

## 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 2022 (להלן: "התקופה המדווחת" או "תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). הדוחות הכספיים, המצורפים לדוח תקופתי זה, מוצגים בהתאם לתקנים הבינלאומיים, תקני ה-IFRS. כל הנתונים בדוח זה מתייחסים לדוחות הכספיים המאוחדים, אלא אם יצוין אחרת.

בדוח זה להלן:

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

"מועד חתימת הדוח", "תאריך חתימת הדוח" או "יום חתימת הדוח" – 14 באוגוסט 2022.

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

### מבוא

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

#### 1. רווחיות

במהלך הרבעון השני של שנת 2022 הסתכם הרווח (הפסד) הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה בהפסד של כ- 16.2 מ' אירו לעומת רווח של כ- 28.0 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד. יצוין, כי ההפסד במהלך הרבעון הנוכחי נובע בעיקר מירידות ערך של נכסי נדל"ן להשקעה ומלאי מקרקעין של קרקעות החברה (ירידת ערך בסך כולל של כ- 23 מ' אירו), שיערוך מכשיר גידור וירידת ערך בשווייה של השקעת החברה במניותיה של חברה ציבורית גרמנית.

לפרטים נוספים בקשר עם האמור לעיל והגורמים להפסד של החברה ברבעון השני לשנת 2022, ראו סעיף 12.3 להלן.

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

- **נדל"ן מניב**: ברבעון השני של שנת 2022 הסתכם ה- FFO בכ- 6.4 מ' אירו לעומת כ- 6.1 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד. ה- NOI של החברה לתקופה כאמור הסתכם לסך של כ- 12.4 מ' אירו (לעומת סך של כ- 12.2 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד) וה- EBITDA של החברה הסתכמה לסך של כ- 9.5 מ' אירו (לעומת סך של כ- 9.9 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד).

- צמיחת שכר הדירה בתחום הנדל"ן המניב למגורים ברבעון השני של שנת 2022 הסתכמה בכ- 4.05% בשכ"ד מנכסים זהים לעומת הרבעון המקביל בשנת 2021. למועד חתימת הדוח, שכ"ד הממוצע הינו 6.76 אירו למטר, ושכ"ד בהשכרות חדשות בשוק המגורים גבוה בכ- 11.60% משכ"ד הממוצע הנוכחי. שיעור התפוסה נכון למועד הדוח בתחום הנדל"ן המניב למגורים עומד על 97.38%.

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

## 2. מגזרי הפעילות - נתונים תפעוליים עיקריים

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

שעור תפוסה	תשואת NOI לפי ERV <sup>5</sup>	תשואת NOI בפועל <sup>4</sup>	תשואת ERV <sup>3</sup>	תשואת שב"ד בפועל <sup>2</sup>	שטח (אלפי מ"ר)	ייעוד
97.4%	4.1%	3.6%	4.7%	4.2%	720	מגורים
71.6%	3.4%	3.4%	7.4%	7.4%	40	מסחרי
96.8%	4.1%	3.6%	4.8%	4.3%	760	סה"כ

### 3. מבנה המאזן ואיתנות פיננסית

3.1. **הון עצמי ו-EPR NRV**: ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה מסתכם בכ- 847.4 מ' אירו, EPR NRV<sup>6</sup> מסתכם בכ- 1,150.5 מ' אירו וה-EPR NTA מסתכם בכ- 1,114.5 מ' אירו נכון למועד הדוח.

3.2. **יחסי חוב**: יחס ה-LTV<sup>7</sup> הינו כ-38.18% נכון למועד הדוח, וזאת לעומת כ-36.16% ברבעון הקודם. עליית יחס ה-LTV קשורה, בין היתר, בירידה בשערוך נכסי החברה, לרבות פרויקט Gerreshiem. יחס ה-EBITDA (מהתיק המניב בלבד, לא כולל רווח תפעולי מפעילות היזום) להוצאות ריבית הינו כ-3.38 ברבעון השני של שנת 2022.

3.3. **ניזלות**: יתרות המזומנים (מאוחד) הסתכמו בכ- 130.2 מ' אירו נכון למועד הדוח.

3.4. **מימון**: לחברה הלוואות מבנקים ביתרה כוללת של כ- 457.8 מ' אירו, בריבית שנתית ממוצעת של 1.49% ובמח"מ של 5.90 שנים. בנוסף, ובהמשך להרחבת סדרה (אג"ח ב') של החברה שהושלמה במהלך הרבעון הראשון לשנת 2022, לחברה אג"ח ביתרה כוללת של כ-227.7 מ' אירו, בריבית שנתית ממוצעת של 3.54% ובמח"מ של 1.77 שנים, לפירוט נוסף בנוגע לאג"ח של החברה ראו חלק ב' לדוח זה - "גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב". לפרטים בנוגע להתקשרות עם תאגיד בנקאי בינלאומי בהסכם לקבלת קו אשראי בסכום של כ-30 מ' אירו, ראו סעיף 11.7 להלן. לפרטים בנוגע לקבלת קו אשראי מבעלת השליטה בסכום של כ-200 מ' אירו, והארכת תקופת פירעונו לאחר מועד הדוח, ראו סעיף 11.9 לדוח זה. לפרטים בנוגע לפירעון ההלוואה הספציפית למימון פרויקט גרשהיים בסכום כולל של כ-147.5 מ' אירו, אשר נפרעה ביום 1 ביוני 2022, ראו סעיף 11.6 להלן. כמו כן, יצוין, כי לאחר מועד הדוח חתמה החברה על ארכה של 3 חודשים עם הבנק המממן את אחת מהלוואות החברה בגובה של כ-45.3 מ' אירו, אשר צפויה היתה להיפרע ביום 30 באוגוסט, 2022.

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

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

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

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

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

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

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

<sup>7</sup> חוב נטו לסך הנדל"ן והמלאי.

#### 4. תיאור תמציתי של עסקי הקבוצה וסביבת פעילותה

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

בהמשך לאמור בדוח התקופתי של החברה לשנת 2021 ובדיווחיה הקודמים של החברה<sup>8</sup> בקשר עם המיקוד מחדש של אסטרטגיית החברה בתחום הנדל"ן המניב והיזמי למגורים, התקשרות והשלמת עסקאות למכירת נתח מסוים מעסקיה ממשיכה החברה בביצוע פעולות למכירת נכסים נוספים מפורטפוליו הנדל"ן המסחרי שלה, וכן מפורטפוליו הנדל"ן היזמי והמניב של החברה. לפרטים בקשר עם פעולות החברה כאמור וביחס לאסטרטגיית החברה, ראו סעיף 1.1.3.1 לפרק א' לדוח תקופתי של החברה לשנת 2021.

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

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

#### 4.1 שינויים בדירקטוריון החברה במהלך תקופת הדוח:

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

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

בכוונת החברה לכנס אסיפה כללית שנתית, בה ידונו, בין השאר, במינוי דירקטורים חדשים לחברה, אשר אינם דירקטורים חיצוניים.

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

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

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

למועד חתימת הדוח :

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

4.4.2 **נדל"ן מניב בתחום המסחרי (Commercial)** - בבעלות הקבוצה, נכון למועד חתימת הדוח, 5 נכסים בתחום המסחרי (מסחר ומשרדים) בשטח כולל להשכרה של כ-40 אלפי מ"ר, כולל נכסים שלגביהם התקשרה החברה בהסכמי מכירה מחייבים.

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

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

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

**5.1 עלויות:**

אאכנן				שלב ט' - גרפנטל				עלויות שהושקעו	
שנת 2020	שנת 2021	רבעון 1 - 2022	רבעון 2 - 2022	שנת 2020	שנת 2021	רבעון 1 - 2022	רבעון 2 - 2022		
2,215	2,215	2,215	2,215	12,932	12,932	12,932	12,932	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
1,074	1,212	1,274	1,274	596	724	724	930	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
3,395	14,196	20,355	20,355	7,596	36,301	39,381	42,450	עלויות בגין בניה	
-	-	-	-	-	-	94	192	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
6,684	17,623	23,844	23,844	21,124	49,957	53,131	56,504	סה"כ עלות מצטברת	

אאכנן				שלב ט' - גרפנטל				עלויות שטרם הושקעו	
שנת 2020	שנת 2021	רבעון 1 - 2022	רבעון 2 - 2022	שנת 2020	שנת 2021	רבעון 1 - 2022	רבעון 2 - 2022		
-	-	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	

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

370	233	-	-	43	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
16,165	5,363	150	-	39,209	11,569	8,395	5,214	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
<b>16,535</b>	<b>5,596</b>	<b>150</b>	<b>-</b>	<b>39,252</b>	<b>11,569</b>	<b>8,395</b>	<b>5,214</b>	<b>סה"כ עלויות שטרם הושקעו</b>
21.3%	73.4%	99.3%	100.0%	17.3%	76.2%	82.7%	89.3%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון רביעי לשנת 2022	רבעון ראשון לשנת 2022	הבנייה הושלמה	הבנייה הושלמה	רבעון רביעי לשנת 2022	רבעון רביעי לשנת 2022	רבעון רביעי לשנת 2022	רבעון רביעי לשנת 2022	מועד השלמת בנייה צפוי

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

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

שנת 2020	שנת 2021	רבעון 1 - 2022	רבעון 2 - 2022	עלויות שהושקעו	עלויות שהושקעו
141,645	141,645	141,645	141,645	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
3,446	4,393	4,671	5,567	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
-	-	-	-	עלויות בגין בניה	
11,675	18,769	21,206	25,922	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
<b>156,766</b>	<b>164,807</b>	<b>167,522</b>	<b>173,134</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>	

7 השבחת קרקע בדיסלדורף לנדל"ן יזמי - בבעלות החברה שני מתחמי קרקע בעיר דיסלדורף בגרמניה הנמצאים בתהליכים מתקדמים לאישורי בנייה. נכון למועד הדוח, החברה ממשיכה בדיונים עם הרשויות בנוגע לקבלת היתרי הבנייה. לפרטים בדבר התקדמות החברה בהליכי קבלת אישור הבנייה ראו פרק א' לדוח תקופתי 2021.

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

8 **המצב הכספי**

הסבר לשינוי	31 בדצמבר 2021	ליום 30 ביוני 2021	ליום 30 ביוני 2022	נכסים
	<b>אלפי אירו</b>			<b>נכסים שוטפים</b>
הגידול נובע בעיקר מקבלת הלוואה מבעלת השליטה בסכום של 100 מ' אירו. לפרטים ראו סעיף 11.9 להלן.	24,861	50,280	130,248	מזומנים ושווי מזומנים
	25,980	17,118	36,730	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
	554	553	271	הכנסות לקבל וחיובים אחרים בגין מכירת דירות
	1,641	2,314	2,438	שוכרים ולקוחות, נטו
היתרה נובעת בעיקרה ממכירת נכס מסחרי, שטרם הושלמה. לפרטים ראו באור 8(6) בדוחות הכספיים לשנת 2021 של החברה.	30,331	6,469	13,600	נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
	<b>83,367</b>	<b>76,734</b>	<b>183,287</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
	<b>אלפי אירו</b>			<b>נכסים לא שוטפים</b>
הקטון נובע מביטול עסקת גרשהיים ואיחוד פרויקט גרשהיים באופן מלא במאזני החברה. ראו סעיף 11.6 להלן	2,069	27,256	2,928	השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
הקטון נובע מירידה בשווי ההוגן של נכס פיננסי. ראו ביאור 12.3 להלן.	13,344	37,863	7,908	השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
הגידול נובע מביטול עסקת גרשהיים ואיחוד פרויקט גרשהיים באופן מלא במאזני החברה. ראו סעיף 11.6 להלן	215,527	47,722	214,434	מלאי מקרקעין ומלאי מקרקעין בהקמה
הקטון נובע מירידה בהערכות השווי של נכסי החברה במגזר הנדלין היזמי. ראו סעיף 12.3 להלן.	99,100	81,500	79,200	נדלין להשקעה - זכויות במקרקעין ונדלין להשקעה בהקמה
הגידול נובע בעיקר מהערכות השווי, אשר בוצעו במהלך התקופה עבור כלל נכסי הנדלין המניב למגורים בחברה. ראו סעיף 12.3 להלן.	1,317,230	1,293,610	1,367,172	נדלין להשקעה - נכסים מניבים
	7,026	6,944	7,478	פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
	11,626	216	165	חייבים ויתרות חובה ונכסים פיננסיים אחרים
הגידול נובע מביטול עסקת גרשהיים ואיחוד פרויקט גרשהיים באופן מלא במאזני החברה. (ראו סעיף 11.6 להלן)	5,371	355	8,829	מסים נדחים
	<b>1,671,293</b>	<b>1,495,466</b>	<b>1,688,114</b>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
	<b><u>1,754,660</u></b>	<b><u>1,572,200</u></b>	<b><u>1,871,401</u></b>	<b>סה"כ נכסים</b>

הסבר לשינוי	31 בדצמבר 2021	ליום 30 ביוני 2021	ליום 30 ביוני 2022	התחייבויות
	<b>אלפי אירו</b>			<b>התחייבויות שוטפות</b>
הגידול נובע מביטול עסקת גרשהיים ואיחוד פרוייקט גרשהיים באופן מלא במאזני החברה. (ראו סעיף 11.6 להלן)	244,468	10,367	190,306	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאים
הגידול נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב פרטית, אשר השלימה החברה במהלך התקופה. לפרטים ראה סעיף 11.2 להלן.	11,508	10,346	63,334	חלויות שוטפות של אגרות חוב
הלוואה בגובה של 100 מ' אירו, אשר התקבלה מבעל השליטה. לפרטים ראה סעיף 11.9 להלן.	-	-	100,125	הלוואה מבעל שליטה
	15,868	22,745	32,678	זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות
הקיטון נובע מתשלום מיסים במהלך התקופה.	14,674	13,612	1,822	התחייבויות מיסים שוטפים
	287	31	346	התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
	<b>286,805</b>	<b>57,101</b>	<b>388,611</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
	<b>אלפי אירו</b>			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
הקיטון נובע בעיקרו מסיווג הלוואה, אשר צפויה להיפרע במהלך 12 החודשים הקרובים לזמן קצר.	356,186	422,308	267,265	הלוואות מתאגידים בנקאים
הגידול נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב פרטית, אשר השלימה החברה במהלך התקופה. לפרטים ראה סעיף 11.2 להלן.	60,841	65,043	170,015	אגרות חוב
הגידול נובע בעיקר מהתחייבות עקב עסקאות גידור המגדרות את שער החליפין אירו/שקל של החברה.	-	77	24,293	התחייבויות פיננסיות אחרות
	139,393	130,226	138,991	מיסים נדחים
	<b>556,420</b>	<b>617,654</b>	<b>600,564</b>	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
	<b>843,225</b>	<b>674,755</b>	<b>989,175</b>	<b>סה"כ התחייבויות הון עצמי</b>
	876,290	862,380	847,374	הון עצמי מיוחס לבעלי המניות של החברה
	35,145	35,065	34,852	זכויות שאינן מקנות שליטה
	<b>911,435</b>	<b>897,445</b>	<b>882,226</b>	<b>סה"כ הון עצמי</b>
	<b><u>1,754,660</u></b>	<b><u>1,572,200</u></b>	<b><u>1,871,401</u></b>	<b>סה"כ התחייבויות והון עצמי</b>

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
		2021	2022	2021	2022	
	59,243	14,840	14,880	29,893	29,786	הכנסות מהשכרת נכסים
	23,706	5,942	6,155	11,973	12,079	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
	(23,644)	(6,092)	(5,870)	(11,925)	(11,992)	הוצאות ניהול נכסים
	(10,228)	(2,488)	(2,804)	(5,087)	(5,265)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
	<b>49,077</b>	<b>12,202</b>	<b>12,361</b>	<b>24,854</b>	<b>24,608</b>	<b>הכנסות שכירות וניהול, נטו</b>
עלות מכירת הדירות בתקופה נובעת כולה מירידת ערך בשווי מלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין.	8,301	6,719	-	8,301	-	הכנסות ממכירת דירות
	(7,304)	(5,839)	(10,868)	(7,304)	(10,868)	עלות מכירת דירות
	<b>997</b>	<b>880</b>	<b>(10,868)</b>	<b>997</b>	<b>(10,868)</b>	<b>רווח (הפסד) ממכירת דירות</b>
	(2,083)	(1,999)	859	(1,999)	859	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	(11,547)	(2,404)	(2,886)	(5,718)	(5,799)	הוצאות הנהלה וכלליות
	(1,502)	(278)	(324)	(893)	(878)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
לפרטים נוספים ראו סעיף 12 להלן.	111,603	33,908	12,482	67,577	12,482	עליית ערך (ירידת ערך) נדל"ן להשקעה, נטו
	<b>146,545</b>	<b>42,309</b>	<b>11,624</b>	<b>84,818</b>	<b>20,404</b>	<b>רווח תפעולי</b>
	(10,635)	(2,671)	(3,214)	(5,384)	(6,162)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות גידור
	(10,023)	(1,660)	(17,538)	(2,305)	(18,307)	השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות גידור
	(28,949)	(4,469)	(8,326)	(4,500)	(6,898)	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הפסדי אשראי ואחרות
ההוצאה נובעת מהפרשה שהוכרה במהלך	-				(21,715)	הוצאות אחרות, נטו



התקופה בגין חבות מס צפויה של חברות בנות של החברה. לפרטים ראה סעיף 11.5 להלן.		-	509	-		
	96,938	33,509	(16,945)	72,629	(32,678)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
	(24,362)	(6,704)	343	(14,043)	3,469	מסים על ההכנסה
	72,576	26,805	(16,602)	58,586	(29,209)	רווח (הפסד) נקי כולל לתקופה
						רווח (הפסד) נקי וכולל מיוחס ל:
	72,676	27,967	(16,249)	58,766	(28,916)	בעלי מניות החברה
	(100)	(1,162)	(353)	(180)	(293)	זכויות שאינן מקנות שליטה

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

#### 10 מקורות מימון, נזילות ותזרימי המזומנים

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
		2021	2021	2022	2021	
ראו דוח תזרים	20,032	8,947	3,616	11,581	(3,038)	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
ראו דוח תזרים	(18,042)	(7,040)	764	3,458	(4,811)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
הגידול נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב פרטית, אשר השלימה החברה במהלך התקופה. לפרטים ראה סעיף 11.2 להלן.	(11,943)	5,627	(53,574)	427	113,236	תזרימי מזומנים מפעילות מימון

#### 10.1 נגישות למקורות מימון

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

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

10.1.3 כמו כן, במהלך חודש מאי, 2022 התקשרה החברה עם בעלת השליטה ADLER בהסכם לקבלת קו אשראי של 200 מ' אירו. נכון לתאריך חתימת הדוח, החברה משכה סכום של 100 מ' אירו מתוך קו האשראי כאמור. כמו כן, לאחר תאריך הדוח, התקשרה החברה בתיקון להסכם קו האשראי כאמור שעיקריו הארכת מועד פירעון קו האשראי. לפרטים נוספים, ראו סעיף 11.9 להלן.

10.1.4 לפרטים אודות עסקאות למכירת חלק מנכסי הנדל"ן המניב והיזמי של החברה, ראו סעיף 1.1.3.1 לפרק א' לדוח תקופתי 2021. כמו כן, יצוין, כי למועד פרסום הדוח בוחנת החברה אפשרות למכירה של חלקים נוספים מתיק הנכסים של החברה לרבות הנדל"ן היזמי והמניב של החברה.

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

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

יצוין, כי בעקבות משבר הקורונה, מצב הלחימה באוקראינה, וכן על רקע שיעור האינפלציה ושיעורי הריבית העולים במשק, וכן גישת החברה למקורות מימון חיצוניים בשים לב לירידה המשמעותית שספגה ADLER בדירוג אגרות החוב שלה בחנה החברה מספר תרחישים שונים, ביצעה החברה Stress testing, וזאת לצורך הערכת יכולת החברה להתמודד עם ההשלכות הכלכליות של האמור לעיל. דירקטוריון החברה שקל את ההשלכות הכלכליות של האמור לעיל על פעילות החברה, בין היתר, בהתאם לתרחישים השונים שהוצגו בפני דירקטוריון החברה בקשר עם יכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה גם בתנאי לחץ, וכן, את ההשפעות המשוערות על פעילות החברה ועל ערך נכסיה לאור האמור לעיל.

להערכת החברה, התמשכות משבר הקורונה לא יפגע ביכולתה לעמוד בפירעון התחייבויותיה, וזאת בין היתר, לאור מיקוד פעילות החברה בתחום הנדל"ן למגורים וכן עסקאות בהן התקשרה החברה בשנים האחרונות. כמו כן, נקטה החברה בפעולות מתרימות אשר יאפשרו לה, בין היתר, לעמוד בהתחייבויותיה הפיננסיות כמו גם לשמר את רמת דירוג החברה והחוב שלה, לרבות הארכת מועד פירעון קו האשראי מ-ADLER, כמפורט בסעיף 11.9 להלן.

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

**הערכות החברה ביחס להשלכות משבר הקורונה, מצב הלחימה באוקראינה, שיעור האינפלציה ושיעורי הריבית העולים במשק ודירוג החוב של ADLER, ויכולתה להתמודד עם ההשלכות הכלכליות של האמורים לעיל מהוות מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהערכות החברה, וזאת, בין היתר, בעקבות נסיבות שאינן בשליטת החברה, ובכללן השינויים במגמות ההידבקות בנגיף, השינויים בהיקף המלחמה באוקראינה, מצב שוקי ההון בעולם והסיוע הממשלתי בגרמניה לפרטים ולחברות אשר נפגעו מהנגיף.**

#### בחינת קיומם של סימני אזהרה

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

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

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

- קווי אשראי בהיקף משמעותי (לפרטים נוספים בקשר עם קווי אשראי בהיקף כולל של כ- 230 מיליון אירו אשר הועמדו לחברה בחודש מאי 2022, ראו סעיפים 11.7 ו-11.9 להלן);
- כספי גיוס אגרות חוב בסך של כ-576 מיליון ש"ח שגייסה החברה בהנפקה פרטית בדרך של הרחבת אגרות החוב (סדרה ב') הקיימות בחברה (אשר שומשו, בחלקם, למימון מחדש של אחת מהלוואות החברה בתנאים מיטיבים ביחס לאותה הלוואה כמפורט בסעיף 11.2 להלן);
- נגישות החברה לשוקי ההון לצורך גיוס הון והנפקת אגרות חוב, בשים לב לדירוג החוב והחברה, וכן בכפוף למצב השווקים;
- מגעים שמקיימת החברה למימון מחדש והארכה של הלוואות החברה (ובכלל כך הארכת אחת מהלוואות החברה בגובה של כ-45.3 מ' אירו בתקופה של שלושה חודשים);
- תקבולים שהתקבלו במהלך שנים 2021 ושנת 2022 בקשר עם מכירת נכסים של החברה, צפי לקבלת תקבולים נוספים מכוח עסקאות למכירת נכסים שטרם הושלמו; ו-
- אפשרויות שבוחנת החברה למימוש נכסים נוספים מפורטפוליו הנדליין המניב והיזמי של החברה.

כמו כן, בחן הדירקטוריון במסגרת החלטתו את העובדה כי החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות והתחייבויותיה, וכן, בחן את יכולות פירעון החברה לעמוד בהתחייבויותיה בהינתן תרחישים שונים ומצא כי לחברה יכולת לעמוד בהן בעשרים וארבעה (24) החודשים הקרובים גם בתרחישי לחץ. בנוסף, בהקשר זה, בחנה החברה גם את ההשפעה הפוטנציאלית של הירידה המשמעותית שספגה לאחרונה קבוצת ADLER בדירוג אגרות החוב שלה, על נגישותה למקורות מימון, ונקטה פעולות מתרימות בהקשר זה, לרבות התקשרות בהסכם לקבלת קו אשראי מבעלת השליטה בחברה והארכתו, כמפורט בסעיף 11.9 להלן

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

## (FUNDS FROM OPERATIONS) FFO 10.2

מדד ה-FFO מחושב כרווח הנקי (הפסד) המיוחס לבעלי מניות החברה **מהפעילות המניבה בלבד - ללא הרווח ממכירת זירות פרוייקט Grafental** (לפרטים נוספים בדבר פרויקט זה ראו סעיף 1.8 לפרק א' לדוח תקופתי לשנת 2021), בהתאמות מסוימות בגין פריטים שאינם תפעוליים, אשר מושפעים משערך שווי הוגן של נכסים והתחייבויות. מדובר בעיקר בהתאמות שווי הוגן של נדליין להשקעה, רווחי והפסדי הון שונים, הפחתות שונות, התאמות 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 הנדליין היזמי, ופרסומו יאפשר בסיס נכון יותר להשוואת תוצאותיה התפעוליות של החברה בתקופה מסוימת לתקופות קודמות וכן יאפשר השוואת תוצאות פעילות החברה לחברות נדליין אחרות בארץ ובאירופה.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022	
72,676	27,967	(16,249)	<b>רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה</b>
<b>התאמות לרווח (הפסד) הנקי:</b>			
<b>א. התאמות בגין שיערוכים</b>			
(111,144)	(35,195)	(12,343)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה והתאמת שווי התחייבויות הקשורות לנדל"ן להשקעה
2,083	1,999	(859)	חלק הקבוצה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
28,948	5,002	8,325	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים ועסקאות החלפת ריבית לפי שווי הוגן
<b>ב. התאמות בגין סעיפים לא תזרימיים</b>			
10,800	1,854	18,263	השפעות מידוד, הפרשי שער ועסקאות גידור שאינם תזרימיים
21,214	5,829	40	הוצאות מיסים נדחים ומיסים בגין שנים קודמות
<b>ג. סעיפים חד פעמיים/ פעילויות חדשות/ פעילויות שהופסקו/ אחר</b>			
(363)	(852)	(866)	התאמות חד פעמיות ואחרים
1,353	275	292	הוצאות ניהול פרוייקט ושיווק בקשר עם הקמת פרוייקט המגורים בדיסלדורף והתאמות בגין פעילות ההשכרה הנוכחית בפרוייקט
(897)	(797)	9,771	התאמות בגין מכירת דירות
(48,006)	(21,885)	22,623	סך התאמות לרווח הנקי
<b>24,670</b>	<b>6,082</b>	<b>6,374</b>	<b>F.F.O</b>

כאמור לעיל, בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 הסתכם ה- FFO בכ- 6.4 מ' אירו. להערכת החברה, הרמה השנתית המייצגת של ה- FFO, בהתאמה לארועים שהתרחשו הרבעון, תסתכם לסך של כ- 25.6 מ' אירו.

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

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

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

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

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

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

EPRA NDV	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NAV	
847.4	847.4	847.4	847.4	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
-	141.4	141.4	141.4	בתוספת מסים נדחים בגין התאמות EPRA (בניכוי חלק המיעוט)
-	21.8	21.8	21.8	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו
27.9	27.9	27.9	27.9	שיערוך מלאי
-	76.0	112.0	-	בתוספת מס רכישת נדל"ן (RETT) ועלויות רכישה אחרות
(20.1)	-	-	-	עלויות פירעון מוקדם <sup>10</sup>
<b>855.2</b>	<b>1,114.5</b>	<b>1,150.5</b>	<b>1,038.5</b>	<b>סה"כ</b>

<sup>10</sup> ה-EPRA NDV מנכה את הערך של ההפרש בין הריבית הנוכחית על הלוואות החברה לריבית בשוק בהתאם למח"מ ההלוואות.

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

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

יצוין, כי הקיטון במדד ה-EPRA NAV בתקופה שבין 31 בדצמבר, 2021 ליום 30 ביוני, 2022, קשורה, בין היתר, בירידה בשווי ההוגן של פרויקט Gerresheim. לפרטים נוספים בקשר עם השערוך כאמור ראו סעיף 12.3 להלן

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

##### 11.1 דירוג החברה ואגרות החוב של החברה

לפרטים נוספים בקשר עם דירוג החברה ואגרות החוב של החברה ראו סעיף 14 להלן.

##### 11.2 הנפקת אג"ח

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

##### 11.3 התפשטות נגיף הקורונה

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

##### 11.4 המלחמה באוקראינה

לפרטים אודות המלחמה באוקראינה ראו סעיף 1.5.5.1 לפרק א' לדוח התקופתי 2021. יצוין כי

למועד אישור הדוח, לאירוע האמור לא קיימת השפעה מהותית על פעילות החברה. אולם, לאור אי הוודאות הקיימת בדבר הימשכות הלחימה והתרחבות המשבר, אין ביכולתה של החברה להעריך בשלב זה את ההשפעה האפשרית, אם בכלל, שתהיה לכך על פעילותה בעתיד.

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

#### 11.5 חבות מס שעשויה להיווצר לחברות בנות של החברה

בהמשך לאמור בסעיף לעיל בקשר עם רכישת המניות על-ידי LEG, בעקבות בחינה שערכה החברה, ועל אף העובדה שהחברה אינה בשום צורה צד לעסקה, להערכת החברה, כתוצאה מרכישת המניות כאמור עשויה להיווצר לחברות הבנות של החברה חבות מס, בסכום שנכון למועד זה מוערך בכ-20.4 מיליון אירו, וזאת לאור דיני המס החלים בגרמניה. על אף העובדה כי ייתכן והסכום אשר ישולם יהיה נמוך יותר, החברה החליטה להפריש את מלוא הסכום במהלך הרבעון הראשון לשנת 2022. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 6 בינואר, 2022 (מס' אסמכתא: 2020-01-004231), הנכלל בזאת על דרך ההפניה וביאור 15(1) לדוחות הכספיים של החברה, המצורפים לדוח זה.

לפרטים נוספים בקשר עם הסכם לקבלת קו אשראי בו התקשרה החברה בקשר עם חבות המס המתוארת לעיל, ראו סעיף **Error! Reference source not found.** להלן.

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

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

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

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

בהמשך לאמור לעיל, ביום 21 ביוני, 2022, לאחר פירעון מלוא הלוואה כאמור, מימשה החברה את זכותה והודיעה על וויתור תנאי ההסכמה כתנאי מתלה לביטול עסקת גרשהיים, ובהתאם, **בוטלה עסקת גרשהיים**. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 21 ביוני, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-063027), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

לפרטים נוספים בקשר עם הערכות החברה בקשר עם מועד קבלת האישורים הנדרשים בקשר עם תכנית ייעוד הקרקע (Zonning Plan) לפרויקט Gerresheim, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 26 במאי, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-052479), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

## 11.7 קו אשראי מתאגיד בנקאי

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

## 11.8 אישור מדיניות תגמול של החברה

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

## 11.9 הסכם קו אשראי עם בעלת השליטה

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

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

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

## 11.10 השלמת עסקה למכירת נכס מסחרי בעיר Neckarsulm

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

## 11.11 אינפלציה ועליית הריבית ברבעון השני לשנת 2022; עלויות בניה

במהלך הרבעון השני של שנת 2022 המשיכה המגמה השלילית של האצת קצב האינפלציה והתגברות החשש למיתון בשווקים בישראל ובעולם, כאשר בישראל העלייה במדד המחירים לצרכן ביוני 2022 שיקפה גידול שנתי של כ-4.4% ובגרמניה, ביוני 2022 נרשם גידול במדד המחירים לצרכן המשקף גידול שנתי בשיעור של כ-7.5%. לצד האמור לעיל, נרשמה בתקופת הדוח גם עלייה במחירי עלויות הבנייה והאנרגיה (זאת לרבות על רקע המלחמה באוקראינה). בניסיון להאט את קצב האינפלציה, ביצעו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל עלויות בשיעורי הריבית, כאשר בגרמניה הריבית טיפסה לשיעור של 0.5% ובישראל לשיעור של 1.25%. כמו כן, העביר הממשל בגרמניה שורה של חוקים שמטרתם להקל את הנטל על הציבור הנובע, בין היתר, מעליית מחירי האנרגיה. לשינויים במגמות האינפלציה והריבית בישראל ובעולם השפעה לא מבוטלת על פעילות העסקית של המשק, אשר באה לידי ביטוי, בין היתר, בעלויות התפעוליות, עלויות חומרי הגלם, עלויות כח אדם, מבנה עלויות המימון וכיוצא ב.



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

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

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"ן<sup>11</sup> להשקעה מהותית<sup>12</sup> לא צורפו לדוח הרבעוני שכן הינן הערכת שווי "מהותיות" אך אינן "מהותיות מאוד"<sup>13</sup>. תמצית הנתונים בדבר הערכת השווי האמורה הינה כמפורט להלן.

הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכה					מודל ההערכה שמעריך פעל לפיו	זיהוי נושא הערכה	שווי נושא 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 היות Exit Cap Rate		זיהוי המעריך ואפיונו, 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 נושא הערכה שנקבע בהתאם לערכה (באלפי אירו)			
מספר בסיסי השוואה	מחירים ששימשו בסיס להשוואה	Terminal Value (באלפי אירו)	שיעור צמיחה	שיעור היות Exit Cap Rate	מודל ההערכה שמעריך פעל לפיו	זיהוי המעריך ואפיונו, 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 נושא 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	
מאגר מידע של CBRE לגבי הסכמי שכירות חתומים עבור כ-1,896 דירות בלייפציג.	עסקאות השוואה, הכוללים מחיר למ"ר, לנכסים בעלי מאפיינים דומים.	379,044	2.00%-1.50%	2.90%	היות תזרימי מזומנים.	CBRE Michael Schlatterer (MRICS, RICS Registered valuer) מעריכי שווי בלתי תלויים בעלי ניסיון בהערכת נכסים בקנה מידה דומה. ללא הסכם שיפוי, למעט שיפוי ביחס לחברות הנובעות ממידע לא נכון או לא מדויק שמסרה לו החברה.	298,050	295,420	חתימה – 11 באוגוסט 2022 תאריך תוקף – 30 ביוני 2022.	פורטפוליו מגורים בלייפציג

<sup>11</sup> כהגדרת המונח בתקנות הדוחות.

<sup>12</sup> כהגדרת המונחים בתקנות הדוחות.

<sup>13</sup> כהגדרת המונח בתקנות הדוחות.

הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכה					מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי נושא הערכה השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה ותלות במזמין ההערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה (באלפי אירו)	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה (אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי) (באלפי אירו)	עיתוי ההערכה (תאריך התוקף)	זיהוי נושא ההערכה
מספר בסיסי השוואה	מחירים ששימשו בסיס להשוואה	Terminal Value (באלפי אירו)	שיעור צמיחה	שיעור היוון Exit Cap Rate						
מאגר מידע של CBRE לגבי הסכמי שכירות חתומים עבור כ-172 דירות בברמן.	עסקאות השוואה, הכוללים מחיר למי"ר, לנכסים בעלי מאפיינים דומים.	112,124	2.00%-1.50%	3.83%	היוון תזרימי מזומנים.	87,460	85,620	חתימה – 5 באוגוסט 2022 תאריך תוקף – 30 ביוני 2022.	פורטפוליו מגורים בברמן	
מאגר מידע של CBRE לגבי הסכמי שכירות חתומים עבור כ-80 דירות בקיל.	עסקאות השוואה, הכוללים מחיר למי"ר, לנכסים בעלי מאפיינים דומים.	130,798	2.50%-1.75%	3.38%	היוון תזרימי מזומנים.	97,070	91,750	חתימה – 5 באוגוסט 2022 תאריך תוקף – 30 ביוני 2022.	פורטפוליו בקיל	

## 12.2 פרטים נוספים על מעריך השווי וההנחות שבבסיס מודל ההערכה

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

שיעור הנכסים שהוערכו על ידי CBRE מהווה 71.74% 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- 0.10% עקב שינוי בתנאי השוק בתקופה הרלוונטית. כתוצאה מכך, חלה עליה בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב למגורים והוכר רווח משינוי בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב של החברה בסך של כ- 24.6 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 2022.

## 12.3 פרטים נוספים על הערכות שווי נכסים נוספים של החברה

### נכסים מפורטפוליו הנדל"ן היזמי של החברה

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

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

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

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

### נכס פיננסי של החברה

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

### נגזר פיננסי של החברה

במהלך תקופת הדיווח, הכירה החברה בהתחייבות של הנגזר הפיננסי, הנועד לגדר את ההתחייבויות השקליות של החברה בעקבות תשלומי אגרות החוב עתידיים הצפויים לה. ההתחייבות, בסך של כ-21.7 מ' אירו, הוכרה במהלך תקופת הדיווח.

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

איגרות חוב (סדרה ג')	איגרות חוב (סדרה ב')	
כן	כן	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10 (ב)(13)(א) לתקנות הדוחות ?
22 ביולי 2014	21 במאי 2013	מועד הנפקה
4 באפריל 2016	4 בפברואר 2014 9 במרץ 2022	מועדי הגדלת הסדרה
102,165	175,000	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
160,180	636,440	שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (אלפי ש"ח)
140,566	636,440	שווי נקוב ליום 30.06.2022 (אלפי ש"ח)
148,141	680,045	שווי נקוב צמוד ליום 30.06.2022 (אלפי ש"ח)
2,339	-	סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה (אלפי ש"ח) נכון ליום 30.06.2022
150,560	700,331	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.06.2022 (אלפי ש"ח), כולל ריבית לשלם
161,117	725,224	שווי בבורסה ליום 30.06.2022 (אלפי ש"ח)
3.30% (שנתית צמודה בשיעור קבוע), בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ג') ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות כמפורט בסעיפים 2.8.4.12 ו-2.8.4.13 בתשקיף המדף.	3.29% (שנתית צמודה בשיעור קבוע), בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ב') ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות כמפורט בסעיפים 2.8.4.12 ו-2.8.4.13 בתשקיף המדף <sup>14, 15</sup>	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	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	מועדי תשלום הקרן

14 יצוין, כי ביום 16 במאי, 2022, בעקבות הודעת חברת מעלות S&P על הורדת דירוג החברה ל-'iilA', חלה עלייה של 0.25% בשיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה ב' וסדרה ג') לשיעור של 3.54% (סדרה ב') ולשיעור של 3.55% (סדרה ג'). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 19 במאי, 2022 (מס' אסמכתא: 01-061216-2022).

15 תשקיף המדף של החברה מיום 24 במאי, 2012 והתיקונים לו מהימים 24 במאי, 2012, 9 במאי, 2013 ו-14 ביולי, 2014 (מ' אסמכתא: 01-134232-2012, 01-135258-2012, 01-058417-2012 ו-01-113694-2014, הנכלל בזאת על דרך ההפנייה ("תשקיף המדף").

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

14 פרטים בדבר הנאמן

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

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

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

(ג) דרכי התקשרות: טלפון: 03-6389200

פקס: 03-6389222

דוא"ל: trust@rpn.co.il

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

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

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

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

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

ג'		סדרת אג"ח
מעלות		שם החברה המדרגת
דירוג אגרות החוב	דירוג המנפיק	
ilA+	ilA+	דירוג איגרות החוב והמנפיק במועד ההנפקה הראשונית (יולי 2014)
ilA+	ilA+	יולי 2015
ilAA-	ilAA-	מרץ 2016
ilAA-	ilAA-	מרץ 2017
ilAA-	ilAA-	מרץ 2018
ilAA-	ilAA-	מרץ 2019
ilAA-	ilAA-	מרץ 2020
ilAA-	ilAA	מרץ 2021
ilAA-	ilAA	פברואר 2022
ilAA-	ilAA	מרץ 2022
ilAA-	ilAA	אפריל 2022
ilA-	ilA	מאי 2022

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח ובמהלך תקופת הדיווח עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות<sup>16</sup>, ובכלל זה נכון לתום תקופת הדוח עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות מיום 24 בפברואר, 2011 (כפי שתוקן ביום 30 באוקטובר, 2012 וביום 29 בינואר, 2017) בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה שנפרעו במלואם כאמור בסעיף 11.4 לעיל, מיום 9 במאי, 2013 (כפי שתוקן ביום 29 בינואר, 2017 ביום 3 ביולי, 2017 וביום 27 במאי, 2018) בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, ומיום 14 ביולי, 2014 (כפי שתוקן ביום 29 בינואר, 2017, ביום 3 ביולי, 2017 וביום 27 במאי, 2018) בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה. (להלן ובהתאמה: "הנאמן" ו-"שטרי הנאמנות") ובכללן בהתניות הפיננסיות המפורטות להלן:

**א. היחס בין ההון העצמי של החברה בסוף כל רבעון לחוב הפיננסי נטו סולו, על פי דוחות סולו לאותו מועד לא יקטן מ-187.5%<sup>17</sup>:**

ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות הרוב נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 30 ביוני, 2022, הינו 847.4 מיליון אירו.

החוב הפיננסי נטו, על פי דוחות סולו של החברה נכון לאותו מועד הינו 215.4 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, 2022 הינו כ-393.34%.

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

ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'):

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

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

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

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

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

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2022 - 1,061,791 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל - 3.3402 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות 1,371,528 א' ש"ח.

חוב נטו - 680,045 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שווי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ-202% ועל כן עומדת החברה גם ביחס זה.

ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'):

<sup>16</sup> לעניין התקיימות עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') של החברה בגין שינוי שליטה בחברה והחלטת מחזיקי אגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') לתת ויתור בקשר עם עילה זו אשר קמה להם כאמור ראו סעיף 19 לדוח הדירקטוריון לשנת 2018, אשר צורף כפרק ב' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 (מס' אסמכתא: 2019-01-021450), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

<sup>17</sup> הדרישה לעמוד ביחס זה רלוונטית למחזיקי אגרות חוב סדרה ב' בלבד.



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

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

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

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

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

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2022 – 1,061,791 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל - 3.3402 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות 707,128 א' ש"ח.

חוב נטו – 150,355 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שוי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ-470% 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-847.4 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-847.4 מ' אירו ויחס החוב ל-CAP עומד למועד הדוח על 40.20% (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):

333,474	התחייבויות פיננסיות על פי דוחות הסולו
457,571	התחייבויות פיננסיות של החברות הבנות
(130,610)	בניכוי מזומן שווה מזומן ופקדונות
<b>660,435</b>	<b>החוב הפיננסי נטו, מאוחד</b>
	<b>ה-CAP<sup>18</sup></b>
882,226	הון כולל זכויות שאינן מקנות שליטה

<sup>18</sup> "סך ההון והחוב (CAP)" - "החוב הפיננסי, נטו מאוחד" בצירוף כל המפורט להלן: (א) ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט), כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של החברה; (ב) יתרת ההלוואות הנדחות של החברה (כהגדרתן להלן); ו-ג) הפחתות ערך שנרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים (ככל שיירשמו הפחתות כאמור) בגין נכסים המשועבדים להבטחת הלוואות, בגובה הפרש בין זכות החזרה ללווה (recourse) לבין ערך ההלוואה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. "הלוואות נדחות" - כל הלוואה שקיבלה החברה מגורם כלשהו, שעל פי תנאיה היא נחיתה בדרגת הפירעון לאגרות החוב (סדרה ב'), לאגרות החוב מהסדרות ג' עד ו', או אגרות חוב להמרה מהסדרות ז' עד יא' שתנפיק, ככל שתנפיק, על פי תשקיף המדף ואשר אינה ניתנת לפירעון (קרן ו/או ריבית) במהלך תקופת איגרות החוב האמורות.

660,435	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
1,542,661	ה - CAP

לפיכך יחס זה עומד על 40.20% כשעל פי שטרי הנאמנות יחס זה צריך להיות נמוך מ-75% עבור סדרות ב' ו-ג'.

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

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

#### 18 צירוף דוחות כספיים של חברת BGP

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

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

נכסים / התחייבויות בתאגידים לא משועבדים	נכסים / התחייבויות בחברה המוחזקת המשועבדת	החברה במאוחד	נתונים ליום 30 ביוני 2022 (באלפי אירו)
119,516	1,751,885	1,871,401	סה"כ נכסים
* 118,133	65,154	183,287	נכסים שוטפים
1,383	1,686,731	1,688,114	נכסים לא שוטפים
333,933	655,242	989,175	סה"כ התחייבויות
** 163,918	224,693	388,611	התחייבויות שוטפות
*** 170,015	430,549	600,564	התחייבויות לא שוטפות
-	34,852	34,852	זכויות שאינן מקנות שליטה
(214,417)	1,061,791	847,374	סה"כ הון
6%	94%	100%	שיעור הנכסים מסך הנכסים במאזן
34%	66%	100%	שיעור ההתחייבויות מסך ההתחייבויות במאזן
(25%)	125%	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. בנוסף, הלוואה מבעל שליטה בסכום של 100 מ' אירו, אשר התקבלה במהלך הרבעון השני לשנת 2022.

\*\*\* בעיקר יתרת קרן אגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') שהנפיקה החברה

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

14 באוגוסט, 2022

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

### גורמי סיכון מקרו כלכליים

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ד. **ירידה בהיקף התמיכה הממשלתית בשכבות מעוטות יכולת** – באזורים מסוימים בגרמניה, בהן גם פעילה החברה, מספקת הממשלה תמיכה בדמות השתתפות בשכ"ד עבור אוכלוסיות נזקקות (מובטלים, נכים וזקנים). ירידה בהיקף התמיכה עלול להביא לירידה בכושר התשלומים של השוכרים. יצוין כי כ-0.6 מיליוני אירו, המהווים כ-10% מכלל הכנסות שכר הדירה בתחום הנדל"ן המניב למגורים משולם מדי חודש על ידי הרשות המקומית הרלבנטית בהתאם למדיניות סבסוד דיור לדיירים זכאים של אותה רשות רלבנטית.

ה. **שווי נכסי החברה** – החברה חשופה לירידה בערך הנכסים בהם היא מחזיקה וכן לאי יכולת לממשם. ירידה בערכם של נכסי הקבוצה ו/או חוסר יכולת לממשם עלולה להשפיע לרעה על תוצאותיה העסקיות של החברה. קביעת השווי ההוגן של נדל"ן

להשקעה נעשית, בין היתר, בהתאם לגישת היוון ההכנסות. תחשיב היוון ההכנסות כרוך בקביעת הנחות, לרבות – הנחות לגבי שיעורי ההיוון, הנחות לגבי חידוש חוזים (בעיקר ההסתברות לחידוש ושכ"ד הצפוי בעת החידוש) ושיעורי התפוסה בנכסים השונים, אומדנים אשר מעצם טבעם קיימת בהם אי ודאות מסוימת.

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

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

**ז. ירידה בביקוש לרכישת דירות מגורים חדשות בדיסלדורף – דיסלדורף מאופיינת**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים**

**ליום 30 ביוני, 2022**

**(בלתי מבוקרים)**



**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים**

**ליום 30 ביוני, 2022**

**(בלתי מבוקרים)**

**תוכן העניינים**

**עמוד**

2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3-4	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
5	תמצית דוחות על הרווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר ביניים מאוחדים
6-8	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
9-11	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
12-22	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים



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

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

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V. וחברות בנות שלה (להלן – הקבוצה), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 30 ביוני 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח והפסד והרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

המידע הכספי ביניים תמציתי המאוחד ליום 30 ביוני 2021 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך נסקר על ידי רואי חשבון מבקרים קודמים אשר הדוח שלהם עליהם מיום 25 באוגוסט 2021 כלל מסקנה בלתי מסוייגת.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות 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 בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

סומך חייקין  
רואי חשבון

14 באוגוסט, 2022

**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

**תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים**

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי אירו	

**נכסים שוטפים**

24,861	50,280	130,248	מזומנים ושווי מזומנים
25,980	17,118	36,730	פיקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
554	553	271	הכנסות לקבל וחייבים אחרים בגין מכירת דירות
1,641	2,314	2,438	שוכרים ולקוחות, נטו
30,331	6,469	13,600	נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
<u>83,367</u>	<u>76,734</u>	<u>183,287</u>	סה"כ נכסים שוטפים

**נכסים לא שוטפים**

2,069	27,256	2,928	השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
13,344	37,863	7,908	השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
215,527	47,722	214,434	מלאי מקרקעין
99,100	81,500	79,200	נדליין להשקעה - זכויות במקרקעין ונדליין להשקעה בהקמה
1,317,230	1,293,610	1,367,172	נדליין להשקעה - נכסים מניבים
7,026	6,944	7,478	פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
11,626	216	165	חייבים ויתרות חובה, רכוש קבוע ונכסים פיננסיים אחרים
5,371	355	8,829	מסים נדחים
<u>1,671,293</u>	<u>1,495,466</u>	<u>1,688,114</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>1,754,660</u>	<u>1,572,200</u>	<u>1,871,401</u>	סה"כ נכסים

14 באוגוסט, 2022

Eran Edelman  
סמנכ"ל כספים

Thierry  
Beudemoulin  
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		
2021	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
244,468	10,367	190,306	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
11,508	10,346	63,334	חלויות שוטפות של אגרות חוב
-	-	100,125	הלוואה מבעל שליטה
15,868	22,745	32,678	זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות
14,674	13,612	1,822	התחייבויות מסים שוטפים
287	31	346	התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
<u>286,805</u>	<u>57,101</u>	<u>388,611</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
356,186	422,308	267,265	הלוואות מתאגידים בנקאיים
60,841	65,043	170,015	אגרות חוב
-	77	24,293	התחייבויות פיננסיות אחרות
<u>139,393</u>	<u>130,226</u>	<u>138,991</u>	מסים נדחים
<u>556,420</u>	<u>617,654</u>	<u>600,564</u>	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>843,225</u>	<u>674,755</u>	<u>989,175</u>	סה"כ התחייבויות
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
77	77	77	הון מניות
144,237	144,237	144,237	פרמיה על מניות
(746)	(746)	(746)	מניות באוצר
(531)	(531)	(531)	קרנות הון אחרות
530,385	497,944	542,533	קרן הון סטטוטורית
202,868	221,399	161,804	יתרת רווח
<u>876,290</u>	<u>862,380</u>	<u>847,374</u>	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
<u>35,145</u>	<u>35,065</u>	<u>34,852</u>	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>911,435</u>	<u>897,445</u>	<u>882,226</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>1,754,660</u>	<u>1,572,200</u>	<u>1,871,401</u>	סה"כ התחייבויות והון

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		
	2021	2022	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי אירו				
59,243	14,840	14,880	29,893	29,786	הכנסות מהשכרת נכסים
23,706	5,942	6,155	11,973	12,079	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(23,644)	(6,092)	(5,870)	(11,925)	(11,992)	הוצאות ניהול נכסים
(10,228)	(2,488)	(2,804)	(5,087)	(5,265)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
49,077	12,202	12,361	24,854	24,608	הכנסות שכירות וניהול, נטו
8,301	6,719	-	8,301	-	הכנסות ממכירת דירות
(7,304)	(5,839)	(10,868)	(7,304)	(10,868)	עלות מכירת דירות
997	880	(10,868)	997	(10,868)	רווח ממכירת דירות
(2,083)	(1,999)	859	(1,999)	859	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות
(11,547)	(2,404)	(2,886)	(5,718)	(5,799)	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(1,502)	(278)	(324)	(893)	(878)	הוצאות הנהלה וכלליות
34,942	8,401	(858)	17,241	7,922	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי
111,603	33,908	12,482	67,577	12,482	בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
					רווח (הפסד) תפעולי לפני שינוי בערך נדל"ן
146,545	42,309	11,624	84,818	20,404	להשקעה, נטו
					עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(10,635)	(2,671)	(3,214)	(5,384)	(6,162)	רווח תפעולי
(10,023)	(1,660)	(17,538)	(2,305)	(18,307)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד
(28,949)	(4,469)	(8,326)	(4,500)	(6,898)	ועסקאות גידור
-	-	509	-	(21,715)	השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות גידור
96,938	33,509	(16,945)	72,629	(32,678)	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים,
(24,362)	(6,704)	343	(14,043)	3,469	הפסדי אשראי ואחרות
72,576	26,805	(16,602)	58,586	(29,209)	הוצאות אחרות, נטו (1)
					רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
					מסים על ההכנסה
					סה"כ רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה
72,676	27,967	(16,249)	58,766	(28,916)	רווח (הפסד) נקי וכולל מיוחס ל:
(100)	(1,162)	(353)	(180)	(293)	בעלי מניות החברה
72,576	26,805	(16,602)	58,586	(29,209)	זכויות שאינן מקנות שליטה
9.40	3.62	(2.10)	7.60	(3.74)	רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות של
					החברה (באירו) - בסיסי ומדולל

(1) ראו באור (1)5 להלן.

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

**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

**תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים**

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית	קרנות הון אחרות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
<u>אלפי אירו</u>									
911,435	35,145	876,290	202,868	530,385	(531)	(746)	144,237	77	יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
(29,209)	(293)	(28,916)	(28,916)	-	-	-	-	-	סה"כ הפסד נקי וכולל לתקופה
-	-	-	(12,148)	12,148	-	-	-	-	מיון לפי הוראות החוק בהולנד
<u>882,226</u>	<u>34,852</u>	<u>847,374</u>	<u>161,804</u>	<u>542,533</u>	<u>(531)</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2022 (בלתי מבוקר)
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 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)

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									
898,828	35,205	863,623	190,201	530,385	(531)	(746)	144,237	77	יתרה ליום 1 באפריל 2022 (בלתי מבוקר)
(16,602)	(353)	(16,249)	(16,249)	-	-	-	-	-	סה"כ הפסד נקי וכולל לתקופה מיון לפי הוראות החוק בהולנד
-	-	-	(12,148)	12,148	-	-	-	-	
<u>882,226</u>	<u>34,852</u>	<u>847,374</u>	<u>161,804</u>	<u>542,533</u>	<u>(531)</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2022 (בלתי מבוקר)
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 נקי וכולל לתקופה מיון לפי הוראות החוק בהולנד
-	-	-	(31,837)	31,837	-	-	-	-	רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(6,571)	(5,456)	(1,115)	-	-	(1,115)	-	-	-	
<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)

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

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

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

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



## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2021	2022	2021	2022	
	אלפי אירו				
72,576	26,805	(16,602)	58,586	(29,209)	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					רווח (הפסד) נקי
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
112	28	28	58	56	פחת
22,193	4,194	23,978	7,677	25,486	הוצאות מימון, נטו
28,926	4,581	8,297	4,536	5,234	ירידה (עלייה) בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים
(111,603)	(33,908)	(12,482)	(67,577)	(12,482)	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
12,142	144	207	5,732	(3,838)	מסים נדחים, נטו
2,083	1,999	(859)	1,999	(859)	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(46,147)	(22,962)	19,169	(47,575)	13,597	
26,429	3,843	2,567	11,011	(15,612)	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת לפני שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים:
(4,620)	504	174	(1,441)	3,199	ירידה (עלייה) בביקדונות מוגבלים, מלאי, שוכרים ולקוחות, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
2,084	2,673	(3,593)	717	8,281	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(2,536)	3,177	(3,419)	(724)	11,480	
23,893	7,020	(852)	10,287	(4,132)	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת לפני פעילות בנכסי והתחייבויות מקרקעין
2,819	(2,012)	-	2,819	-	שינוי במקדמות והכנסות לקבל מרוכשי דירות
(6,680)	3,939	4,468	(1,525)	1,094	ירידה (עלייה) במלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
20,032	8,947	3,616	11,581	(3,038)	מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות 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 2021 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2021	2022	2021	2022	
	(בלתי מבוקר)				
	אלפי אירו				
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(17,180)	(4,629)	(3,613)	(7,954)	(6,938)	השקעה בנדליין להשקעה – נכסים מניבים
(29,901)	(6,389)	(3,842)	(12,743)	(10,196)	השקעה בנדליין להשקעה – זכויות במקרקעין ונדליין להשקעה בהקמה
(6,559)	(5,184)	-	(6,305)	-	החזר השקעה (השקעה) בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
27,728	11,692	16,077	21,646	16,077	תמורה ממכירת נדליין להשקעה, נטו
9,261	-	-	9,261	-	תמורה ממכירת חברות מאוחדות, נטו (א)
1,114	-	-	-	-	מזומנים ושווי מזומנים של חברת בת שאוחדה לראשונה (ב)
(2,505)	(920)	(7,858)	(447)	(3,754)	משיכת (הפקדת) פיקדונות מוגבלים, נטו
(18,042)	(7,040)	764	3,458	(4,811)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו) לפעילות השקעה
					<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</u>
(9,488)	(2,453)	(4,667)	(4,943)	(7,557)	ריבית ששולמה
(11,429)	-	-	-	-	הלוואה לאחרים
(6,571)	-	-	-	-	רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
60,059	33,365	1,268	33,365	11,215	קבלת הלוואות בנקאיות לזמן ארוך
-	-	100,000	-	100,000	קבלת הלוואה מבעל שליטה
-	-	-	-	162,518	הנפקת אגרות חוב, נטו
(11,298)	-	-	-	-	פירעון אגרות חוב
(33,216)	(25,285)	(150,175)	(27,995)	(152,940)	פירעון הלוואות בנקאיות לזמן ארוך
(11,943)	5,627	(53,574)	427	113,236	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(9,953)	7,534	(49,194)	15,466	105,387	<u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u>
34,814	42,746	179,442	34,814	24,861	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
24,861	50,280	130,248	50,280	130,248	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	
2021	2021	2022	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי אירו				

#### (א) תמורה ממכירת חברות מאוחדות, נטו

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

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

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

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

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

#### (ג) מידע נוסף

10,214	999	2,984	2,132	13,198	מיסים ששולמו
--------	-----	-------	-------	--------	--------------

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

באור 1 - כללי

#### תאור כללי של החברה ופעילותה

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

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

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

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

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

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

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

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

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

כמו כן, ממשיכה החברה לבחון אפשרויות אחרות להשגת מקורות מימון כגון מכירת נכסים של החברה, מימון מחדש של הלוואות קיימות כאמור (בכלל כך מקיימת החברה דיונים עם בנקים וגורמי מימון נוספים), וכן השלמת הכנת תשקיף מדף וקבלת היתר לפרסומו.

בהתבסס על תחזית ההנהלה, אשר בחנה את יכולת החברה לעמוד באמות המידה והתחייבויותיה הפיננסיות, לרבות במצבי לחץ, והפעולות שמבצעת החברה בקשר עם מבנה המימון של פעילותה, לרבות לאור הצעדים המפורטים לעיל, החברה צופה כי תמשיך לפעול כעסק חי בעתיד הנראה לעין.

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

**א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים**

הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ערוכים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 34 : "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2022 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, 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

**ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת**

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

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

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

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

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

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

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

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

**ד. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם**

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

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

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

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

### באור 3 - מכשירים פיננסיים

#### א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

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

ליום 31 בדצמבר 2021		ליום 30 ביוני 2021		ליום 30 ביוני 2022	
ערך	שווי הוגן	ערך	שווי הוגן	ערך	שווי הוגן
בספרים	שווי הוגן	בספרים	שווי הוגן	בספרים	שווי הוגן
	(מבוקר)		(בלתי מבוקר)		

אלפי אירו

התחייבויות פיננסיות:

82,309	72,949	85,867	75,940	243,741	233,958
--------	--------	--------	--------	---------	---------

אגרות חוב וריבית לשלם בגין אגרות חוב

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

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

#### ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן

##### סיווג המכשירים הפיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

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

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

נכסים:

6,525	-	1,383	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
-------	---	-------	--

התחייבויות:

(21,712)	-	-	עסקאות הגנה לגידור שערי חליפין
-	(48)	-	חוזי החלפת ריבית

ליום 30 ביוני 2021		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
(בלתי מבוקר)		
אלפי אירו		

נכסים:

<u>6,494</u>	<u>-</u>	<u>31,369</u>	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
--------------	----------	---------------	--

התחייבויות:

<u>-</u>	<u>(409)</u>	<u>-</u>	חוזי החלפת ריבית
----------	--------------	----------	------------------

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

נכסים:

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

התחייבויות:

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

ג. עמידה באמות מידה פיננסיות

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

**באור 4 - מגזרי פעילות**

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבחה	נדלין מניב למגורים	נדלין מניב למסחר	
אלפי אירו					
(בלתי מבוקר)					<u>לתקופה של שישה חודשים</u> <u>שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2022</u>
29,786	-	35	27,927	1,824	הכנסות מהשכרת נכסים
12,079	-	27	11,555	497	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(11,992)	-	(62)	(11,478)	(452)	הוצאות ניהול נכסים
(5,265)	-	(65)	(3,895)	(1,305)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
24,608	-	(65)	24,109	564	הכנסות שכירות וניהול, נטו
-	-	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(10,868)	(10,868)	-	-	-	עלות מכירת דירות
(10,868)	(10,868)	-	-	-	רווח ממכירת דירות
859	-	-	-	859	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(5,799)	-	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין עליית (ירידת) ערך נדלין להשקעה, נטו
12,482	-	(12,099)	24,581	-	הוצאות מימון, נטו הוצאות אחרות, נטו
(31,367)	-	-	-	-	
(21,715)	-	-	-	-	
<u>(32,678)</u>					הפסד לפני מסים על הכנסה



סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבחה	נדל"ן מניב למגורים	נדל"ן מניב למסחר	
אלפי אירו					
(בלתי מבוקר)					<u>לתקופה של שישה חודשים</u> <u>שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2021</u>
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
(893)	(893)	-	-	-	הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
67,577	-	(5,792)	79,177	(5,808)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(12,189)	-	-	-	-	הוצאות מימון, נטו
<u>72,629</u>					רווח לפני מיסים על הכנסה

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבחה	נדל"ן מניב למגורים	נדל"ן מניב למסחר	
אלפי אירו					
(בלתי מבוקר)					<u>לתקופה של שלושה חודשים</u> <u>שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2022</u>
14,880	-	17	13,980	883	הכנסות מהשכרת נכסים
6,155	-	15	5,702	438	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(5,870)	-	(48)	(5,595)	(227)	הוצאות ניהול נכסים
(2,804)	-	(56)	(2,135)	(613)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
12,361	-	(72)	11,952	481	הכנסות שכירות וניהול, נטו
-	-	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(10,868)	(10,868)	-	-	-	עלות מכירת דירות
(10,868)	(10,868)	-	-	-	רווח ממכירת דירות
859	-	-	-	859	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(2,886)	-	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
(324)	(324)	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למלאי בניינים
12,482	-	(12,099)	24,581	-	בהקמה ומלאי מקרקעין עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(29,078)	-	-	-	-	הוצאות מימון, נטו
509	-	-	-	509	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(16,945)					הפסד לפני מסים על הכנסה

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבחה	נדל"ן מניב למגורים	נדל"ן מניב למסחר	
אלפי אירו					
(בלתי מבוקר)					<u>לתקופה של שלושה חודשים</u> <u>שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2021</u>
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 להשכרה
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

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

## באור 5 - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ואחריו

1. בעקבות השלמת רכישת מניות החברה על ידי LEG ביום 6 בינואר, 2022 (ראה באור 1א' לעיל), ועל אף העובדה שהחברה אינה בשום צורה צד לעסקה, להערכת החברה, כתוצאה מהעסקה כאמור עשויה להיווצר לחברות הבנות של החברה חבות מס, בסכום שנכון למועד זה מוערך בכ-20.4 מיליון אירו, וזאת לאור דיני המס החלים בגרמניה. החברה הפרישה את מלוא הסכום במהלך תקופת הדיווח.
2. במהלך חודש מרץ, 2022, השלימה החברה הנפקה פרטית של 528,440,367 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') של החברה (כ-150 מיליון אירו) בדרך של הרחבת הסדרה הרשומה. אגרות החוב הנוספות תוקצנה לניצעים בהנפקה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה, במחיר אחיד של 109 אג' לכל 1 ש"ח ע.ג. (סדרה ב') של החברה המשקף שיעור ריבית אפקטיבית בגין אגרות החוב הנוספות של כ-1%. סך תמורת ההנפקה הפרטית ברוטו בגין כ-576 מיליון ש"ח (כ-163.5 מיליון אירו) התקבל במהלך תקופת הדוח.
3. בסוף חודש פברואר 2022, החלה פלישת צבא רוסיה לאוקראינה במסגרת ניסיונות הממשל הרוסי לכבוש את אוקראינה, בשל מתיחות גיאוגרפית בין המדינות. התגברות המתיחות בין המדינות הובילה גורמים מערביים שונים, ובכללם ארצות הברית והאיחוד האירופי, להטלת סנקציות כלכליות שונות על רוסיה וסנקציות אישיות וכלכליות על אנשי המגזר העסקי והפוליטי הרוסיים, בפרט. לסנקציות כאמור, ללחימה בין המדינות והמשבר הגיאוגרפי המתפתח עשויות להיות השפעות נרחבות, הן לעניין מחירי ושינוע חומרי הגלם הנפוצים בעולם, לרבות ברזל ונפט, דבר אשר עשוי להשפיע על זמינות ועלות החומרים כאמור גם בקשר עם הפרויקטים שמקימה החברה, הן על הכלכלה העולמית, ובין היתר, על תנודתיות גבוהה בשוקי ההון בארץ ובעולם ובשערי מטבע, והן לעניין שינויים דמוגרפיים הקשורים בהגירה ובפליטות. להערכת החברה, למועד אישור הדוח, לאירועים האמורים לא קיימת השפעה מהותית על פעילותה, וכן, אי הוודאות הקיימת בדבר הימשכות הלחימה, והתרחבותה, הצטרפות צדדים נוספים ו/או הטלת סנקציות, כמו גם השלכותיה כמפורט לעיל, אין ביכולתה של החברה להעריך בשלב זה את ההשפעה האפשרית, אם בכלל, שתהיה לכך על פעילותה בעתיד.
4. בנוגע למגפת הקורונה והשפעתה על החברה, ראו באור 1ג) בדוחותיה הכספיים לשנת 2021 של החברה. במהלך תקופת הדוח, החברה אינה ערה לשינויים מהותיים אשר אירעו בעקבות מגפת הקורונה, ואשר השפיעו באופן מהותי על פעילות החברה.
5. במהלך חודש מרץ, 2022 השלימה החברה את בניית פרויקט המגורים להשכרה באאכן והחלה בהשכרתו לדיירים בשכ"ד מפקח. בעקבות העובדה שהחברה עמדה במלוא תנאי ההלוואה המממנת (NRW) לפרויקטים לשכ"ד מפקח בעיר דיסלדורף, קיבלה החברה הטבה בסך של כ-2.6 מ' אירו, המהווה 25% מיתרת ההלוואה המקורית שנלקחה. ההטבה תוכר בדוחותיה הכספיים של החברה לאורך תקופת ההלוואה. יצוין, כי עם סיום בניית הפרויקט סיווגה החברה את הפרויקט מינדליין להשקעה – זכויות במקרקעין ונדליין להשקעה בהקמה לינדליין להשקעה – נכסים מניבים'.
6. ביום 13 במאי, 2022 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי בינלאומי, איתו טרם התקשרה בעבר, בהסכם לקבלת קו אשראי בסכום של כ-30 מ' אירו. קו האשראי יועמד לחברה עד לאמצע הרבעון הראשון לשנת 2023 (עם אופציה להארכה של כחודשיים ימים), ויפרע בתשלום אחד בסיום תקופת האשראי, כלומר באמצע הרבעון הראשון לשנת 2023 (עם אופציה להארכה של כחודשיים ימים). יצוין, כי משיכת כספים מקו האשראי על ידי החברה כפופה להצגת שומת מס לחברה מאת רשויות המס הגרמניות.
7. ביום 19 במאי, 2022 התקשרה החברה עם בעלת השליטה ADLER, בהסכם לפיו תעמיד ADLER קו אשראי לחברה בסכום כולל של 200 מיליון אירו, בין היתר, במטרה לספק לחברה אפשרות למקור מימון נוסף, ככל שתידרש, על מנת שהחברה תממן מחדש הלוואות שנטלה. קו האשראי יועמד לחברה למטרת מימון מחדש של התחייבויות פיננסיות של החברה אשר אמורות להיפרע במהלך השנים 2022-2023, תשלום חבות המס של החברה (כמפורט בביאור 15) לעיל) והוצאות מימון בקשר אליהם, ואלו בלבד. יצוין, כי במהלך תקופת הדיווח משכה החברה 100 מ' אירו מתוך קו האשראי. יצוין, כי ביום 13 באוגוסט, 2022, בהמשך לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, התקשרה החברה, בתיקון לתנאי ההסכם שעיקריו הם:
  - עדכון מטרת קו האשראי: בנוסף לאמור בדיווח הקודם, יועמד קו האשראי לחברה גם למטרת מימון מחדש של התחייבות פיננסית של החברה אשר אמורה להיפרע במהלך שנת 2023.
  - עדכון תקופת זמינות מסגרת האשראי: מועד הפירעון האחרון של תקופת זמינות מסגרת האשראי הוארך ליום 29 בדצמבר, 2023 (חלף יום 31 במרץ, 2023)

- פירעון מוקדם של ההלוואה: במסגרת התיקון להסכם, התחייבה החברה כי, ככל שלאחר יום 10 באוגוסט, 2022, תממש החברה נכסים אשר יניבו תמורה נטו (net proceed) בסכום שיעלה (במצטבר) על סך של 200 מיליון אירו, ישמשו תמורות כאמור לפירעון קרן האשראי, כאשר יובהר כי תשלום כאמור יתבצע רק וככל שיהיה באפשרות החברה לעמוד בכל התחייבויותיה הפיננסיות כלפי כלל נושיה עד למועד הפירעון האחרון.

8. ביום 16 במאי, 2022 הודיעה חברת מעלות S&P על הורדת דירוג החברה ל-'ilA' בעקבות היחלשות איכות האשראי של בעלת השליטה ADLER והשארתה ברשימת מעקב עם השלכות שליליות. עקב כך, ובהתאם לתנאי שטרות הנאמנות של אגרות החוב של החברה, חלה עלייה של 0.25% בשיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה ב' וסדרה ג').

9. במהלך חודש מאי, 2022 התקשרה החברה במספר עסקאות הגנה, לצורך גידור תזרים המזומנים השקלי החזוי שלה לצורך תשלומי אגרות החוב העתידיים. במהלך תקופת הדוח, הכירה החברה בהוצאות מימון בגובה של כ-18.1 מ' אירו בעקבות שיערוך ההתחייבות לגובה של כ-21.7 מ' אירו בגין אותן עסקאות הגנה.

10. לאחר מועד הדוח חתמה החברה על ארכה של 3 חודשים עם הבנק המממן את אחת מהלוואות החברה בגובה של כ-45.3 מ' אירו, אשר צפויה היתה להיפרע ביום 30 באוגוסט, 2022.

11. במהלך התקופה הכירה החברה בירידת ערך מלאי מקרקעין בגובה של כ-10.9 מ' אירו.

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

##### הרכב ותנועה

1,416,330	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2022</u>
	<u>שינויים במשך השנה</u>
6,938	השקעה בנדל"ן להשקעה – נכסים מניבים
10,196	השקעה בנדל"ן להשקעה – זכויות במקרקעין ונדל"ן להשקעה בהקמה
12,482	התאמת שווי הוגן
426	אחרות
<u>1,446,372</u>	<u>יתרה ליום 30 ביוני, 2022</u>

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

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

**ליום 30 ביוני, 2022**

**(בלתי מבוקרים)**



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

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

*מבוא*

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V. (להלן – החברה), ליום 30 ביוני 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

המידע הכספי ביניים תמציתי הנפרד ליום 30 ביוני 2021 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך נסקר על ידי רואי חשבון מבקרים קודמים אשר הדוח שלהם עליהם מיום 25 באוגוסט 2021 כלל מסקנה בלתי מסוייגת.

*היקף הסקירה*

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות 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 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

סומך חייקין  
רואי חשבון

14 באוגוסט, 2022



## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

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

ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	ליום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)	2022	
<u>אלפי אירו</u>			
			<u>נכסים שוטפים</u>
1,060	1,818	109,163	מזומנים ושווי מזומנים
5,358	20,302	8,881	מזומנים ושווי מזומנים בנאמנות
197	115	89	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
<u>6,615</u>	<u>22,235</u>	<u>118,133</u>	סה"כ נכסים שוטפים
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
935,626	884,554	1,061,791	השקעה בחברה מוחזקת
6,819	31,369	1,383	השקעה בנכס פיננסי סחיר הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד
<u>942,445</u>	<u>915,923</u>	<u>1,063,174</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>949,060</u>	<u>938,158</u>	<u>1,181,307</u>	סה"כ נכסים
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
11,508	10,346	63,334	חלות שוטפת של אגרות חוב
421	389	459	זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות
-	-	100,125	הלוואה מבעל שליטה
<u>11,929</u>	<u>10,735</u>	<u>163,918</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
60,841	65,043	170,015	אגרות חוב
60,841	65,043	170,015	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>72,770</u>	<u>75,778</u>	<u>333,933</u>	סה"כ התחייבויות
			<u>הון</u>
77	77	77	הון מניות
144,237	144,237	144,237	פרמיה על מניות
(746)	(746)	(746)	מניות אוצר
(531)	(531)	(531)	קרנות הון אחרות
530,385	497,944	542,533	קרן הון סטטוטורית
202,868	221,399	161,804	יתרת רווח
<u>876,290</u>	<u>862,380</u>	<u>847,374</u>	סה"כ הון
<u>949,060</u>	<u>938,158</u>	<u>1,181,307</u>	
Eran Edelman סמנכ"ל כספים	Thierry Beaudemoulin מנכ"ל	Patrick Burke יו"ר הדירקטוריון	14 באוגוסט, 2022 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		
	2021	2022	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
<u>אלפי אירו</u>					
(2,434)	(487)	(852)	(1,220)	(1,703)	הוצאות הנהלה וכלליות
(41,744)	(6,265)	(6,684)	(7,989)	(5,546)	(הוצאות) הכנסות מימון, נטו
116,854	34,719	(8,713)	67,975	(21,667)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
<u>72,676</u>	<u>27,967</u>	<u>(16,249)</u>	<u>58,766</u>	<u>(28,916)</u>	רווח (הפסד) נקי וכולל

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

**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

**סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2021	2022	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי אירו				
					<b><u>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת של החברה</u></b>
72,676	27,967	(16,249)	58,766	(28,916)	רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת של החברה :
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה :
41,164	5,760	8,709	7,149	7,128	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
(116,854)	(34,719)	8,713	(67,975)	21,667	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(75,690)	(28,959)	17,422	(60,826)	28,795	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה :
466	6	80	549	108	ירידה (עליה) בחייבים, יתרות חובה וצדדים קשורים
67	106	(27)	53	(29)	עלייה (ירידה) בזכאים, יתרות זכות וצדדים קשורים
533	112	53	602	79	
(2,481)	(880)	1,226	(1,458)	(42)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה
					<b><u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u></b>
16,275	2,522	(153,353)	3,524	(151,355)	תנועה בהשקעה בחברה מוחזקת ובמזומנים ושווה מזומנים בנאמנות, נטו
16,275	2,522	(153,353)	3,524	(151,355)	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		
	2021	2022	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
<u>אלפי אירו</u>					
<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון של החברה</u>					
(2,408)	(617)	(2,293)	(1,220)	(3,018)	ריבית ששולמה
-	-	-	-	162,518	הנפקת אגרות חוב, נטו
-	-	100,000	-	100,000	קבלת הלוואה מבעל שליטה
(11,298)	-	-	-	-	פירעון אגרות חוב
(13,706)	(617)	97,707	(1,220)	259,500	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון של החברה
88	1,025	(54,420)	846	108,103	<u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u>
972	793	163,583	972	1,060	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
<u>1,060</u>	<u>1,818</u>	<u>109,163</u>	<u>1,818</u>	<u>109,163</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### מידע נוסף

#### כללי

1.

- א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצנת ליום 30 ביוני, 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.
- ב. חברות מאוחדות כהגדרתן בבאור 1ב' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021.
- ג. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2021, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית המפורטים בבאור 2 בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.
- ד. בדבר התפרצות נגיף הקורונה (COVID-19) והשפעתו על פעילות החברה ותוצאותיה, ראה באור 4)5 בתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

#### ארועים משמעותיים בתקופת הדיווח ואחריו

2.

- א. במהלך חודש מרץ, 2022, השלימה החברה הנפקה פרטית של 528,440,367 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') של החברה (כ-150 מיליון אירו) בדרך של הרחבת הסדרה הרשומה. אגרות החוב הנוספות תוקצנה לניצעים בהנפקה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה, במחיר אחיד של 109 אג' לכל 1 ש"ח ע.נ. (סדרה ב') של החברה המשקף שיעור ריבית אפקטיבית בגין אגרות החוב הנוספות של כ-1%. סך תמורת ההנפקה הפרטית ברוטו בגין כ-576 מיליון ש"ח (כ-163.5 מיליון אירו) התקבל במהלך תקופת הדוח.
- ב. בסוף חודש פברואר 2022, החלה פלישת צבא רוסיה לאוקראינה במסגרת ניסיונות הממשל הרוסי לכבוש את אוקראינה, בשל מתיחות גיאו-פוליטית בין המדינות. התגברות המתיחות בין המדינות הובילה גורמים מערביים שונים, ובכללם ארצות הברית והאיחוד האירופי, להטלת סנקציות כלכליות שונות על רוסיה וסנקציות אישיות וכלכליות על אנשי המגזר העסקי והפוליטי הרוסיים, בפרט. לסנקציות כאמור, ללחימה בין המדינות והמשבר הגיאו-פוליטי המתפתח עשויות להיות השפעות נרחבות, הן לעניין מחירי ושינוע חומרי הגלם הנפוצים בעולם, לרבות ברזל ונפט, דבר אשר עשוי להשפיע על זמינות ועלות החומרים כאמור גם בקשר עם הפרויקטים שמקימה החברה, הן על הכלכלה העולמית, ובין היתר, על תנודתיות גבוהה בשוקי ההון בארץ ובעולם ובשערי מטבע, והן לעניין שינויים דמוגרפיים הקשורים בהגירה ובפליטות. להערכת החברה, למועד אישור הדוח, לאירועים האמורים לא קיימת השפעה מהותית על פעילותה, וכן, אי הוודאות הקיימת בדבר הימשכות הלחימה, והתרחבותה, הצטרפות צדדים נוספים ו/או הטלת סנקציות, כמו גם השלכותיה כמפורט לעיל, אין ביכולתה של החברה להעריך בשלב זה את ההשפעה האפשרית, אם בכלל, שתהיה לכך על פעילותה בעתיד.
- ג. ביום 13 במאי, 2022 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי בינלאומי, איתו טרם התקשרה בעבר, בהסכם לקבלת קו אשראי בסכום של כ-30 מ' אירו. קו האשראי יועמד לחברה עד לאמצע הרבעון הראשון לשנת 2023 (עם אופציה להארכה של כחודשיים ימים), ויפרע בתשלום אחד בסיום תקופת האשראי, כלומר באמצע הרבעון הראשון לשנת 2023 (עם אופציה להארכה של כחודשיים ימים). יצוין, כי משיכת כספים מקו האשראי על ידי החברה כפופה להצגת שומת מס לחברה מאת רשויות המס הגרמניות.
- ד. ביום 16 במאי, 2022 הודיעה חברת מעלות S&P על הורדת דירוג החברה ל-'iLa' בעקבות היחלשות איכות האשראי של בעלת השליטה ADLER והשאררתה ברשימת מעקב עם השלכות שליליות. עקב כך, ובהתאם לתנאי שטרות הנאמנות של אגרות החוב של החברה, חלה עלייה של 0.25% בשיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה ב' ו-סדרה ג').
- ה. ביום 19 במאי, 2022 התקשרה החברה עם בעלת השליטה ADLER, בהסכם לפיו תעמיד ADLER קו אשראי לחברה בסכום כולל של 200 מיליון אירו, בין היתר, במטרה לספק לחברה אפשרות למקור מימון נוסף, ככל שתידרש, על מנת שהחברה תממן מחדש הלואות שנטלה. קו האשראי יועמד לחברה למטרת מימון מחדש של התחייבויות פיננסיות של החברה אשר אמורות להיפרע במהלך השנים 2022-2023, תשלום חבות המס של החברה (כמפורט בביאור 1)5 לעיל) והוצאות מימון בקשר אליהם, ואלו בלבד. יצוין, כי במהלך תקופת הדיווח משכה החברה 100 מ' אירו מתוך קו האשראי. יצוין, כי ביום 13 באוגוסט, 2022, בהמשך לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, התקשרה החברה, בתיקון לתנאי ההסכם שעיקריו הם:

- עדכון מטרת קו האשראי: בנוסף לאמור בדיווח הקודם, יועמד קו האשראי לחברה גם למטרת מימון מחדש של התחייבות פיננסית של החברה אשר אמורה להיפרע במהלך שנת 2023.
- עדכון תקופת זמינות מסגרת האשראי: מועד הפירעון האחרון של תקופת זמינות מסגרת האשראי הוארך ליום 29 בדצמבר, 2023 (חלף יום 31 במרץ, 2023).
- פירעון מוקדם של ההלוואה: במסגרת התיקון להסכם, התחייבה החברה כי, ככל שלאחר יום 10 באוגוסט, 2022, תממש החברה נכסים אשר יניבו תמורה נטו (net proceed) בסכום שיעלה (במצטבר) על סך של 200 מיליון אירו, ישמשו תמורות כאמור לפירעון קרן האשראי, כאשר יובהר כי תשלום כאמור יתבצע רק וככל שיהיה באפשרות החברה לעמוד בכל התחייבויותיה הפיננסיות כלפי כלל נושיה עד למועד הפירעון האחרון.

ו. במהלך חודש מאי, 2022 התקשרה החברה במספר עסקאות הגנה, לצורך גידור תזרים המזומנים השקלי החזוי שלה לצורך תשלומי אגרות החוב העתידיים. במהלך תקופת הדוח, הכירה החברה בהוצאות מימון בגובה של כ-18.1 מ' אירו בעקבות שיערוך ההתחייבות לגובה של כ-21.7 מ' אירו בגין אותן עסקאות הגנה.

## **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, 2022 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

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

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של Brack Capital Properties N.V. (להלן "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2022 ("הדוחות");

2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד;

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.



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