	(5,839)	(27,670)	(7,304)	עלות מכירת דירות
14,376	5,755	880	8,637	997	רווח ממכירת דירות
500	500	-	500	-	הכנסות אחרות
262	-	(1,999)	-	(1,999)	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2,011	-	-	-	-	רווח ממימוש השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(13,325)	(3,437)	(2,404)	(6,734)	(5,718)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,772)	(438)	(271)	(1,143)	(871)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
(68)	(9)	(7)	(44)	(22)	הוצאות מכירה ושיווק
52,089	14,708	8,401	26,474	17,241	רווח תפעולי לפני שינוי בערך נדל"ן להשקעה, נטו
83,221	63,222	33,908	52,287	67,577	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
135,310	77,930	42,309	78,761	84,818	רווח תפעולי
(15,037)	(3,537)	(2,671)	(9,078)	(5,384)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער ועסקאות להגנת מטבע
3,728	(227)	(1,660)	2,326	(2,305)	השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו
1,286	3,337	(4,469)	(7,908)	(4,500)	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הלוואות ואחרות (כולל עלויות פירעון מוקדם של הלוואות)
125,287	77,503	33,509	64,101	72,629	רווח לפני מסים על ההכנסה
(27,594)	(17,496)	(6,704)	(13,991)	(14,043)	מסים על ההכנסה
97,693	60,007	26,805	50,110	58,586	סה"כ רווח נקי וכולל לתקופה
92,695	57,600	27,967	46,994	58,766	רווח (הפסד) נקי וכולל מיוחס ל:
4,998	2,407	(1,162)	3,116	(180)	בעלי מניות החברה
97,693	60,007	26,805	50,110	58,586	זכויות שאינן מקנות שליטה
11.99	7.45	3.62	6.08	7.60	רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות של החברה (באירו) - בסיסי ומדולל

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	
אלפי אירו									
845,430	40,701	804,729	221,986	438,591	584	(746)	144,237	77	יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
58,586	(180)	58,766	58,766	-	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה
-	-	-	(59,353)	59,353	-	-	-	-	מיון לפי הוראות החוק בהולנד
(6,571)	(5,456)	(1,115)	-	-	(1,115)	-	-	-	רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (*)
<u>897,445</u>	<u>35,065</u>	<u>862,380</u>	<u>221,399</u>	<u>497,944</u>	<u>(531)</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2021 (בלתי מבוקר)
753,437	41,403	712,034	207,938	359,944	584	(746)	144,237	77	יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
50,110	3,116	46,994	46,994	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי וכולל לתקופה
-	-	-	(53,552)	53,552	-	-	-	-	מיון לפי הוראות החוק בהולנד
(5,700)	(5,700)	-	-	-	-	-	-	-	חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (**)
<u>797,847</u>	<u>38,819</u>	<u>759,028</u>	<u>201,380</u>	<u>413,496</u>	<u>584</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2020 (בלתי מבוקר)

(*) באשר לרכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, ראה באור 5(10) להלן.
 (**) חלוקה לבעלת השליטה בחברה כמחזיקה בזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות של החברה.

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	
אלפי אירו									
877,211	41,683	835,528	225,269	466,107	584	(746)	144,237	77	יתרה ליום 1 באפריל 2021 (בלתי מבוקר)
26,805	(1,162)	27,967	27,967	-	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה
-	-	-	(31,837)	31,837	-	-	-	-	מיון לפי הוראות החוק בהולנד
(6,571)	(5,456)	(1,115)	-	-	(1,115)	-	-	-	רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (*)
<u>897,445</u>	<u>35,065</u>	<u>862,380</u>	<u>221,399</u>	<u>497,944</u>	<u>(531)</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2021 (בלתי מבוקר)
737,840	36,412	701,428	196,955	360,321	584	(746)	144,237	77	יתרה ליום 1 באפריל 2020 (בלתי מבוקר)
60,007	2,407	57,600	57,600	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי וכולל לתקופה
-	-	-	(53,175)	53,175	-	-	-	-	מיון לפי הוראות החוק בהולנד
<u>797,847</u>	<u>38,819</u>	<u>759,028</u>	<u>201,380</u>	<u>413,496</u>	<u>584</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2020 (בלתי מבוקר)

(*) באשר לרכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, ראה באור 5(10) 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 אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי אירו								
753,437	41,403	712,034	207,938	359,944	584	(746)	144,237	77
97,693	4,998	92,695	92,695	-	-	-	-	-
-	-	-	(78,647)	78,647	-	-	-	-
(5,700)	(5,700)	-	-	-	-	-	-	-
<u>845,430</u>	<u>40,701</u>	<u>804,729</u>	<u>221,986</u>	<u>438,591</u>	<u>584</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2020 (מבוקר)

סה"כ רווח נקי וכולל לשנה
מיון לפי הוראות החוק בהולנד
חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(*)

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020 (מבוקר)

(*) חלוקה לבעלת השליטה בחברה כמחזיקה בזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות של החברה.

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 2020 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 2021		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 2021 (בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו				
97,693	60,007	26,805	50,110	58,586	רווח נקי
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
103	24	28	51	58	פחת
12,120	4,523	4,194	8,577	7,677	הוצאות מימון, נטו
(2,019)	(3,290)	4,581	6,247	4,536	ירידה (עלייה) בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים
(83,221)	(65,072)	(33,908)	(54,137)	(67,577)	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
13,923	9,593	144	1,542	5,732	מסים נדחים, נטו
(2,011)	-	-	-	-	רווח ממימוש השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(262)	-	1,999	-	1,999	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(61,367)	(54,222)	(22,962)	(37,720)	(47,575)	
36,326	5,785	3,843	12,390	11,011	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת לפני שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים:
(1,930)	(917)	504	(4,145)	(1,441)	ירידה (עלייה) בשוברים, פיקדונות מוגבלים, יתרות חובה אחרות וצדדים קשורים
(469)	5,767	2,673	8,869	717	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(2,399)	4,850	3,177	4,724	(724)	
33,927	10,635	7,020	17,114	10,287	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני פעילות בנכסי והתחייבויות מקרקעין
2,949	2,097	(2,012)	2,453	2,819	שינוי במקדמות והכנסות לקבל מרוכשי דירות
14,950	7,948	3,939	6,424	(1,525)	ירידה (עלייה) במלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
51,826	20,680	8,947	25,991	11,581	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

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 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי אירו					
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(19,741)	(3,430)	(12,628)	(7,695)	(20,697)	השקעה בנדליין להשקעה
4,836	(600)	(5,184)	(600)	(6,305)	החזר השקעה (השקעה) בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
55,501	36,307	11,692	40,417	21,646	תמורה ממכירת נדליין להשקעה, נטו
-	-	-	-	9,261	תמורה ממכירת חברות מאוחדות, נטו (א)
50,650	(7,745)	(920)	44,021	(447)	משיכת (הפקדת) פיקדונות מוגבלים, נטו
3,131	1,961	-	1,961	-	מימוש נגזרים
94,377	26,493	(7,040)	78,104	3,458	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
					<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</u>
(13,717)	(4,030)	(2,453)	(8,520)	(4,943)	ריבית ששולמה
(5,700)	-	-	(5,700)	-	חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
18,959	12,527	33,365	16,400	33,365	קבלת הלוואות בנקאיות לזמן ארוך
(44,200)	-	-	(44,200)	-	פירעון הלוואות מבעל שליטה לזמן ארוך
(25,706)	(15,583)	-	(15,583)	-	פירעון אגרות חוב
(85,434)	(52,500)	(25,285)	(63,788)	(27,995)	פירעון הלוואות בנקאיות לזמן ארוך
(155,798)	(59,586)	5,627	(121,391)	427	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(9,595)	(12,413)	7,534	(17,296)	15,466	<u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u>
44,409	39,526	42,746	44,409	34,814	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
34,814	27,113	50,280	27,113	50,280	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 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי אירו			

(א) תמורה ממכירת חברות מאוחדות, נטו

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

-	-	-	-	12,369	נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	(3,126)	התחייבות בגין חכירה
143,004	-	-	143,004	-	מלאי מקרקעין
284	-	-	407	14	הון חוזר, נטו
(127,512)	-	-	(127,512)	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים, נטו
2,037	-	-	2,037	4	מסים נדחים, נטו
17,813	-	-	17,936	9,261	נכסים, נטו
(17,813)	-	-	(17,936)	-	בניכוי יתרת השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	-	-	-	9,261	

(ב) מידע נוסף

10,197	2,069	999	3,403	2,132	<u>מסים ששולמו</u>
--------	-------	-----	-------	-------	--------------------

(ג) פעילויות מהותיות שלא במזומן

-	-	6,571	-	6,571	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה (*)
29,638	3,560	-	29,640	-	סיווג מלאי מקרקעין לנדל"ן להשקעה

(*) שולם לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באור 5(10) להלן.

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

באור 1 - כללי

א. 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, בתחום נדל"ן מניב למסחר ונדל"ן מניב למגורים, כמו כן החברה עוסקת בפיתוח מתחם מגורים ובהשבת קרקע 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 ADLER Real Estate AG ("ADLER"). מאז רכישתה פועלת ADLER כבעלת השליטה, בכפוף להוראות כל דין, למיקוד מחדש של אסטרטגיית החברה בתחום הנדל"ן למגורים, לרבות מכירת נתח מסוים מנכסי החברה ועסקיה בתחום הנדל"ן המסחרי. למועד אישור הדוחות הכספיים ממשיכה החברה לבחון את האפשרויות למיקוד האסטרטגיה העסקית שלה ובכלל כן, מבצעת החברה פעולות למכירת חלק מעסקיה.

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2021 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - "דוחות כספיים ביניים מאוחדים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

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

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.

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.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

תיקונים ל- IFRS 9, IFRS 7, IFRS 16, IFRS 4 ו- IAS 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 הבנצימרק (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 בריביות משתנה. כלומר, חברה נדרשת להכיר את השינויים בריביות באמצעות התאמת שיעור הריביות 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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם .ד

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.

תיקון 1 IAS "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות)

התיקון מבהיר את הדרישות הקיימות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי. התיקון ייכנס לתוקף בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר, 2023 יישום מוקדם אפשרי. התיקון ייושם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה

הקבוצה טרם החלה בבחינת ההשלכות של יישום התיקון על הדוחות הכספיים.

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 הוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על-פי שווים הוגן:

ליום 31 בדצמבר 2020		ליום 30 ביוני 2021		ליום 30 ביוני 2021	
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					
80,264	73,515	86,214	84,749	85,867	75,940

ההנהלה מעריכה שיתרת המזומנים, פיקדונות לזמן קצר, לקוחות, ספקים, משיכות יתר והתחייבויות שוטפות אחרות וכן הלוואות מבנקים המוצגות בעלות מופחתת מהווה בקירוב את שווים הוגן.

להלן השיטות וההנחות ששימשו לקביעת השווי הוגן:
השווי הוגן 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 ביוני 2021		
רמה 1	רמה 2	רמה 3
(בלתי מבוקר)		
אלפי אירו		

נכסים:

6,494	-	31,369	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
-------	---	--------	--

התחייבויות:

-	(409)	-	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 30 ביוני 2020		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
(בלתי מבוקר) אלפי אירו		
<u>נכסים:</u>		
6,494	-	27,911
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד		
<u>התחייבויות:</u>		
-	(683)	-
חוזי החלפת ריבית		
ליום 31 בדצמבר 2020		
רמה 3	רמה 2	רמה 1

(מבוקר) אלפי אירו		
<u>נכסים:</u>		
6,494	-	36,094
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד		
<u>התחייבויות:</u>		
-	(597)	-
חוזי החלפת ריבית		

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים בנייים המאוחדים

באור 4 - מגזרי פעילות

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבחה	נדליין מניב למגורים	נדליין מניב למסחר(*)	
אלפי אירו					
(בלתי מבוקר)					לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2021
29,893	-	39	26,994	2,860	הכנסות מהשכרת נכסים
11,973	-	61	10,907	1,005	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(11,925)	-	(46)	(10,890)	(989)	הוצאות ניהול נכסים
(5,087)	-	(124)	(3,095)	(1,868)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
24,854		(70)	23,916	1,008	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
(5,718)	-	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
(893)	(893)	-	-	-	עליית (ירידת) ערך נדליין להשקעה, נטו
67,577	-	(5,792)	79,177	(5,808)	הוצאות מימון, נטו
(12,189)					
<u>72,629</u>					רווח לפני מסים על הכנסה

(*) באשר לנכסים המיועדים למכירה וכן הנכסים שמומשו בתקופת הדוח, ראה באורים (1)5, (2)5, (3)5, (7)5 ו-(11)5 להלן.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

	ייזום למגורים	קרקע להשבחה	נדליין מניב למגורים	נדליין מניב למסחר	
סה"כ	אלפי אירו				
					<u>לתקופה של שישה חודשים</u> <u>שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2020</u>
					(בלתי מבוקר)
31,503	-	111	26,162	5,230	הכנסות מהשכרת נכסים
12,599	-	54	11,284	1,261	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(12,566)	-	(56)	(11,261)	(1,249)	הוצאות ניהול נכסים
(6,278)	-	(171)	(3,533)	(2,574)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
25,258	-	(62)	22,652	2,668	הכנסות שכירות וניהול, נטו
36,307	36,307	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(27,670)	(27,670)	-	-	-	עלות מכירת דירות
8,637	8,637	-	-	-	רווח ממכירת דירות
500	-	-	-	500	הכנסות אחרות
(6,734)	-	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,187)	(1,187)	-	-	-	הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
52,287	-	(5,400)	69,377	(11,690)	עליית (ירידת) ערך נדליין להשקעה, נטו
(14,660)	-	-	-	-	הוצאות מימון, נטו
<u>64,101</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 להשכחה	נדל"ן מניב למגורים	נדל"ן מניב למסחר(*)	
אלפי אירו					
(בלתי מבוקר)					לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2021
14,840	-	3	13,535	1,302	הכנסות מהשכרת נכסים
5,942	-	26	5,448	468	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(6,092)	-	(15)	(5,598)	(479)	הוצאות ניהול נכסים
(2,488)	-	(11)	(1,583)	(894)	עלות אחזקת נכסים להשכחה
12,202	-	3	11,802	397	הכנסות שכירות וניהול, נטו
6,719	6,719	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(5,839)	(5,839)	-	-	-	עלות מכירת דירות
880	880	-	-	-	רווח ממכירת דירות
(1,999)	-	-	-	(1,999)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(2,404)	-	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
(278)	(278)	-	-	-	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
33,908	-	(5,792)	44,040	(4,340)	הוצאות מימון, נטו
(8,800)	-	-	-	-	
<u>33,509</u>					רווח לפני מסים על הכנסה

(*) באשר לנכסים המיועדים למכירה וכן הנכסים שמומשו בתקופת הדוח, ראה באורים (1)5, (2)5, (3)5, (7)5 ו-(11)5 להלן.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבחה	נדליין מניב למגורים	נדליין מניב למסחר	
אלפי אירו					
(בלתי מבוקר)					<u>לתקופה של שלושה חודשים</u> <u>שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2020</u>
15,606	-	23	13,026	2,557	הכנסות מהשכרת נכסים
6,411	-	13	5,577	821	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(6,412)	-	(18)	(5,581)	(813)	הוצאות ניהול נכסים
(3,268)	-	(28)	(1,945)	(1,295)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
12,337	-	(10)	11,077	1,270	הכנסות שכירות וניהול, נטו
23,971	23,971	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(18,216)	(18,216)	-	-	-	עלות מכירת דירות
5,755	5,755	-	-	-	רווח ממכירת דירות
500	-	-	-	500	הכנסות אחרות
(3,437)	-	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
(447)	(447)	-	-	-	הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
63,222	-	(5,400)	70,955	(2,333)	עליית (ירידת) ערך נדליין להשקעה, נטו
(427)	-	-	-	-	הוצאות מימון, נטו
77,503					רווח לפני מסים על הכנסה

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים בנייים המאוחדים

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבתה	נדליין מניב למגורים	נדליין מניב למשחר	
אלפי אירו					
(מבוקר)					31
					לשנה שהסתיימה ביום
					בדצמבר, 2020
61,888	-	172	52,355	9,361	הכנסות מהשכרת נכסים
24,678	-	93	21,970	2,615	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(24,855)	-	(136)	(21,803)	(2,916)	הוצאות ניהול נכסים
(11,606)	-	(295)	(6,534)	(4,777)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
50,105	-	(166)	45,988	4,283	הכנסות שכירות וניהול, נטו
72,548	72,548	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(58,172)	(58,172)	-	-	-	עלות מכירת דירות
14,376	14,376	-	-	-	רווח ממכירת דירות
500	-	-	-	500	הכנסות אחרות
262	-	-	-	262	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2,011	-	-	2,011	-	רווח ממימוש השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(13,325)	-	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
(1,840)	(1,840)	-	-	-	עליית (ירידת) ערך נדליין להשקעה, נטו
83,221	-	(4,455)	115,900	(28,224)	הוצאות מימון, נטו
(10,023)	-	-	-	-	
125,287	-	-	-	-	רווח לפני מסים על הכנסה

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

באור 5 - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ואחריו

1. ביום 30 ביוני, 2021 הושלמה באופן סופי מכירתו של הנכס הנותר, אשר הוצג ליום 31 בדצמבר 2020 במסגרת הנכסים המוחזקים למכירה, מעסקה למכירת נכסים מפורטפוליו הנדל"ן המניב למסחר אשר נחתמה במהלך שנת 2019. לפרטים נוספים בגין העסקה, ראה באור 18(1) לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה לשנת 2020.
2. ביום 5 בנובמבר, 2020 התקשרה החברה בעסקה למכירת נכס נוסף מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי, אשר הוצג ליום 31 בדצמבר 2020 במסגרת הנכסים המוחזקים למכירה, של החברה בתמורה לסך של כ- 11 מיליון אירו. מכירת הנכס הושלמה ביום 29 בינואר, 2021.
3. ביום 30 בדצמבר, 2020 התקשרה החברה בעסקה למכירת נכס נוסף מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה בתמורה לסך של כ- 6.4 מיליון אירו. השלמת מכירת הנכס צפויה להתבצע במהלך שנת 2021. בהתאם לכך הנכסים וההתחייבויות של החברה המחזיקה בנכס סווגו בדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני, 2021 כנכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה כדלקמן :

<u>אלפי אירו</u> <u>(בלתי מבוקר)</u>	<u>נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה</u>
6,350	נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה
119	לקוחות וחייבים אחרים
<u>6,469</u>	
	<u>התחייבויות המסווגות כמוחזקות למכירה</u>
<u>31</u>	זכאים ויתרות זכות

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

באור 5 - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ואחריו (המשך)

4. בעקבות התפרצות נגיף הקורונה (COVID-19) בסין בחודש דצמבר 2019 והתפשטותו בתחילת שנת 2020 למדינות רבות נוספות, חלה ירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית באזורים רבים בעולם לרבות ישראל וגרמניה. התפשטות הנגיף גרמה בין היתר לשיבוש בשרשרת האספקה, לירידה בהיקף התחבורה העולמית, למגבלות תנועה ותעסוקה אשר הטילו ממשלות ישראל וגרמניה וממשלות רבות בעולם וכן לירידות בשווי של נכסים פיננסיים ושל סחורות בשווקים בארץ ובעולם. כמו כן, בהתאם להוראות הממשלות בגרמניה, הולנד ובישראל, נאסרה או הוגבלה פעילות בתי עסק, הוגבלה משמעותית נוכחות כח אדם במקומות עבודה, הושבתו מערכות החינוך והוטלו הגבלות על יציאה מבתי המגורים. במהלך הרבעון האחרון של שנת 2020 והחציון הראשון של שנת 2021, חלה מגמה של עלייה בהיקף התפשטות הנגיף בגרמניה וממשלת גרמניה החלה בהטלת מגבלות מיוחדות על מנת לעצור את התפשטות הנגיף. כמו כן, במהלך החציון הראשון לשנת 2021 החל מבצע חיסונים בישראל ובאירופה. יחד עם זאת, בתום הרבעון השני של שנת 2021 נרשמו סימנים של התפרצות הוריאנט ההודי "דלתא" של מחלת הקורונה, וממשלות העולם החלו לבחון את הצורך בהטלת מגבלות חדשות. בשלב זה לא ניתן להעריך את הצלחת מבצע החיסונים ו/או את המשך התפשטות הנגיף, ובין היתר, את יעילות החיסונים נגד מוטציות לנגיף (לרבות וריאנט "דלתא"), אשר החלו להתפשט בעולם ובישראל וכן האם המשבר קרוב לסיומו ברבעונים הבאים או שהוא עשוי להימשך לטווח ארוך יותר.

חשיפות וסיכונים לחברה

פעילות החברה מאז תחילת המשבר ועד היום ממשיכה באופן שוטף בכפוף למגבלות וההנחיות הממשלתיות הרלבנטיות בכל המדינות בהן פועלת. יצוין, כי משבר הקורונה והמשבר הכלכלי שמלווה אותו, עלול ליצור לחברה חשיפה בעיקר בתחום הנדל"ן המניב, הן לאור השלכות משבר הקורונה על הפעילות העסקית היומיומית בגרמניה, ויכולת בתי העסק להמשיך ולפעול ולשלם דמי שכירות לנכסים מסחריים והן (במידה פחותה) לנכסי מגורים לאור פגיעה בהכנסה של שוכרים פרטיים ובכלל כך ביכולתם לעמוד בהתחייבויותיהם לחברה ולשלם שכר דירה ו/או ביכולת החברה למצוא שוכרים לשטחים פנויים. כמו כן, קיימת לחברה חשיפה גם בתחום הנדל"ן היזמי, שכן השפעת המשבר הכלכלי על המשק העולמי בכלל וגרמניה בפרט, עשויה להשפיע על הביקוש לדירות, ובכלל כך להוביל לירידה בשווי הדירות למכירה ו/או לירידה בקצב מכירת הדירות (אם כי נכון למועד הדוח החברה אינה ערה לאינדקציות המצביעות על שינוי במחירי המכירה של הדירות ו/או שינוי בעלויות הבנייה).

לעניין השפעות על פעילות החברה במהלך שנת 2020, ראה באור 1ג' לדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2020.

השפעות ספציפיות של משבר הקורונה על תוצאות הפעילות של החברה בתקופת הדוח

הכנסות החברה לא נפגעו משמעותית, בין היתר, לאור פעולות שנקטה החברה לאחרונה אשר מיקדו את פעילותה בנכסים למגורים וכך הצטמצמה החשיפה של החברה לדיירים מסחריים וכן, לאור עזרה של ממשלת גרמניה שניתנה לדיירים המסחריים.

- במהלך שנת 2020 חלה פגיעה במצבם הפיננסי של שוכרים שונים בתחום הנדל"ן המסחרי, אשר המשיכה בתקופת הדוח והובילה לקושי בתשלום דמי שכירות ודמי ניהול, עיכוב בחידוש הסכמי שכירות ובמציאת שוכרים לשטחים פנויים, כך שליום 30 ביוני, 2021, יתרת לקוחות של כ-0.7 מיליון אירו, המהווים כ-11% מההכנסות השנתיות של החברה במגזר הנדל"ן המניב למסחר טרם התקבלו עקב דחיית תשלומים ו/או ביטולם בעקבות משבר הקורונה. יצוין כי עקב הקטנת החשיפה של החברה לתחום הנדל"ן המסחרי, לא הייתה לירידה זו בשיעור הגביה השפעה מהותית על תזרים המזומנים של החברה. במגזר הנדל"ן המניב למגורים השינוי בשיעור התפוסה ליום 30 ביוני, 2021 ולמועד אישור הדוחות הכספיים, לא היה משמעותי ביחס לשיעורי התפוסה הממוצעים בשנים 2020 ו-2019 וכן שינוי שיעור הביטולים והעיכובים בגביה הינו זניח.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

באור 5 - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ואחריו (המשך)

4. (המשך)

- בהתאם להערכות שווי ליום 30 ביוני, 2021 אשר נערכו על ידי שמאים חיצוניים והסכמי מכר אשר נחתמו לאחר מועד הדוח, רשמה החברה ירידת ערך בסך של כ- 5.8 מיליון אירו בגין ירידת ערך של נכסי הנדל"ן במגזר הנדל"ן המניב למסחר.

- למשבר לא הייתה השפעה שלילית על נכסי החברה במגזר הנדל"ן המניב למגורים. בשנת 2020 חלה ירידה בשיעורי ההיוון המשמשים למדידת השווי ההוגן של חלק מנכסי הנדל"ן להשקעה של החברה במגזר הנדל"ן המניב למגורים ומגמה זו המשיכה בתקופת הדוח. בתקופת הדוח, שיעורי ההיוון ירדו בכ-0.28% עקב שינוי בתנאי השוק בתקופה, זאת בהתבסס על הערכות שווי ליום 30 ביוני, 2021 שנערכו על ידי שמאים חיצוניים. כתוצאה מכך, חלה עליה בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב למגורים והוכר רווח משינוי בשווי ההוגן בסך של כ- 79.2 מיליון אירו.

- לעניין מגזר הייזום, נכון ליום 30 ביוני, 2021 ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה אינה ערה לאינדיקציות המצביעות על שינוי במחירי המכירה של הדירות ו/או שינוי בעלויות הבנייה.

- בהתאם לאמור לעיל, עד למועד אישור הדוחות הכספיים, השפעת המשבר על תזרים המזומנים של החברה הייתה לא מהותית, זאת בין היתר לאור הקטנת החשיפה לתחום הנדל"ן המסחרי ותמורות שהתקבלו ממימוש נכסים וגם בהתחשב בשינוי בשיעורי הגבייה מהדיירים ומהאטה בקצב מכירת הדירות בפרויקטים היזמיים.

להערכת החברה, היה והשלכותיו של משבר נגיף הקורונה יחריפו לאורך זמן, הרי שעשויות להיות לכך השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה העולמית וכפועל יוצא על השווקים בהם פועלת החברה ועל תחומי פעילותה ותוצאותיה. יחד עם זאת, להערכת החברה, הצעדים שנקטה לאחרונה לשם הקטנת שיעור המינוף של החברה, מיקוד פעילותה בתחום המגורים וכן לאור הפיזור הגאוגרפי והסקטוריאלי של נכסי החברה, מיצובם, מיקומם ורמות התפוסה בהם, פוחת היקף החשיפה של עסקי החברה למשבר הקורונה ו/או לחוסר יציבות משמעותיים, וברשותה כלים שיאפשרו התמודדות נאותה עם המשבר הכלכלי.

5. לעניין פרטים על הסכם למכירת 75% מאחזקותיה של החברה בשותפות הנכדה, אשר מחזיקה בפרויקט Gerresheim, ראה באור 7(3) לדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2020.

כמו כן, במהלך תקופת הדוח, נודע לחברה כי עיכוב קבלת אישורי התבי"ע הנדרשים בקשר עם הפרויקט (ואשר נדרשים, בין היתר, בקשר עם ביצוע הפעימה השנייה של עסקת Gerresheim) נובע מקשיים שמערימה חברת הרכבות הגרמנית (Deutsche Bahn AG). לגישת החברה התנגדויות כאמור הינן שכוחות למדי בתהליכי בניה והקמה של פרויקטים בסדר הגודל של Gerresheim. החברה מנהלת דיונים עם עיריית דיסלדורף אשר ממשיכה לתמוך בקידום הפרויקט והביעה עניין בקידום קבלת האישורים הנדרשים בקשר עם תכנית הייעוד לקרקע. יחד עם זאת, נודע לחברה כי חרף ההתקדמות במגעים בין החברה לבין עיריית דיסלדורף, עקב התארכות המשא ומתן בין עיריית דיסלדורף לחברת הרכבות הגרמנית יחול עיכוב נוסף בקשר עם תכנית ייעוד הקרקע כאמור. להערכת דירקטוריון החברה ועל בסיס המידע שנמסר לו מהרשויות המוסמכות בגרמניה צפוי האישור להתקבל בחציון הראשון לשנת 2022.

בהמשך לאמור לעיל ביחס לעיכוב בקבלת אישורי התבי"ע (והעיכוב הנגזר מכך בקבלת התשלום השני במסגרת עסקת Gerresheim והמשפיע על כדאיות העסקה מנקודת מבטה של החברה), החליטה החברה כי בכוונתה לפעול לביטול העסקה.

כוונת החברה לפעול לביטול העסקה, נובעת, בין השאר, מהערכת החברה כי דחיית המועדים לקבלת אישורי התבי"ע (המקנה לרוכש את הזכות לסגת מהעסקה) וכתוצאה מזה תחילת בניה בשלב מאוחר יותר מהמתוכנן יקשו על הרוכשת לממן את העסקה. בהקשר זה יצוין כי במהלך חודש יוני 2021, העבירה החברה הלוואת גישור של כ- 3.8 מ' יורו לטובת הפרויקט במקומה של הרוכשת. בנוסף נובעת החלטת החברה מהשיפור בפרופיל הפיננסי של החברה (שער מינוף נמוך), ומיקוד עסקיה בתחום הנדל"ן למגורים, לרבות הנדל"ן היזמי.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

באור 5 - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ואחריו (המשך)

החברה מסרה לרוכשת כי היא מבקשת לפעול לביטול העסקה והרוכשת הבהירה כי לאור העיכוב בקבלת אישורי התכנון מצד הרשויות ובפרויקט בכלל אין בכוונתה להתנגד לביטול העסקה.

השלמת ביטול העסקה כפופה בין השאר לקבלת אישורים שונים וביניהם אישורים רגולטוריים-אישור מצד הגופים המממנים, אישור רשויות המס וכו'.

לאמור לעיל בדבר בחינת החברה את העסקה לרבות אפשרות ביטול ההסכם, לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה, זאת בין השאר כיוון שהחברה טרם הכירה ברווח בגין העסקה בדוחות הכספיים.

6. במהלך חודש ינואר 2021, חתמה החברה, באמצעות חברות נכדות על עסקת מימון מחדש עם תאגיד בנקאי גרמני על הלוואה בגובה של כ-100.5 מיליון אירו. ההלוואה נושאת ריבית שנתית ממוצעת של כ-1.41% עם תאריך פירעון בחודש יוני, 2023. המימון מחדש טופל כשינוי לא מהותי בתנאי החוב. לשינוי לא הייתה השפעה מהותית על דוח רווח והפסד.

7. ביום 26 בפברואר, 2021 מכרה החברה חברת בת, המחזיקה בנכס מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה, בתמורה לסך של כ-9 מיליון אירו. כלל יתרת התמורה מהמכירה שימשה להחזר הלוואת הבעלים שניתנה לחברת הבת.

8. בימים 12 בפברואר ו-14 באפריל, 2021, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, אישרו את התקשרות החברה בהסכם תיחום פעילות בין החברה לבין בעלת השליטה בה ונושאי משרה מסוימים בחברה המשמשים גם כנושאי משרה בחברת ADLER ("הסדר תיחום הפעילות"), אשר מקנה לחברה, בין היתר, זכות סירוב ראשונה ביחס להזדמנויות עסקיות רלבנטיות לחברה בתחום ובאזורי פעילותה.

9. במהלך חודש מאי 2021, נטלה החברה באמצעות חברה נכדה הלוואה מתאגיד בנקאי גרמני בסך של כ-22.6 מיליון אירו. ההלוואה ניטלה בסמוך למועד השלמת פירעון ההלוואה מאותו תאגיד בנקאי. ההלוואה נושאת ריבית שנתית ממוצעת בשיעור של 1.25% שמשולמת כל רבעון. קרן ההלוואה תיפרע ב 19 תשלומים רבעוניים שווים בסך של 56.5 אלפי אירו ויתרת הקרן תיפרע בחודש מאי 2026.

10. ביום 30 ביוני, 2021, חתמו החברה וחברה נוספת שמחזיקה בשיעור זניח לצרכים רגולטוריים בחברות נכס של בעלת השליטה בחברה להלן ("הרוכשת הנוספת") על הסכם לרכישת זכויות של משקיעים בחברה בת אשר מחזיקה בשלבים השונים בפרויקט גרפנטל, בתמורה לסך כולל של כ-18 מיליון אירו, כאשר החברה רכשה 5.8% מהזכויות בתמורה לסך של 6.6 מיליון אירו, והרוכשת הנוספת, אשר קיבלה מהחברה הלוואה בגובה של כ-11.4 מיליון אירו, רכשה את יתרת 10.1% מהזכויות בסך של כ-11.4 מיליון אירו. כלל התמורה שולמה למשקיעים ביום 1 ביולי, 2021.

11. ביום 5 באוגוסט, 2021 התקשרה החברה בעסקה למכירת נכס נוסף מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה בתמורה לסך של כ-16.5 מיליון אירו. בנוסף, החברה עשויה להיות זכאית לתמורה נוספת של עד כ-1.5 מיליון אירו במקרה בו הרוכש יצליח להביא לשיפור בתכנית הפיתוח, באופן שיאפשר לו לנצל שטח גבוה יותר בנכס. השלמת מכירת הנכס צפויה להתבצע במהלך שנת 2021.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

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

ליום 30 ביוני, 2021

(בלתי מבוקרים)

לכבוד

בעלי המניות של BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

ג.א.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V. (להלן - "החברה"), ליום 30 ביוני, 2021 ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (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 נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

עמית, חלפון
רואי חשבון

גבעתיים,
25 באוגוסט, 2021

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

סכומי הנכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	ליום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)	2021	
<u>אלפי אירו</u>			
			<u>נכסים שוטפים</u>
972	1,842	1,818	מזומנים ושווי מזומנים
7,284	663	20,302	מזומנים ושווי מזומנים בנאמנות
-	1,173	-	יתרות לקבל מבנקים
663	424	115	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
<u>8,919</u>	<u>4,102</u>	<u>22,235</u>	
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
833,121	812,033	884,554	השקעה בחברה מוחזקת
36,093	27,910	31,369	השקעה בנכס פיננסי סחיר הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד
<u>869,214</u>	<u>839,943</u>	<u>915,923</u>	
<u>878,133</u>	<u>844,045</u>	<u>938,158</u>	
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
10,013	10,159	10,346	חלות שוטפת של אגרות חוב
424	823	389	זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות
<u>10,437</u>	<u>10,982</u>	<u>10,735</u>	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
62,967	74,035	65,043	אגרות חוב
<u>62,967</u>	<u>74,035</u>	<u>65,043</u>	
			<u>הון</u>
77	77	77	הון מניות
144,237	144,237	144,237	פרמיה על מניות
(746)	(746)	(746)	מניות אוצר
584	584	(531)	קרנות הון אחרות
438,591	413,496	497,944	קרן הון סטטוטורית
221,986	201,380	221,399	יתרת רווח
<u>804,729</u>	<u>759,028</u>	<u>862,380</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>878,133</u>	<u>844,045</u>	<u>938,158</u>	
Eran Edelman סמנכ"ל כספים	Thierry Beaudemoulin מנכ"ל	Patrick Burke יו"ר הדירקטוריון	25 באוגוסט, 2021 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 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי אירו					
(2,361)	(875)	(487)	(1,508)	(1,220)	הוצאות הנהלה וכלליות
(650)	2,362	(6,265)	(7,125)	(7,989)	(הוצאות) הכנסות מימון, נטו
95,706	56,113	34,719	55,627	67,975	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
92,695	57,600	27,967	46,994	58,766	רווח 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי אירו				
					<u>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת של החברה</u>
92,695	57,600	27,967	46,994	58,766	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:
(1,961)	(1,332)	5,760	6,776	7,149	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
(95,706)	(56,113)	(34,719)	(55,627)	(67,975)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(97,667)	(57,445)	(28,959)	(48,851)	(60,826)	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
302	(225)	6	51	549	ירידה (עליה) בחייבים, יתרות חובה וצדדים קשורים
470	(328)	106	92	53	עלייה (ירידה) בזכאים, יתרות זכות וצדדים קשורים
772	(553)	112	143	602	
(4,200)	(398)	(880)	(1,714)	(1,458)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
74,060	(8,703)	2,522	61,691	3,524	תנועה בהשקעה בחברה מוחזקת ובמזומנים ושווה מזומנים בנאמנות, נטו
146	-	-	638	-	ירידה בביקדונות מוגבלים
3,131	1,961	-	1,961	-	ריבית שהתקבלה ומימוש נגזרים
77,337	(6,742)	2,522	64,290	3,524	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 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2020	2020	2021	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
<u>אלפי אירו</u>					
					<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון של החברה</u>
(3,579)	(1,245)	(617)	(2,271)	(1,220)	ריבית ששולמה
(44,200)	-	-	(44,200)	-	החזר הלוואות מבעלת שליטה לזמן ארוך
(25,706)	(15,583)	-	(15,583)	-	פירעון אגרות חוב
(73,485)	(16,828)	(617)	(62,054)	(1,220)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון של החברה
(348)	(23,968)	1,025	522	846	<u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u>
1,320	25,810	793	1,320	972	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
972	1,842	1,818	1,842	1,818	<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 מתומצנת ליום 30 ביוני, 2021 ולתקופה של שישה ושלושה 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, 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.
- ב. חברות מאוחדות כהגדרתן בבאור 1ב' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020.
- ג. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2020, 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**
- א. בימים 12 בפברואר ו-14 באפריל, 2021, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, אישרו את התקשרות החברה בהסכם תיחום פעילות בין החברה לבין בעלת השליטה בה ונושאי משרה מסוימים בחברה המשמשים גם כנושאי משרה בחברת ADLER ("הסדר תיחום הפעילות"), אשר מקנה לחברה, בין היתר, זכות סירוב ראשונה ביחס להזדמנויות עסקיות רלבנטיות לחברה בתחום ובאזורי פעילותה.

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, בפקוח 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, בפקוח 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 ביוני, 2021 (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 השני של שנת 2021 ("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: 25 באוגוסט, 2021

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 השני של שנת 2021 (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.