

## דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דירקטוריון בראק קפיטל פרופרטיז אן. וי. ("החברה" או "התאגיד") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של תשעה ושלשה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (להלן: "התקופה המדווחת" או "תקופת הדוח" ו-"רבעון שלישי", בהתאמה), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). הדוחות הכספיים, המצורפים לדוח תקופתי זה, מוצגים בהתאם לתקנים הבינלאומיים, תקני ה-IFRS. כל הנתונים בדוח זה מתייחסים לדוחות הכספיים המאוחדים, אלא אם יצוין אחרת.

בדוח זה להלן:

"מועד הדוח" או "תאריך הדוח" - 30 בספטמבר 2021.

"מועד חתימת הדוח", "תאריך חתימת הדוח" או "יום חתימת הדוח" - 24 בנובמבר 2021.

הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים מהותיים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח אשר השפעתם מהותית ויש לעיין בה יחד עם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2020, לרבות הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, כפי שפורסמו ביום 3 במרץ, 2021 (מספר אסמכתא: 01-026034-2021) ("דוח תקופתי 2020").

### מבוא

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

##### 1. רווחיות

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2021 הסתכם הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה בכ- 13.9 מ' אירו לעומת רווח של כ- 29.6 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד. ראוי לציין כי הירידה ברווח נובעת ברובה מירידה בשווייה של השקעת החברה בנכס פיננסי המוצג בשווי הוגן דרך רווח והפסד, וכמו כן מהעובדה שהחברה לא הכירה ברווח ממכירת דירות במהלך הרבעון, עקב העובדה שהפרויקטים, אשר נמצאים בבנייה נכון למועד הדוח, מיועדים להשכרה, ולא למכירה.

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

- **נדל"ן מניב:** ברבעון השלישי של שנת 2021 הסתכם ה- FFO בכ- 6.2 מ' אירו לעומת כ- 6.2 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד. כמו כן, במהלך הרבעון השלישי לשנת 2021 הסתכם ה- NOI של החברה לסך של כ- 12.1 מ' אירו (לעומת סך של כ- 12.3 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד) ורמת ה-EBITDA של החברה הסתכמה לכ- 9.2 מ' אירו (לעומת סך של כ- 9.3 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד).

- **יזמי למגורים:** ברבעון השלישי של שנת 2021 החברה אינה הכירה ברווח מפרויקט Grafental. זאת בעקבות העובדה שבמהלך הרבעון השני של שנת 2021, סיימה החברה להכיר במכירה המצטברת של כל 96 יח"ד משלב ח' בשיעור ביצוע משוקלל של 100%, נוכח השלמת הפרויקט ומסירת מלוא הדירות לרוכשים.

2. מגזרי הפעילות - נתונים תפעוליים עיקריים<sup>1</sup>

2.1. תחום פעילות נדל"ן יזמי למגורים - פרויקט Grafental<sup>2</sup> :

שלב	מס' יח"ד	הכנסות (מ' אירו)	רווח (מ' אירו)	% רווח יזמי <sup>3</sup>	% מכירות	% הכרה ברווח למועד הדו"ח
ח'	96	58.0	9.3	19.0%	100%	100%

2.2. תחום פעילות נדל"ן מניב<sup>4</sup> :

ייעוד	שטח (אלפי מ"ר)	תשואת שב"ד בפועל <sup>5</sup>	תשואת ERV <sup>6</sup>	תשואת NOI בפועל <sup>7</sup>	תשואת NOI לפי ERV <sup>8</sup>	שעור תפוסה
מגורים	714	4.3%	4.9%	3.8%	4.4%	95.5%
מסחרי	56	7.6%	7.6%	4.1%	4.1%	71.3%
סה"כ	770	4.4%	5.0%	3.8%	4.4%	94.6%

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

- **נדל"ן למגורים** : צמיחת שכר הדירה בתחום הנדל"ן המניב למגורים ברבעון השלישי של שנת 2021 הסתכמה בכ-2.05% בשכ"ד מנכסים זהים לעומת הרבעון המקביל בשנת 2020. למועד הדוח שכ"ד הממוצע הינו 6.67 אירו למטר ; שכ"ד ממוצע בהשכרות חדשות בשוק המגורים הינו 7.62 אירו למטר והינו גבוה בכ-14.3% משכ"ד הממוצע.

3. מבנה המאזן ואיתנות פיננסית

3.1. **הון עצמי ו-EPRANRV** : ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה מסתכם בכ-876.3 מ' אירו וה-EPRANRV<sup>9</sup> מסתכם בכ-1,213.7 מ' אירו נכון למועד הדוח.

3.2. **יחסי חוב** : יחס ה-LTV<sup>10</sup> הינו כ-36.61% נכון למועד הדוח. יחס ה-EBITDA (מהתיק המניב בלבד, לא כולל רווח תפעולי מפעילות הייזום) להוצאות ריבית הינו כ-3.66 ברבעון השלישי של שנת 2021.

3.3. **ניזלות** : יתרות המזומנים (מאוחד) הסתכמו בכ-23.7 מ' אירו נכון למועד הדוח.

3.4. **מימון** : לחברה הלוואות מבנקים ביתרה כוללת של כ-580.1 מ' אירו, בריבית שנתית ממוצעת של 2.55% ובמח"מ של 3.88 שנים ; לחברה אג"ח ביתרה כוללת של כ-78.2 מ' אירו, בריבית שנתית ממוצעת של 3.29% ובמח"מ של 2.71 שנים, לפירוט נוסף בנוגע לאג"ח של החברה ראו חלק ב' לדוח זה - "גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב". לפרטים בנוגע להלוואה מבעלת שליטה, ראו סעיף 11.4 לדוח זה.

<sup>1</sup> נכון למועד חתימת הדו"ח.  
<sup>2</sup> נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט הינו 89.9%.  
<sup>3</sup> סה"כ ההכנסות בפועל ממכירת הדירות, פחות סה"כ עלויות הפיתוח, כולל קרקע.  
<sup>4</sup> נכסים המאוחדים בדוחות החברה, כולל נכסים שבגינם נחתמו הסכמי מכר מחייבים.  
<sup>5</sup> נתוני חודש ספטמבר 2021 במונחים שנתיים חלקי שווי בספרים.  
<sup>6</sup> ERV<sup>8</sup> (Estimated Rental Value) ההנבה השנתית הצפויה בהיתן שכל הנכסים מושכרים בתפוסה נוכחית בתמורה לשכ"ד הנהוג בשוק.  
<sup>7</sup> נתוני חודש ספטמבר 2021 במונחים שנתיים חלקי שווי בספרים.  
<sup>8</sup> NOI בפועל בתוספת ההפרש בין שכ"ד בפועל לבין ה-ERV חלקי שווי בספרים.  
<sup>9</sup> EPRANRV - לפרטים בדבר המדד ואופן חישוב, כמו גם אופן חישובם של מדדי ה-EPRANRV הנוספים, ראו סעיף 10.3 לדוח זה.  
<sup>10</sup> חוב נטו לסך הנדל"ן והמלאי.

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

בהמשך לאמור בדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 ובדיווחיה הקודמים של החברה<sup>11</sup> בקשר עם אסטרטגיית החברה בתחום הנדל"ן המניב והיזמי למגורים, וביחס להתקשרות והשלמת עסקאות למכירת נתח מסוים מעסקיה ממשיכה החברה בביצוע פעולות למכירת נכסים נוספים מפורטפוליו הנדל"ן המסחרי שלה.

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

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

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

במהלך הרבעון הראשון לשנת 2021, מינה דירקטוריון החברה ועדה מקרב הדירקטורים, שמטרתה לאתר מועמד מתאים לתפקיד הדירקטור החיצוני בחברה. הועדה נעזרה ביועץ חיצוני בינלאומי ואיתרה מספר מועמדים רלוונטיים. המועמדים, אשר נמצאו רלוונטיים, נדחו על ידי בעלי המניות. עם פרישת מר מונסברג ובהיעדר הסכמה בין בעלי המניות, מינה דירקטוריון החברה ועדה נוספת, אשר בחנה מספר רב של מועמדים, כאשר בסיומו של התהליך בחר דירקטוריון החברה במר דן ללוז כמועמד לתפקיד הדירקטור החיצוני, שיועלה לאסיפה הכללית, אשר תתכנס בסוף חודש דצמבר 2021. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 25 בדצמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-102577), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 20 לאוגוסט, 2021 הודיע מר דניאל מוסר לחברה כי בשל עסקה בה התקשר בשבועות האחרונים, ובראיה של סעיפים 240 ו-249ג לחוק החברות, הוא מסיים את כהונתו בדירקטוריון החברה באופן מיידי. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 22 לאוגוסט, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-135594), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

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

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

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

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

4.2. **נדל"ן מניב בתחום המסחרי (Commercial)** - בבעלות הקבוצה, נכון למועד חתימת הדוח, 6 נכסים בתחום המסחרי (מסחר ומשרדים) בשטח כולל להשכרה של כ-56 אלפי מ"ר, כולל נכסים שלגביהם התקשרה החברה בהסכמי מכירה מחייבים (לא כולל נכס בחברה כלולה בשטח של כ-5 אלפי מ"ר). לפרטים נוספים אודות השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה בתחום זה, ראו סעיף 11.3 להלן.

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

4.3. **נדל"ן יזמי למגורים -** לפרטים אודות שיווק, מכירות, מסירות וביצוע, שלב ה' (89 יח"ד), שלב ו' (112 יח"ד), שלב ז' (89 יח"ד) ושלב ח' (96 יח"ד) בפרויקט Grafental שבאירוס, כמו גם לפרטים אודות פרויקטים נוספים של החברה בתחום פעילות זה, ראו פרק א' לדוח תקופתי 2020. לפרטים נוספים בקשר עם הסטטוס השיווקי והביצועי של השלבים שבבנייה בפרויקט, ראו בטבלאות דלהלן. לפרטים נוספים אודות השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה בתחום זה, ראו סעיף 11.3 להלן. לפרטים נוספים אודות התפתחויות בפרויקט גרשהיים, ראו סעיף 11.2 להלן.

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

5.1. הכנסות:

שלב ח'	
58,029	סך הכנסות בפועל
58,029	מקדמות מרוכשי דירות למועד הדוח
48,749	סך עלות בפועל (כולל קרקע) (באלפי אירו)
98.3%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
9,280	סך רווח יזמי
9,280	סך רווח יזמי שהוכר בדוחות החברה (במאוחד) במצטבר נכון למועד הדוח
19.0%	שיעור רווח יזמי (%)
הבנייה הושלמה	מועד השלמה

שיווק הפרויקט						
שלב ח'						
שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021				
2019	2020	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	למועד חתימת הדו"ח	
58	96	96	96	96	96	יחידות דיור (#)
33,957	58,029	58,029	58,029	58,029	58,029	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
5,786	9,793	9,793	9,793	9,793	9,793	יחידות דיור (מ"ר)
5,869	5,926	5,926	5,926	5,926	5,926	מחיר ממוצע למ"ר (באירו) (כולל תמורה בגין חניות)
הזמנות זירות (Reservations) ליום חתימת הדוח:						
					-	יחידות דיור (#)
					-	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
					-	יחידות דיור (מ"ר)
					-	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
חוזים חתומים והזמנות זירות מצטברים ליום חתימת הדוח:						
					96	יחידות דיור (#)
					58,029	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
					9,793	יחידות דיור (מ"ר)
					5,926	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
שיעור השיווק של הפרויקט (%):						
יום 31.12.19	יום 31.12.20	יום 31.03.21	יום 30.6.2021	יום 30.9.2021	למועד חתימת הדו"ח	
58.5%	100%	100%	100%	100%	100%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה - חוזים חתומים
58.5%	100%	100%	100%	100%	100%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה - חוזים חתומים והזמנות
מקדמות מדיירים:						
יום 31.12.19	יום 31.12.20	יום 31.03.21	יום 30.6.2021	יום 30.9.2021	למועד חתימת הדו"ח	
-	47,631	54,324	58,029	58,029	58,029	מקדמות מדיירים (באלפי אירו)
-	82.1%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%	שיעור המקדמות מדיירים (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים והזמנות ליום חתימת הדוח:						
					-	יחידות דיור (#)
					-	יחידות דיור - תמורה כספית צפויה (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
					-	יחידות דיור (מ"ר)
					-	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
					-	סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי אירו)

5.2. עלויות:

שלב ט'					שלב ח'					עלויות שהושקעו
שנת 2019	שנת 2020	רבעון 1 2021	רבעון 2 2021	רבעון 3 2021	שנת 2019	שנת 2020	רבעון 1 2021	רבעון 2 2021	רבעון 3 2021	
-	12,932	12,932	12,932	12,932	14,119	14,119	14,119	14,119	14,119	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	596	622	650	657	1,236	1,483	1,595	1,595	1,636	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
-	7,596	13,845	21,068	28,422	6,747	28,792	29,648	30,655	32,394	עלויות בגין בניה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
-	21,124	27,399	34,650	42,011	22,102	44,394	45,362	46,369	48,149	סה"כ עלות מצטברת

עלויות שהושקעו

אאכנ					עלויות שהושקעו
שנת 2019	שנת 2020	רבעון 1 – 2021	רבעון 2 – 2021	רבעון 3 – 2021	
-	2,215	2,215	2,215	2,215	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	1,074	1,114	1,142	1,172	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
-	3,395	8,487	10,105	12,445	עלויות בגין בניה
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
-	6,684	11,816	13,462	15,832	סה"כ עלות מצטברת

עלויות שהושקעו

שלב ט'					שלב ח'					עלויות שטרם הושקעו
שנת 2019	שנת 2020	רבעון 1 2021	רבעון 2 2021	רבעון 3 2021	שנת 2019	שנת 2020	רבעון 1 2021	רבעון 2 2021	רבעון 3 2021	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	43	18	-	-	2,178	1,932	1,819	686	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	39,209	32,959	26,877	19,522	23,783	3,149	2,296	1,801	600	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
-	39,252	32,977	26,877	19,522	25,961	5,081	4,115	2,487	600	סה"כ עלויות שטרם הושקעו
-	17.3%	30.5%	44.7%	59.8%	23.5%	85.6%	88.4%	92.8%	98.3%	שיעור השלמה [כספין] (לא כולל קרקע) (%)
-	רבעון רביעי 2022	רבעון רביעי 2022	רבעון רביעי 2022	רבעון שלישי 2022	חציון שני 2021	רבעון שני 2021	רבעון שני 2021	הבנייה הושלמה	הבנייה הושלמה	מועד השלמת בנייה צפוי

עלויות שטרם הושקעו

אאכן					
שנת 2019	שנת 2020	רבעון 1 2021	רבעון 2 2021	רבעון 3 2021	עלויות שטרם הושקעו
-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	370	331	302	272	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	16,164	11,072	9,455	7,115	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
-	16,535	11,403	9,757	7,387	סה"כ עלויות שטרם הושקעו
-	21.3%	45.7%	53.5%	64.8%	שיעור השלמה [כספין] (לא כולל קרקע) (%)
-	רבעון רביעי 2022	רבעון רביעי 2022	רבעון ראשון 2022	רבעון ראשון 2022	מועד השלמת בנייה צפוי

עלויות שטרם הושקעו

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

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



6. עלויות לפרויקט Gerresheim (באלפי אירו)

שנת 2019	שנת 2020	רבעון 1 - 2021	רבעון 2 - 2021	רבעון 3 - 2021	עלויות שהושקעו	עלויות שהושקעו
141,645	141,645	141,645	141,645	141,645	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
901	3,446	3,955	4,034	4,257	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
-	-	-	-	-	עלויות בגין בניה	
-	11,675	14,356	16,462	18,736	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו) <sup>12</sup>	
142,546	156,766	159,956	162,141	164,638	סה"כ עלות מצטברת	

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

7.1. להלן ריכוז טבלאי של ההכנסות, התזרים והרווח היזמי הצפוי מתחום פעילות השבחת הקרקע בדיסלדורף ומלאי מקרקעין בדיסלדורף, ללא חטיבת הקרקע בשכונת Gerresheim<sup>13</sup>:

רווח יזמי שטרם הוכר	תזרים מזומנים שטרם הוכר	הכנסות שטרם הוכרו	נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט Grafental - 89.9% (באלפי אירו)
24,207	103,436	233,444	דירות Condo למכירה חופשית בשלבים שבתכנון תחת התב"עות Grafental Ost ו-Grafenberg

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

<sup>12</sup> עלויות המימון אינן לוקחות בחשבון עלות ריבית בינבנתית, אשר אינה משפיעה על עלות המלאי בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. בעקבות כך, מספרי ההשוואה של העלויות המצטברות בגין מימון, אשר הונו לפרויקט, תוקנו בדוח זה.

<sup>13</sup> לפרטים אודות התקשרות בחסכם לביטול החסכם למכירת 75% מאחזקותיה בחברה המחזיקה בנכס ב Gerresheim ראה סעיף 11.2 להלן, וכן דיווחיה המיידים של החברה מהימים 28 באוגוסט, 2021 ו-20 באוקטובר, 2021 (מסי אסמכתא 2021-01-139302 ו-2021-01-158193 בהתאמה) הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

ירידה במחירי השוק בדיסלדורף של יח"ד כאמור) או גידול בעלויות הבניה (ועלויות אחרות) ו/או היווצרות תנאים מיוחדים בנסיבות העניין עלולים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ולהשפיע באופן מהותי על צפי ההכנסות מהפרויקטים ובכלל זה על רווחיותם הכוללת.

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

**8. המצב הכספי**

הסבר לשינוי	ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 30 בספטמבר 2020	ליום 30 בספטמבר 2021	נכסים
		<b>אלפי אירו</b>		<b>נכסים שוטפים</b>
ראו פירוט בדוח תזרימי מזומנים במסגרת דוחותיה הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה.	34,814	39,333	23,728	מזומנים ושווי מזומנים
	15,959	20,341	23,527	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
הקיטון נובע מתשלום רוכשי הדירות עבור מכירת הדירות בשלב ח'. ח'.	3,405	2,760	553	הכנסות לקבל וחיובים אחרים בגין מכירת דירות
	1,399	1,222	2,374	שוכרים ולקוחות, נטו
הקיטון נובע מהכרה בהכנסה בעקבות השלמת הבניה בשלב ח'. ח'.	2,477	4,023	-	מלאי בניינים בהקמה
	<b>58,054</b>	<b>67,679</b>	<b>50,182</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
הקיטון נובע ממכירת נכסים מסחריים (ראה סעיף 11.1).	27,821	25,511	16,930	<b>נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה</b>
		<b>אלפי אירו</b>		<b>נכסים לא שוטפים</b>
הקיטון נובע מביטול עסקת גרשהיים ואיחודה המלא במאזני החברה. (ראה סעיף 11.2)	22,949	22,651	2,153	השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
הקיטון נובע מירידה בשווי ההוגן של נכס פיננסי.	42,588	41,467	29,905	השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
הגידול נובע מביטול עסקת גרשהיים ואיחודה המלא במאזני החברה. (ראה סעיף 11.2)	52,550	48,055	213,736	מלאי מקרקעין
הגידול נובע מתשלומים אשר בוצעו בעקבות התקדמות הבנייה בפרויקט אאכן ובפרויקט גרפנטל (שלב ט').	60,900	58,558	89,800	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין ונדל"ן להשקעה בהקמה
הגידול נובע בעיקר מהערכות השווי, אשר בוצעו במהלך התקופה עבור כלל נכסי הנדל"ן המניב בחברה.	1,225,446	1,223,419	1,302,671	נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים
	6,612	6,854	7,156	פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
הגידול בעקבות הלוואה שניתנה לצורך רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה. (ראה סעיף 11.11)	259	361	11,701	חייבים ויתרות חובה, רכוש קבוע ונכסים פיננסיים אחרים
הגידול נובע מביטול עסקת גרשהיים ואיחודה המלא במאזני החברה. (ראה סעיף 11.2)	187	191	4,763	מסים נדחים
	<b>1,411,491</b>	<b>1,401,556</b>	<b>1,661,885</b>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
	<b>1,497,366</b>	<b>1,494,746</b>	<b>1,728,997</b>	<b>סה"כ נכסים</b>

הסבר לשינוי	ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 30 בספטמבר 2020	ליום 30 בספטמבר 2021	התחייבויות
	<b>אלפי אירו</b>			<b>התחייבויות שוטפות</b>
הגידול נובע מביטול עסקת גרשהיים ואיחודה המלא במאזני החברה. (ראה סעיף 11.2)	130,739	131,310	244,951	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאים
	10,013	9,813	10,822	חלויות שוטפות של אגרות חוב
	20,972	27,324	27,565	זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות
	33	820	-	מקדמות מרוכשי דירות
	<b>161,757</b>	<b>169,267</b>	<b>283,338</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
הקיטון נובע ממכירת נכסים מסחריים (ראה סעיף 11.1).	3,961	3,447	85	התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
	<b>אלפי אירו</b>			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
הגידול נובע מעסקאות למימון מחדש, אשר נחתמו במהלך התקופה.	296,285	300,098	332,377	הלוואות מתאגידים בנקאים
	62,967	70,695	67,134	אגרות חוב
הקיטון נובע ממכירת ההתחייבות בגין חכירה, כחלק ממכירת חברת הבת. (ראה סעיף 11.8).	2,990	3,000	-	התחייבות בגין חכירה
	254	333	-	התחייבויות פיננסיות אחרות
הגידול נובע בעיקר משערוך הנדליין להשקעה, עליו יוצרת החברה עתודה למס.	123,722	119,846	134,569	מסים נדחים
	<b>486,218</b>	<b>493,972</b>	<b>534,080</b>	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
	<b>651,936</b>	<b>666,686</b>	<b>817,503</b>	<b>סה"כ התחייבויות הון עצמי</b>
	804,729	788,627	876,303	הון עצמי מיוחס לבעלי המניות של החברה
הקיטון נובע מרכישת זכויות המיעוט בפרויקט גרפנטל. ראו סעיף 11.11.	40,701	39,433	35,191	זכויות שאינן מקנות שליטה
	<b>845,430</b>	<b>828,060</b>	<b>911,494</b>	<b>סה"כ הון עצמי</b>
	<b><u>1,497,366</u></b>	<b><u>1,494,746</u></b>	<b><u>1,728,997</u></b>	<b>סה"כ התחייבויות והון עצמי</b>

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2020	2020	2021	2020	2021	
הכנסות מהשכרת נכסים	61,888	15,168	14,701	46,467	44,594	
הכנסות ניהול נכסים ואחרות	24,678	6,107	5,978	18,706	17,951	
הוצאות ניהול נכסים	(24,855)	(6,095)	(5,960)	(18,661)	(17,885)	
עלות אחזקת נכסים להשכרה	(11,606)	(2,886)	(2,572)	(9,164)	(7,659)	
	<b>50,105</b>	<b>12,294</b>	<b>12,147</b>	<b>37,552</b>	<b>37,001</b>	<b>הכנסות שכירות וניהול, נטו</b>
שלב ח' הושלם ונמכר במלואו. נכון למועד הדוח, השלבים שבביצוע מיועדים להשכרה.	72,548	29,163	-	65,470	8,301	הכנסות ממכירת דירות
	(58,172)	(24,269)	-	(51,939)	(7,304)	עלות מכירת דירות
	<b>14,376</b>	<b>4,894</b>	<b>-</b>	<b>13,531</b>	<b>997</b>	<b>רווח ממכירת דירות</b>
	500	-	-	500	-	הכנסות אחרות
	262	262	-	262	(1,999)	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	2,011	2,011	-	2,011	-	רווח ממימוש השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
	(13,325)	(3,031)	(2,973)	(9,765)	(8,691)	הוצאות הנהלה וכלליות
	(1,772)	(323)	(276)	(1,466)	(1,147)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
	(68)	(13)	(20)	(57)	(42)	הוצאות מכירה ושיווק
הרווח נובע בעיקרו משערוך הנדל"ן המניב למגורים.	83,221	16,079	21,349	68,366	88,926	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
	<b>135,310</b>	<b>32,173</b>	<b>30,227</b>	<b>110,934</b>	<b>115,045</b>	<b>רווח תפעולי</b>

הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו	(8,054)	(12,153)	(2,670)	(3,075)	(15,037)	הקיטון נובע מירידה בגובה מינוף החברה.
השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו	(5,691)	5,189	(3,386)	2,863	3,728	ההפסד נובע ברובו משינוי בשער החליפין אירו/שקל.
שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הלוואות ואחרות (כולל עלויות פרעון מוקדם של הלוואות)	(12,433)	(930)	(7,933)	6,978	1,286	ההפסד נובע ברובו מירידה בשווי החזקות החברה במניות סחירות שבהחזקת החברה.
<b>רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה</b>	<b>88,867</b>	<b>103,040</b>	<b>16,238</b>	<b>38,939</b>	<b>125,287</b>	
(מסים על ההכנסה) הטבת מס	(16,232)	(22,717)	(2,189)	(8,726)	(27,594)	
<b>רווח (הפסד) נקי כולל לתקופה</b>	<b>72,635</b>	<b>80,323</b>	<b>14,049</b>	<b>30,213</b>	<b>97,693</b>	
רווח (הפסד) נקי וכולל מיוחס ל:						
בעלי מניות החברה	72,689	76,593	13,923	29,599	92,695	
זכויות שאינן מקנות שליטה	(54)	3,730	126	614	4,998	

#### 10. מקורות מימון, נזילות ותזרימי המזומנים

הסבר לשינוי	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (באלפי אירו)		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (באלפי אירו)		
	2020	2021	2020	2021	
ראו דוח תזרים.	52,432	13,266	51,826	6,802	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
הירידה נובעת ברובה מקיטון במכירות הנכסים המסחריים, וכמו כן מהמשך ההשקעה בפרויקטים שבביצוע.	83,771	(2,778)	94,377	5,667	תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) השקעה
הירידה נובעת ברובה מקיטון בגובה פירעון הלוואות הבנקאיות, עקב ירידת המינוף בחברה.	(141,279)	(21,574)	(155,798)	(19,888)	תזרימי מזומנים לפעילות מימון

#### 10.1. נגישות למקורות מימון

10.1.1. נכון למועד הדוח החברה מממנת את פעילותה השוטפת בעיקר מתזרים המתקבל מהחברות הבנות של החברה מפעילותן השוטפת וממימון בנקאי ואגרות חוב אשר גייסה החברה.

10.1.2. לפרטים אודות עסקאות למכירת חלק מנכסי הנדל"ן המניב והיזמי של החברה, ראו סעיף 1.1.3.1 לפרק א' לדוח תקופתי 2020, וכן סעיפים 11.1, 11.5, 11.6, 11.8, 11.12 ו-11.13 להלן בקשר עם מכירת הנכסים המסחריים של החברה במהלך תקופת הדוח.

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

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

יצוין, כי בעקבות משבר הקורונה בחנה החברה מספר תרחישים שונים, וביצעה Stress testing, וזאת לצורך הערכת יכולת החברה להתמודד עם ההשלכות הכלכליות של משבר הקורונה. דירקטוריון החברה שקל את ההשלכות הכלכליות של התפשטות מגפת הקורונה (Covid-19) על פעילות החברה, בין היתר, בהתאם לתרחישים השונים שהוצגו בפני דירקטוריון החברה בקשר עם יכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה גם בתנאי לחץ, וכן, את ההשפעות המשוערות על פעילות החברה, ככל שהמשבר כאמור ימשך. להערכת החברה, התמשכות משבר הקורונה לא יפגע ביכולתה לעמוד בפירעון התחייבויותיה, וזאת בין היתר, לאור מיקוד פעילות החברה בתחום הנדליין למגורים וכן עסקאות בהן התקשרה החברה לאחרונה. לפרטים נוספים אודות הערכות החברה והשפעת משבר הקורונה על פעילות החברה ראו סעיף 11.3 להלן.

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

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

**הערכות החברה ביחס להשלכות משבר הקורונה ויכולתה להתמודד עם ההשלכות הכלכליות של משבר הקורונה מהוות מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהערכות החברה, וזאת, בין היתר, בעקבות נסיבות שאינן בשליטת החברה, ובכללן השינויים במגמות ההידבקות בנגיף, מצב שוקי ההון בעולם והסיוע הממשלתי בגרמניה לפרטים ולחברות אשר נפגעו מהנגיף.**

#### 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, הירידה הניכרת ברמת המינוף של החברה בשנה האחרונה, ובשים לב לעובדה כי ככל שהיה לחברה צורך תזרימי, יכולה הייתה החברה למשוך דמי ניהול או דיבידנדים מחברות בנות שלה, קבע הדירקטוריון כי אין בעובדה שדוחות הסולו של החברה מצביעים על תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, וכמו כן כי אין בעובדה שבדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, כמו גם בדוחות הסולו של החברה, יש גירעון בהון החוזר<sup>14</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 גבוהה למקורות מימון נוספים, ובכלל כך היכולת להרחיב קווי אשראי וניצול קווי אשראי שטרם נוצלו, גיוס הון (ובשים לב לנגישות גבוהה של החברה לשוקי ההון), הנפקת אגרות חוב (לרבות בשוק הישראלי), אפשרויות מימון מחדש בתנאים נוחים, תקבולים שהתקבלו במהלך השנה בקשר עם מכירת נכסים של החברה וצפי לקבלת תקבולים נוספים מכוח עסקאות למכירת נכסים שטרם הושלמו, אפשרות מכירת נכסים (לרבות במסגרת הפעולות שעושה החברה לשם מכירת נתח מסוים מנכסי החברה ועסקיה במסגרת המיקוד מחדש של אסטרטגיית החברה בהתאם למפורט בסעיף 4 לעיל), עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות והתחייבויותיה, שחרור בטחונות ועוד, כמו גם הירידה ברמת המינוף של החברה אשר מאפשרת לה גמישות פיננסית.

לאחר ששקל את כל העניינים המפורטים לעיל, קבע דירקטוריון החברה כי בשים לב לאפשרויות המימון השונות המפורטים לעיל ולפעולות למיקוד מחדש של עסקי החברה והתקשרויות, כמתואר

<sup>14</sup> הגירעון בהון החוזר בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה נובע מהלוואות שעומדות לפירעון בשנה הקרובה והחברה מעריכה כי תשלים את מיחזור הלוואות אלו.

בסעיף 4 לעיל, וכן לאור התזרים הצפוי מהתקשרויות החברה בהסכמים למכירת נכסים כמפורט בסעיף 1.1.3 בפרק א' לדוח תקופתי 2020 ובסעיפים 11.12 ו-11.13, אין בקיומן של סימני האזהרה כדי להצביע על בעיית נזילות בתאגיד.

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

## 10.2 (FUNDS FROM OPERATIONS) FFO

מדד ה- FFO מחושב כרווח הנקי (הפסד) המיוחס לבעלי מניות החברה **מהפעילות המניבה בלבד - ללא הרווח ממכירת זירות בפרוייקט Grafental** (לפרטים נוספים בדבר פרויקט זה ראו סעיף 1.8 לפרק א' לדוח תקופתי 2020), בהתאמות מסוימות בגין פריטים שאינם תפעוליים, אשר מושפעים משערך שווי הוגן של נכסים והתחייבויות. מדובר בעיקר בהתאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, רווחי והפסדי הון שונים, הפחתות שונות, התאמת הוצאות בגין ניהול פרוייקט ושיווק בקשר עם הקמת פרוייקט המגורים ב Grafental וזאת מכיוון שההכנסות בגינו אינן נלקחות בחשבון ה- FFO), שינוי בשווי הוגן שהוכר בגין מכשירים פיננסיים, מיסים נדחים וזכויות מיעוט בגין הפריטים שלעיל. החברה סבורה כי מדד זה משקף באופן נכון יותר את תוצאותיה התפעוליות של החברה, ללא ההשפעות של תחום הנדל"ן היזמי, ופרסומו יאפשר בסיס נכון יותר להשוואת תוצאותיה התפעוליות של החברה בתקופה מסוימת לתקופות קודמות וכן יאפשר השוואת תוצאות פעילות החברה לחברות נדל"ן אחרות בארץ ובאירופה.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021	
92,695	29,599	13,923	רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה
			התאמות לרווח (הפסד) הנקי:
			א. התאמות בגין שיערוכים
(82,153)	(16,734)	(21,091)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה והתאמת שווי התחייבויות הקשורות לנדל"ן להשקעה
(262)	(262)	-	חלק הקבוצה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(1,117)	(8,390)	7,932	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים ועסקאות החלפת ריבית לפי שווי הוגן
			ב. התאמות בגין סעיפים לא תזרימיים
(1,032)	(2,692)	3,546	השפעות מידוד, הפרשי שער ועסקאות הגנת מטבע שאינם תזרימיים
27,751	10,504	1,855	הוצאות מיסים נדחים ומיסים בגין שנים קודמות



			ג. סעיפים חד פעמיים/ פעילויות חדשות/ פעילויות שהופסקו/ אחר
548	(1,663)	(226)	שירותים מקצועיים, התאמות חד פעמיות ואחרים
1,072	(29)	269	הוצאות ניהול פרוייקט ושיווק בקשר עם הקמת פרוייקט המגורים בדיסלדורף והתאמות בגין פעילות ההשכרה הנוכחית בפרוייקט
(12,217)	(4,160)	-	התאמות בגין מכירת דירות
(67,410)	(23,426)	(7,715)	סך התאמות לרווח הנקי
<b>25,285</b>	<b>6,173</b>	<b>6,208</b>	<b>F.F.O</b>

כאמור לעיל, בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021 הסתכם ה- FFO בכ- 6.2 מ' אירו. להערכת החברה, הרמה השנתית המייצגת של ה- FFO, בהתאמה לארועים שהתרחשו הרבעון, תסתכם לסך של כ- 24.8 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 ומדדי ה- EPRA החדשים - 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 שוים ההוגן.
- מדד ה- EPRA Net Tangible Assets (NTA) – מטרת המדד לשקף את עלות הקמת החברה כולל העלויות הכרוכות בכך (עלויות עסקה וכו').
- מדד ה- EPRA Net Disposal Value (NDV) – מטרת המדד לייצג את שווי החברה לבעלי המניות תחת תרחיש של מימוש מיידי ("מכירת חיסול") של כל הנכסים. על כן, מדד זה לוקח בחשבון את כלל השפעות המיסים הנדחים ועלויות עסקה הצפויות להתממש בתרחיש זה.

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

להלן חישוב מדדי ה EPRA של החברה ליום 30 בספטמבר, 2021 :

EPRA NDV	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NAV	
876.3	876.3	876.3	876.3	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
-	135.8	135.8	135.8	בתוספת מסים נדחים בגין התאמות EPRA (בניכוי חלק המיעוט)
-	0.3	0.3	0.3	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו
93.5	93.5	93.5	93.5	שיערוך מלאי
-	73.1	107.8	-	בתוספת מס רכישת נדל"ן (RETT) ועלויות רכישה אחרות
(8.9)	-	-	-	עלויות פירעון מוקדם <sup>15</sup>
<b>960.9</b>	<b>1,179.0</b>	<b>1,213.7</b>	<b>1,105.9</b>	<b>סה"כ</b>

לצורך מספרי השוואה, להלן חישוב מדדי ה EPRA של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020 :

EPRA NDV	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NAV	
804.7	804.7	804.7	804.7	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
-	109.9	109.9	109.9	בתוספת מסים נדחים בגין התאמות EPRA (בניכוי חלק המיעוט)
-	0.6	0.6	0.6	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו
-	0.2	0.2	0.2	בתוספת רווחים שטרם הוכרו בגין דירות שנמכרו ונמצאות בביצוע
-	67.5	99.7	-	בתוספת מס רכישת נדל"ן (RETT) ועלויות רכישה אחרות
(9.3)	-	-	-	עלויות פירעון מוקדם
<b>795.4</b>	<b>982.9</b>	<b>1,015.1</b>	<b>915.4</b>	<b>סה"כ</b>

לצורך מספרי השוואה, להלן חישוב מדדי ה EPRA של החברה ליום 30 בספטמבר, 2020 :

EPRA NDV	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NAV	
788.6	788.6	788.6	788.6	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
-	107.0	107.0	107.0	בתוספת מסים נדחים בגין התאמות EPRA (בניכוי חלק המיעוט)

<sup>15</sup> ה-EPRA NDV מנכה את הערך של ההפרש בין הריבית הנוכחית על הלוואות החברה לריבית בשוק בהתאם למח"מ ההלוואות.

-	0.7	0.7	0.7	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו
-	1.7	1.7	1.7	בתוספת רווחים שטרם הוכרו בגין דירות שנמכרו ונמצאות בביצוע
-	67.3	99.4	-	בתוספת מס רכישת נדל"ן (RETT) ועלויות רכישה אחרות
(9.3)	-	-	-	עלויות פירעון מוקדם
<b>779.3</b>	<b>965.3</b>	<b>997.4</b>	<b>898.0</b>	<b>סה"כ</b>

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

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

11.2. התקשרות בעסקה למכירת חטיבת הקרקע ב-Gerresheim – כמפורט בסעיף 1.1.3.2 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020, ביום 22 בספטמבר, 2019, התקשרה החברה בעסקה למכירת 75% מאחזקותיה של החברה בשותפות הנכדה, אשר מחזיקה בפרויקט Gerresheim. לפרטים נוספים בקשר עם תנאי העסקה ראו סעיף 1.1.3.2 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020 ודיווחיה המידיים של החברה מהימים 23 בספטמבר 2019, 15 במאי 2020, 27 ביולי 2020, 29 בדצמבר 2019 ו-31 במרץ 2020 (מס' אסמכתאות: 2019-01-098212, 2020-01-048417, 2020-01-079464, 2019-01-2019-01-114996 ו-2020-01-033495), בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

במהלך תקופת הדוח, נודע לחברה כי עיכוב קבלת אישורי התב"ע הנדרשים בקשר עם הפרויקט נובע מקשיים שמערימה חברת הרכבות הגרמנית (Deutsche Bahn AG). לגישת החברה התנגדויות כאמור הינן שכיחות למדי בתהליכי בניה והקמה של פרויקטים בסדר הגודל של Gerresheim. החברה מנהלת דיונים עם עיריית דיסלדורף אשר ממשיכה לתמוך בקידום הפרויקט והביעה עניין בקידום קבלת האישורים הנדרשים בקשר עם תכנית הייעוד לקרקע. יחד עם זאת, ביום 25 באוגוסט, 2021 נודע לדירקטוריון החברה כי חרף ההתקדמות במגעים בין החברה לבין עיריית דיסלדורף, עקב התארכות המשא ומתן בין עיריית דיסלדורף לחברת הרכבות הגרמנית יחול עיכוב נוסף בקשר עם תכנית ייעוד הקרקע כאמור. להערכת דירקטוריון החברה ועל בסיס המידע שנמסר לו מהרשויות המוסמכות בגרמניה צפוי האישור להתקבל בחציון הראשון לשנת 2022. במטרה למנוע עיכובים נוספים כתוצאה מהקשיים שמערימה חברת הרכבות, החברה מנהלת דיונים עם עיריית דיסלדורף על אפשרות פיצול התב"ע.

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

כוונת החברה לפעול לביטול העסקה, נובעת, בין השאר, מהערכת החברה כי דחיית המועדים לקבלת אישורי התב"ע (המקנה לרוכשת<sup>16</sup> את הזכות לסגת מהעסקה<sup>17</sup>) וכתוצאה מזה תחילת בניה בשלב מאוחר יותר מהמתוכנן, יקשו על הרוכשת לממן את העסקה. בהקשר זה יצוין כי במהלך חודש יוני 2021 העבירה החברה הלוואת גישור של כ 3.8 מ' יורו לטובת הפרויקט במקומה של הרוכשת. בנוסף נובעת החלטת החברה מהשיפור בפרופיל הפיננסי של החברה (שער מינוף

<sup>16</sup> למידע נוסף ביחס לרוכשת בעסקה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27 ביולי, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-079464), המצורף בזאת על דרך ההפניה.

<sup>17</sup> ראה בהקשר זה סעיף 1.2 לדיווח המיידי של החברה מיום 27 ביולי, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-079464).

(נמוך), ומיקוד עסקיה בתחום הנדל"ן למגורים, לרבות הנדל"ן היזמי.

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

בהתאם ובהמשך לאמור לעיל, לאחר תקופת הדוח, התקשרה החברה עם הרוכשת בעסקה במסמך עקרונית לפיו **תבטל העסקה ("עסקת הביטול")**, בכפוף לתנאים אשר נקבעו במסגרת מסמך העקרונית כאמור, לרבות, קבלת הסכמות נדרשות מכוח הסכמי מימון, קבלת רולינג מחייב בקשר עם היבטי המס של עסקת הביטול.

לפרטים נוספים בקשר עם תנאי מסמך העקרונית, השפעת ביטול העסקה על החברה, הסכמת הצדדים שלא להפעיל כל זכות ביטול או סיום אחרת שיש להם בקשר עם הסכם רכישת המניות משך תקופה שנקבעה, וביחס למשמעות הביטול על המשך פיתוח הפרויקט ראו דיווח מידי של החברה מיום 20 באוקטובר, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-158193), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

יצוין כי החברה קיבלה הערכת שווי ממעריך שווי חיצוני (NAI APOLLO) לגבי שווייה של הקרקע, נכון ליום 30 בספטמבר 2021, בגובה של 270 מ' אירו. עם זאת, מכיוון שהחברה מציגה בספריה את הקרקע כמלאי מקרקעין הנמדד לפי עלות, הקרקע מוצגת בעלות של כ-164.6 מ' אירו בלבד. הערכת השווי התבססה בחלקה על היוון תזרימי מזומנים חזויים מחוזי השכירות, ובחלקה מתזרימי מזומנים חזויים ממכירות, והכל בהתאם לתוכניות ההנהלה.

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

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

#### חשיפות וסיכונים לחברה

פעילות החברה מאז תחילת המשבר ועד היום ממשיכה באופן שוטף בכפוף למגבלות וההנחיות הממשלתיות הרלבנטיות בכל המדינות בהן פועלת. יצוין, כי משבר הקורונה והמשבר הכלכלי שמלווה אותו, עלול ליצור לחברה חשיפה בעיקר בתחום הנדל"ן המניב, הן לאור השלכות משבר הקורונה על הפעילות העסקית היומיומית בגרמניה, ויכולת בתי העסק להמשיך ולפעול ולשלם דמי שכירות לנכסים מסחריים והן (במידה פחותה) לנכסי מגורים לאור פגיעה בהכנסה של שוכרים פרטיים ובכלל כך ביכולתם לעמוד בהתחייבויותיהם לחברה ולשלם שכר דירה ו/או ביכולת

החברה למצוא שוכרים לשטחים פנויים. כמו כן, קיימת לחברה חשיפה גם בתחום הנדל"ן היזמי, שכן השפעת המשבר הכלכלי על המשק העולמי בכלל וגרמניה בפרט, עשויה להשפיע על קצב קבלת האישורים לבניה וכן על הביקוש לדירות, ובכלל כד להוביל לירידה בשווי הדירות למכירה ו/או לירידה בקצב מכירת הדירות (אם כי נכון למועד הדוח החברה אינה ערה לאינדיקציות המצביעות על שינוי במחירי המכירה של הדירות ו/או שינוי בעלויות הבנייה).

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

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

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

- במהלך שנת 2020 חלה פגיעה במצבם הפיננסי של שוכרים שונים בתחום הנדל"ן המסחרי, אשר המשיכה בתקופת הדוח והובילה לקושי בתשלום דמי שכירות ודמי ניהול, עיכוב בחידוש הסכמי שכירות ובמציאת שוכרים לשטחים פנויים, כך שליום 30 בספטמבר, 2021, יתרת לקוחות של כ-0.9 מיליון אירו, המהווים כ-17% מההכנסות השנתיות של החברה במגזר הנדל"ן המניב למסחר טרם התקבלו עקב דחיית תשלומים ו/או ביטולם בעקבות משבר הקורונה. יצוין כי עקב הקטנת החשיפה של החברה לתחום הנדל"ן המסחרי, לא הייתה לירידה זו בשיעור הגביה השפעה מהותית על תזרים המזומנים של החברה.

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

- בהתאם להערכות שווי ליום 30 ביוני, 2021 אשר נערכו על ידי שמאים חיצוניים והסכמי מכר אשר נחתמו לאחר מועד הדוח, רשמה החברה ירידת ערך בסך של כ- 6.3 מיליון אירו בגין ירידת ערך של נכסי הנדל"ן במגזר הנדל"ן המניב למסחר.

- למשבר לא הייתה השפעה שלילית על נכסי החברה במגזר הנדל"ן המניב למגורים. בשנת 2020 חלה ירידה בשיעורי ההיוון המשמשים למדידת השווי ההוגן של חלק מנכסי הנדל"ן להשקעה של החברה במגזר הנדל"ן המניב למגורים ומגמה זו המשיכה בתקופת הדוח. בתקופת הדוח, שיעורי ההיוון ירדו בכ- 0.32% עקב שינוי בתנאי השוק בתקופה, זאת בהתבסס על הערכות שווי ליום 30 בספטמבר, 2021 שנערכו על ידי שמאים חיצוניים. כתוצאה מכך, חלה עליה בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב למגורים והוכר רווח משינוי בשווי ההוגן בסך של כ- 101 מיליון אירו.

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

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

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

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

**הערכות החברה ביחס להשלכות משבר הקורונה והשפעות הצעדים אשר נקטה החברה לשם הקטנת המינוף של החברה ואשר יאפשרו התמודדות נאותה עם המשבר הכלכלי מהוות מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהערכות החברה, וזאת, בין היתר, בעקבות נסיבות שאינן בשליטת החברה, ובכללן השינויים במגמות ההידבקות בנגיף, מצב שוקי ההון בעולם, החמרה או התמשכות של המשבר הכלכלי בעקבות התפרצות הנגיף, והסיוע הממשלתי בגרמניה לפרטים ולחברות אשר נפגעו מהנגיף.**

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

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

11.6. ביום 30 בדצמבר, 2020 התקשרה החברה בעסקה למכירת נכס נוסף מפורטפוליו הנדליין המניב המסחרי של החברה בתמורה לסך של כ-6.4 מיליון אירו. מכירת הנכס הושלמה ביום 31 באוגוסט, 2021.

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

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

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

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

11.11. ביום 30 ביוני, 2021, חתמו החברה וחברה נוספת שמחזיקה בשיעור זניח לצרכים רגולטוריים בחברות נכס של בעלת השליטה בחברה להלן ("הרוכשת הנוספת") על הסכם לרכישת זכויות של משקיעים בחברה בת אשר מחזיקה בשלבים השונים בפרויקט Grafental, בתמורה לסך כולל של

כ- 18 מיליון אירו, כאשר החברה רכשה 5.8% מהזכויות בתמורה לסך של 6.6 מיליון אירו, והרוכשת הנוספת, אשר קיבלה מהחברה הלוואה בגובה של כ-11.4 מיליון אירו, רכשה את יתרת 10.1% מהזכויות בסך של כ-11.4 מיליון אירו. כלל התמורה שולמה למשקיעים ביום 1 ביולי, 2021.

11.12. ביום 5 באוגוסט, 2021 התקשרה החברה בעסקה למכירת נכס נוסף מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה בתמורה לסך של כ- 16.5 מיליון אירו. השלמת מכירת הנכס צפויה להתבצע ברבעון הראשון לשנת 2022. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 8 באוגוסט, 2021 (מס' אסמכתא: 01-128586-2021), הנכלל בזאת עך דרך ההפניה.

11.13. ביום 3 בנובמבר, 2021 התקשרה החברה בעסקה למכירת נכס נוסף מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה בתמורה לסך של כ- 13.6 מיליון אירו. השלמת מכירת הנכס צפויה להתבצע בחציון הראשון לשנת 2022.

**הערכות החברה בקשר עם העסקאות המפורטות בסעיפים 11.12 ו-11.13, לרבות בקשר עם מועד השלמת העסקאות, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהערכות החברה, וזאת, בין היתר, בעקבות אי-קבלת הסכמתם של צדדים שלישיים כנדרש לצורך השלמת העסקה.**

11.14. לאחר תאריך הדוחות הכספיים, חלה ירידה משמעותית בשווי של ההשקעה של החברה בניירות ערך של חברה ציבורית שהתאגדה בגרמניה, אשר לאחר מועד רכישת מניותיה על ידי החברה, נרכשה השליטה בה על ידי בעלת שליטה עקיפה בחברה ומניותיה נסחרות בבורסה המפוקחת הבלתי רשמית של פרנקפורט ואשר 3.02% ממניותיה מוחזקים על ידי החברה. השקעה זו מסווגת כמכשיר פיננסי המוצג בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בשווי של כ-23.4 מיליון אירו, נכון ליום 30 בספטמבר 2021. בעקבות ירידת הערך שחלה לאחר תאריך הדוחות הכספיים כאמור לעיל, שוויה של השקעה זו, נכון לתאריך אישור הדוחות הכספיים, עומד על כ- 9.4 מיליון אירו (המגלם הפסד לחברה בסך של כ-25.6 מיליון אירו ביחס לסכום ההשקעה המקורי).

11.15. 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>18</sup> להשקעה מהותית<sup>19</sup> לא צורפו לדוח הרבעוני שכן הינן הערכת שווי "מהותיות" אך אינן "מהותיות מאוד"<sup>20</sup>. תמצית הנתונים בדבר הערכת השווי האמורה הינה כמפורט להלן.

הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכה					מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי הנושא הערכות זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה ותלות במזמין ההערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי	שווי נוסא הערכה שנקבע בהתאם לערכה (באלפי אירו)	שווי נוסא 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 הנושא הערכה
מספר בסיסי השוואה	מחירים ששימשו בסיס להשוואה	Terminal Value (באלפי אירו)	שיעור צמיחה	שיעור היוון Exit Cap Rate						
מספר בסיסי השוואה	מחירים ששימשו בסיס להשוואה	Terminal Value (באלפי אירו)	שיעור צמיחה	שיעור היוון Exit Cap Rate	היוון תזרימי מזומנים.	292,280	288,310	חתימה – 22 באוקטובר 2021. תאריך תוקף – 30 בספטמבר 2021.	פורטפוליו מגורים בלייפציג	
מאגר מידע של CBRE לגבי הסכמי שכירות חתומים עבור כ-1,183 דירות בלייפציג.	עסקאות השוואה, הכוללים מחיר למי"ר, לנכסים בעלי מאפיינים דומים.	370,734	2.00%-1.50%	2.94%						

<sup>18</sup> כהגדרת המונח בתקנות הדוחות.  
<sup>19</sup> כהגדרת המונחים בתקנות הדוחות.  
<sup>20</sup> כהגדרת המונח בתקנות הדוחות.



מאגר מידע של CBRE לגבי הסכמי שכירות חתומים עבור כ-127 דירות בברמן.	עסקאות השוואה, הכוללים מחיר למ"ר, לנכסים בעלי מאפיינים דומים.	107,953	2.00%-1.50%	3.97%	היוון תזרימי מזומנים.	<p>CBRE</p> <p>Michael Schlatterer (MRICS, RICS Registered valuer)</p> <p>מעריכי שווי בלתי תלויים בעלי ניסיון בהערכת נכסים בקנה מידה דומה. ללא הסכם שיפוי, למעט שיפוי ביחס לחבויות הנובעות ממידע לא נכון או לא מדויק שמסרה לו החברה.</p>	84,950	82,080	חתימה – 22 באוקטובר 2021 תאריך תוקף – 30 בספטמבר 2021	פורטפוליו מגורים בברמן
מאגר מידע של CBRE לגבי הסכמי שכירות חתומים עבור כ-100 דירות בקיל.	עסקאות השוואה, הכוללים מחיר למ"ר, לנכסים בעלי מאפיינים דומים.	116,848	2.00%-1.50%	3.52%	היוון תזרימי מזומנים.	<p>CBRE</p> <p>Michael Schlatterer (MRICS, RICS Registered valuer)</p> <p>מעריכי שווי בלתי תלויים בעלי ניסיון בהערכת נכסים בקנה מידה דומה. ללא הסכם שיפוי, למעט שיפוי ביחס לחבויות הנובעות ממידע לא נכון או לא מדויק שמסרה לו החברה.</p>	89,220	86,640	חתימה – 22 באוקטובר 2021 תאריך תוקף – 30 בספטמבר 2021	פורטפוליו מגורים בקיל

ביום 23 ביוני 2020, החליט דירקטוריון החברה על התקשורת עם מעריך השווי CBRE חלף מעריך השווי Savills, והערכות השווי המפורטות לעיל, ליום 30 בספטמבר 2021, נערכו על-ידי CBRE. ההחלטה להתקשר עם CBRE חלף Savills נובעת בעיקרה מרמת המומחיות של CBRE אשר הינה החברה הגדולה והמובילה בשוק הגרמני בתחומי השירותים בתחום הנדל"ן.

שיעור הנכסים שהוערכו על ידי CBRE מהווה 73.11% 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- 0.32% עקב שינוי בתנאי השוק בתקופה ובין היתר כתוצאה מכך שסקטור הנדל"ן המניב למגורים בגרמניה מיצב את עצמו במהלך משבר הקורונה כהשקעה יציבה ואטרקטיבית בעקבות סובסידיות ועזרה שהעניקה ממשלת גרמניה על מנת להגן על הדיירים. כתוצאה מכך, חלה עליה בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב למגורים והוכר רווח משינוי בשווי ההוגן בסך של כ- 101 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 שנת 2021, למרות משבר הקורונה. הסיבה העיקרית לכך נובעת מהעובדה שסקטור הנדל"ן המניב למגורים בגרמניה מיצב את עצמו במהלך משבר הקורונה כהשקעה יציבה ואטרקטיבית כמתואר למעלה, ובכך משקיעים חדשים רבים, אשר השקיעו בעבר בסקטורים שונים, החלו להשקיע בסקטור זה, ולתרום לעליית המחירים בשוק.

בתקופת הדו"ח חלה ירידה בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב למסחר של החברה. בהתאם להערכות שווי ליום 30 ביוני, 2021 אשר נערכו על ידי CBRE, רשמה החברה ירידת ערך בסך של כ- 6.3 מיליון אירו בגין ירידת ערך של נכסי הנדל"ן במגזר הנדל"ן המניב למסחר.

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

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

איגרות חוב (סדרה ג')	איגרות חוב (סדרה ב')	
כן	כן	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10 (ב)(13)(א) לתקנות הדוחות ?
22 ביולי 2014	21 במאי 2013	מועד הנפקה
4 באפריל 2016	4 בפברואר 2014	מועד הגדלת הסדרה
102,165	175,000	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
160,180	240,000	שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (אלפי ש"ח)
140,566	144,000	שווי נקוב ליום 30.09.2021 (אלפי ש"ח)
143,367	148,903	שווי נקוב צמוד ליום 30.09.2021 (אלפי ש"ח)
926	1,225	סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה (אלפי ש"ח) נכון ליום 30.09.2021
143,719	149,675	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.09.2021 (אלפי ש"ח), כולל ריבית לשלם
167,442	161,683	שווי בבורסה ליום 30.09.2021 (אלפי ש"ח)
3.30% (שנתית צמודה בשיעור קבוע), בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ג') ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות כמפורט בסעיפים 2.8.4.12 ו-2.8.4.13 בתשקיף המדף.	3.29% (שנתית צמודה בשיעור קבוע), בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ב') ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות כמפורט בסעיפים 2.8.4.12 ו-2.8.4.13 בתשקיף המדף. <sup>21</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 הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'); תשלום הקרן הראשון יהיה ביום 20.07.2015.	עומדות לפירעון ב-12 תשלומים לא שווים שנתיים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2013 עד 2024 (כולל) באופן שכ"א משבעת התשלומים הראשונים יהווה 4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'), וכ"א מחמשת התשלומים האחרונים יהווה 14.4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'); תשלום הקרן הראשון יהיה ביום 31.12.2013.	מועדי תשלום הקרן

<sup>21</sup> תשקיף המדף של החברה מיום 24 במאי, 2012 והתיקונים לו מהמיימים 24 במאי, 2012, 9 במאי, 2013 ו-14 ביולי, 2014 (מי' אסמכתא: 134232-01-2012, 01-135258, 01-135258-01-2012 ו-113694-01-2014, הנכלל בזאת על דרך ההפנייה ("תשקיף המדף").

איגרות חוב (סדרה ג')	איגרות חוב (סדרה ב')	
משולמת בימים 20 בינואר וביום 20 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2026 (כולל) החל מיום 20 בינואר 2015. התשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 20.07.2026.	משולמת בימים 31 בדצמבר וביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2013 עד 2024 (כולל) החל מיום 31 בדצמבר 2013. התשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 31.12.2024.	מועדי תשלום הריבית
צמודות (קרן וריבית) למדד 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. דירוג

ביום 25 במרץ, 2021 הודיעה חברת מעלות S&P על אשרור הדירוג (ilAA-/stable). לדוח הדירוג העדכני ראו דיווח מיידי של החברה מיום 25 במרץ, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-15-046446), הנכלל בזאת על דרך ההפניה. ראוי לציין כי ביום 14 באוקטובר, 2021 הודיעה חברת מעלות S&P על הכנסת דירוגי החברה לרשימת מעקב עם השלכות שליליות בעקבות היחלשות איכות האשראי של הקבוצה והכנסת דירוגי חברת האם ובעלת השליטה לרשימת מעקב עם השלכות שליליות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 14 באוקטובר, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-15-088183), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח ובמהלך תקופת הדיווח עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות<sup>22</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 במהלך שנת 2020, מיום 9 במאי 2013 (כפי שתוקן ביום 29 בינואר 2017, ביום 3 ביולי 2017 וביום 27 במאי, 2018) בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, ומיום 14 ביולי 2014 (כפי שתוקן ביום 29 בינואר 2017, ביום 3 ביולי 2017 וביום 27 במאי, 2018) בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה (להלן ובהתאמה: "הנאמן" ו-"שטרי הנאמנות"), ובכללן בהתניות הפיננסיות המפורטות להלן:

**א. היחס בין ההון העצמי של החברה בסוף כל רבעון לחוב הפיננסי נטו סולו, על פי דוחות סולו לאותו מועד לא יקטן מ-187.5%<sup>23</sup>:**

ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות הרוב נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 30 בספטמבר, 2021, הינו 876.3 מיליון אירו.

החוב הפיננסי נטו, על פי דוחות סולו של החברה נכון לאותו מועד הינו 71.1 מיליון אירו. לפיכך היחס בין ההון העצמי של החברה לחוב הפיננסי נטו על פי דוחות סולו נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 30 בספטמבר, 2021 הינו כ-1,233.07%.

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

ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'):

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

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

מספר המניות משועבדות של BGP נכון ליום 30 בספטמבר 2021: 640,027.

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

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

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2021 – 924,296 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל – 3.5517 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות 1,062,092 א' ש"ח.

חוב נטו – 150,128 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שווי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ-707% ועל כן עומדת החברה גם ביחס זה.

<sup>22</sup> לעניין התקיימות עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרות א, ב' ו-ג') של החברה בגין שינוי שליטה בחברה והחלטת מחזיקי אגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג') לתת ויתור בקשר עם עילה זו אשר קמה להם כאמור ראו סעיף 19 לדוח הדירקטוריון לשנת 2018, אשר צורף כפרק ב' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 (מסי' אסמכתא: 021450-01-2019), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.  
<sup>23</sup> הדרישה לעמוד ביחס זה רלוונטית למחזיקי אגרות חוב סדרות א' ו-ב' בלבד.

ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') :

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

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

מספר המניות משועבדות של BGP נכון ליום 30 בספטמבר 2021 : 394,430.

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

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

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2021 – 924,296 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל - 3.5517 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות 654,536 א' ש"ח.

חוב נטו – 144,293 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שוי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ-454% 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-876.3 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-876.3 מ' אירו ויחס החוב ל-CAP עומד למועד הדוח על 40.62% (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) :

77,956	התחייבויות פיננסיות על פי דוחות הסולו
577,328	התחייבויות פיננסיות של החברות הבנות
(31,670)	בניכוי מזומן שווה מזומן ופקדונות
<b>623,614</b>	<b>החוב הפיננסי נטו, מאוחד</b>
	<b>ה-CAP<sup>24</sup></b>
911,494	הון כולל זכויות שאינן מקנות שליטה
623,614	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
<b>1,535,108</b>	<b>ה-CAP</b>

לפיכך יחס זה עומד על 40.62% כשעל פי שטרי הנאמנות יחס זה צריך להיות נמוך מ-75% עבור סדרות ב' ו-ג'.

#### 16. תיאור הנכסים המשועבדים להבטחת התחייבויות התאגיד על פי תעודות ההתחייבות

לפרטים אודות השעבודים להבטחת התחייבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') של החברה, אשר הינם תקפים על פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה, נכון למועד הדוח ולמועד חתימת הדוח, ראו סעיף 20 לדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2020 שצורף כפרק ב' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 (מס' אסמכתא: 2021-01-026034), הנכלל בזאת על דרך ההפניה ("דוח תקופתי 2020").

#### 17. צירוף דוחות כספיים של חברת BGP

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

להלן יובאו נתונים ליום 30 בספטמבר 2021 ביחס לנכסים והתחייבויות של הקבוצה שאינם נכללים בדוחות המאוחדים של החברה המוחזקת המשועבדת, בהשוואה לנכסים והתחייבויות של החברה המוחזקת המשועבדת ולסך המאזן המאוחד:

<sup>24</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 ההפרש 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 אגרות החוב האמורות.

נתונים ליום 30 בספטמבר 2021 (באלפי אירו)	החברה במאוחד	נכסים / התחייבויות בחברה המוחזקת המשועבדת	נכסים / התחייבויות בתאגידים לא משועבדים
סה"כ נכסים	1,728,997	1,698,614	30,383
נכסים שוטפים ומוחזקים למכירה	67,112	60,109	* 7,003
נכסים לא שוטפים	1,661,885	1,638,505	23,380
סה"כ התחייבויות	817,503	739,127	78,376
התחייבויות שוטפות ומוחזקות למכירה	283,423	272,181	** 11,242
התחייבויות לא שוטפות	534,080	466,946	*** 67,134
זכויות שאינן מקנות שליטה	35,191	35,191	-
סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות	876,303	924,296	(47,993)
שיעור הנכסים מסך הנכסים במאזן	100%	98%	2%
שיעור ההתחייבויות מסך ההתחייבויות במאזן	100%	90%	10%
שיעור ההון מסך ההון במאזן	100%	105%	(5%)

\* בעיקר יתרות מזומן ושווי מזומן שבידי החברה בסולו  
 \*\* בעיקר חלות שוטפת של קרן אגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') שהנפיקה החברה וריבית לתשלום בגין האג"ח האמורות  
 \*\*\* בעיקר יתרת קרן אגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') שהנפיקה החברה

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

24 בנובמבר, 2021



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

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים**

**ליום 30 בספטמבר, 2021**

**(בלתי מבוקרים)**

# BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

## תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר, 2021

(בלתי מבוקרים)

### תוכן העניינים

#### עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3-4	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
5	תמצית דוחות על הרווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר ביניים מאוחדים
6-8	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
9-11	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
12-25	באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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

**מבוא**

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

**היקף הסקירה**

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

**מסקנה**

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

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עמית, חלפון

רואי חשבון

גבעתיים,  
24 בנובמבר, 2021

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2020	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי אירו	

#### נכסים שוטפים

34,814	39,333	23,728	
15,959	20,341	23,527	מזומנים ושווי מזומנים
3,405	2,760	553	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
1,399	1,222	2,374	הכנסות לקבל וחייבים אחרים בגין מכירת דירות
2,477	4,023	-	שוכרים ולקוחות, נטו
58,054	67,679	50,182	מלאי בניינים בהקמה
27,821	25,511	16,930	נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה

#### נכסים לא שוטפים

22,949	22,651	2,153	
42,588	41,467	29,905	השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי
52,550	48,055	213,736	המאזני (באור 5)5
60,900	58,558	89,800	השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח
1,225,446	1,223,419	1,302,671	והפסד
6,612	6,854	7,156	מלאי מקרקעין (באור 5)5
259	361	11,701	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין ונדל"ן להשקעה
187	191	4,763	בהקמה
1,411,491	1,401,556	1,661,885	נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים
1,497,366	1,494,746	1,728,997	פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
			חייבים ויתרות חובה, רכוש קבוע ונכסים פיננסיים אחרים
			מסים נדחים

24 בנובמבר, 2021

תאריך אישור הדוחות הכספיים

Eran Edelman  
סמנכ"ל כספים

Thierry  
Beaudemoulin  
מנכ"ל

Patrick Burke  
יו"ר הדירקטוריון

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2020	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			<b><u>התחייבויות שוטפות</u></b>
130,739	131,310	244,951	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
10,013	9,813	10,822	חלויות שוטפות של אגרות חוב
20,972	27,324	27,565	זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות
33	820	-	מקדמות מרוכשי דירות
<u>161,757</u>	<u>169,267</u>	<u>283,338</u>	
<u>3,961</u>	<u>3,447</u>	<u>85</u>	התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
			<b><u>התחייבויות לא שוטפות</u></b>
296,285	300,098	332,377	הלוואות מתאגידים בנקאיים
62,967	70,695	67,134	אגרות חוב
2,990	3,000	-	התחייבות בגין חכירה
254	333	-	התחייבויות פיננסיות אחרות
123,722	119,846	134,569	מסים נדחים
<u>486,218</u>	<u>493,972</u>	<u>534,080</u>	
<u>651,936</u>	<u>666,686</u>	<u>817,503</u>	<b><u>סה"כ התחייבויות</u></b>
			<b><u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u></b>
77	77	77	הון מניות
144,237	144,237	144,237	פרמיה על מניות
(746)	(746)	(746)	מניות באוצר
584	584	(531)	קרנות הון אחרות
438,591	426,477	511,176	קרן הון סטטוטורית
221,986	217,998	222,090	יתרת רווח
804,729	788,627	876,303	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
<u>40,701</u>	<u>39,433</u>	<u>35,191</u>	<b><u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u></b>
<u>845,430</u>	<u>828,060</u>	<u>911,494</u>	<b><u>סה"כ הון</u></b>
<u>1,497,366</u>	<u>1,494,746</u>	<u>1,728,997</u>	

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2020	2021	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי אירו				
61,888	15,168	14,701	46,671	44,594	הכנסות מהשכרת נכסים
24,678	6,107	5,978	18,706	17,951	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(24,855)	(6,095)	(5,960)	(18,661)	(17,885)	הוצאות ניהול נכסים
(11,606)	(2,886)	(2,572)	(9,164)	(7,659)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
50,105	12,294	12,147	37,552	37,001	הכנסות שכירות וניהול, נטו
72,548	29,163	-	65,470	8,301	הכנסות ממכירת דירות
(58,172)	(24,269)	-	(51,939)	(7,304)	עלות מכירת דירות
14,376	4,894	-	13,531	997	רווח ממכירת דירות
500	-	-	500	-	הכנסות אחרות
262	262	-	262	(1,999)	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2,011	2,011	-	2,011	-	רווח ממימוש השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(13,325)	(3,031)	(2,973)	(9,765)	(8,691)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,772)	(323)	(276)	(1,466)	(1,147)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
(68)	(13)	(20)	(57)	(42)	הוצאות מכירה ושיווק
52,089	16,094	8,878	42,568	26,119	רווח תפעולי לפני שינוי בערך נדל"ן להשקעה, נטו
83,221	16,079	21,349	68,366	88,926	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
135,310	32,173	30,227	110,934	115,045	רווח תפעולי
(15,037)	(3,075)	(2,670)	(12,153)	(8,054)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות להגנת מטבע
3,728	2,863	(3,386)	5,189	(5,691)	השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו
1,286	6,978	(7,933)	(930)	(12,433)	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הלוואות ואחרות (כולל עלויות פירעון מוקדם של הלוואות)
125,287	38,939	16,238	103,040	88,867	רווח לפני מסים על ההכנסה
(27,594)	(8,726)	(2,189)	(22,717)	(16,232)	מסים על ההכנסה
97,693	30,213	14,049	80,323	72,635	סה"כ רווח נקי וכולל לתקופה
92,695	29,599	13,923	76,593	72,689	רווח (הפסד) נקי וכולל מיוחס ל:
4,998	614	126	3,730	(54)	בעלי מניות החברה
97,693	30,213	14,049	80,323	72,635	זכויות שאינן מקנות שליטה
11.99	3.83	1.80	9.91	9.40	רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות של החברה (באירו) - בסיסי ומדולל

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית	קרנות הון אחרות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי אירו									
845,430	40,701	804,729	221,986	438,591	584	(746)	144,237	77	יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
72,635	(54)	72,689	72,689	-	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה
-	-	-	(72,585)	72,585	-	-	-	-	מיון לפי הוראות החוק בהולנד
(6,571)	(5,456)	(1,115)	-	-	(1,115)	-	-	-	רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (*)
<u>911,494</u>	<u>35,191</u>	<u>876,303</u>	<u>222,090</u>	<u>511,176</u>	<u>(531)</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2021 (בלתי מבוקר)
753,437	41,403	712,034	207,938	359,944	584	(746)	144,237	77	יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
80,323	3,730	76,593	76,593	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי וכולל לתקופה
-	-	-	(66,533)	66,533	-	-	-	-	מיון לפי הוראות החוק בהולנד
(5,700)	(5,700)	-	-	-	-	-	-	-	חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (**)
<u>828,060</u>	<u>39,433</u>	<u>788,627</u>	<u>217,998</u>	<u>426,477</u>	<u>584</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2020 (בלתי מבוקר)

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

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

**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.****תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים**הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית	קרנות הון אחרות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
<u>אלפי אירו</u>									
897,445	35,065	862,380	221,399	497,944	(531)	(746)	144,237	77	יתרה ליום 1 ביולי 2021 (בלתי מבוקר)
14,049	126	13,923	13,923	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי וכולל לתקופה
-	-	-	(13,232)	13,232	-	-	-	-	מיון לפי הוראות החוק בהולנד
<u>911,494</u>	<u>35,191</u>	<u>876,303</u>	<u>222,090</u>	<u>511,176</u>	<u>(531)</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2021 (בלתי מבוקר)
797,847	38,819	759,028	201,380	413,496	584	(746)	144,237	77	יתרה ליום 1 ביולי 2020 (בלתי מבוקר)
30,213	614	29,599	29,599	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי וכולל לתקופה
-	-	-	(12,981)	12,981	-	-	-	-	מיון לפי הוראות החוק בהולנד
<u>828,060</u>	<u>39,433</u>	<u>788,627</u>	<u>217,998</u>	<u>426,477</u>	<u>584</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2020 (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									
753,437	41,403	712,034	207,938	359,944	584	(746)	144,237	77	יתרה ליום 1 בינואר, 2020 (מבוקר)
97,693	4,998	92,695	92,695	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי וכולל לשנה מיון לפי הוראות החוק בהולנד חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (*)
-	-	-	(78,647)	78,647	-	-	-	-	
(5,700)	(5,700)	-	-	-	-	-	-	-	
<u>845,430</u>	<u>40,701</u>	<u>804,729</u>	<u>221,986</u>	<u>438,591</u>	<u>584</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020 (מבוקר)

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

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2020	2021	2020	2021	
	אלפי אירו				
97,693	30,213	14,049	80,323	72,635	רווח נקי
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
103	30	26	81	84	פחת
12,120	327	6,061	8,904	13,738	הוצאות מימון, נטו
(2,019)	(7,082)	7,904	(835)	12,440	ירידה (עלייה) בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים
(83,221)	(14,229)	(21,349)	(68,366)	(88,926)	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
13,923	7,938	1,972	9,480	7,704	מסים נדחים, נטו
(2,011)	(2,011)	-	(2,011)	-	רווח ממימוש השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(262)	(262)	-	(262)	1,999	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(61,367)	(15,289)	(5,386)	(53,009)	(52,961)	
36,326	14,924	8,663	27,314	19,674	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת לפני שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים:
(1,930)	1,593	(2,982)	(2,552)	(4,423)	ירידה (עלייה) בשוברים ולקוחות, פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
(469)	(4,440)	(809)	4,429	(92)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(2,399)	(2,847)	(3,791)	1,877	(4,515)	
33,927	(3,752)	4,872	29,191	15,159	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת לפני פעילות בנכסי והתחייבויות מקרקעין
2,949	264	-	4,381	2,819	שינוי במקדמות מרוכשי דירות, הכנסות לקבל וחייבים אחרים בגין מכירת דירות
14,950	10,290	(3,187)	18,860	(4,712)	ירידה (עלייה) במלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
51,826	6,802	1,685	52,432	13,266	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2020	2021	2020	2021	
	(בלתי מבוקר)				
	אלפי אירו				
(19,741)	(3,974)	(12,243)	(11,669)	(32,940)	<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u>
4,836	3,673	(254)	3,073	(6,559)	השקעה בנדליין להשקעה
55,501	-	6,082	40,417	27,728	החזר השקעה (השקעה) בחברות המטופלות לפי
-	-	-	-	9,261	שיטת השווי המאזני
-	-	1,114	-	1,114	תמורה ממכירת נדליין להשקעה, נטו
50,650	4,798	(935)	48,819	(1,382)	תמורה ממכירת חברות מאוחדות, נטו (א)
3,131	1,170	-	3,131	-	מזומנים ושווי מזומנים של חברה בת שאוחדה
					לראשונה (ב)
					משיכת (הפקדת) פיקדונות מוגבלים, נטו
					מימוש נגזרים
94,377	5,667	(6,236)	83,771	(2,778)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
					השקעה
					<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</u>
(13,717)	(2,595)	(2,497)	(11,115)	(7,440)	ריבית ששולמה
(5,700)	-	(6,571)	(5,700)	(6,571)	חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	(11,429)	-	(11,429)	(*)
18,959	2,559	2,000	18,959	35,365	הלוואה שניתנה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(44,200)	-	-	(44,200)	-	(*)
(25,706)	(836)	(855)	(16,419)	(855)	קבלת הלוואות בנקאיות לזמן ארוך
(85,434)	(19,016)	(2,649)	(82,804)	(30,644)	פירעון הלוואות מבעל שליטה לזמן ארוך
					פירעון אגרות חוב
					פירעון הלוואות בנקאיות לזמן ארוך
(155,798)	(19,888)	(22,001)	(141,279)	(21,574)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(9,595)	12,220	(26,552)	(5,076)	(11,086)	<u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u>
44,409	27,113	50,280	44,409	34,814	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
34,814	39,333	23,728	39,333	23,728	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

(\*) באשר לרכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, ראה באור (10)5 להלן  
הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

**תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2020	2021	2020	2021
	(בלתי מבוקר)			
	אלפי אירו			

(א) תמורה ממכירת חברות מאוחדות, נטו

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

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

(ב) מזומנים ושווי מזומנים של חברה בת

שאוחדה לראשונה

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

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

(ג) מידע נוסף

10,197	2,213	1,556	5,616	3,688	מסים ששולמו
--------	-------	-------	-------	-------	-------------

(ד) פעילויות מהותיות שלא במזומן

תמורה לקבל ממכירת השקעה בחברה  
המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

-	2,011	-	2,011	-	
29,638	-	-	29,640	-	סיווג מלאי מקרקעין לנדליין להשקעה

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

#### באור 1 - כללי

##### א. תאור כללי של החברה ופעילותה

Brack Capital Properties N.V. (להלן - "החברה") התאגדה ביוני 2006 והינה חברת נדל"ן תושבת הולנד העוסקת באמצעות חברות מוחזקות ברכישה וניהול של נדל"ן להשקעה בגרמניה, בתחום נדל"ן מניב למסחר ונדל"ן מניב למגורים, כמו כן החברה עוסקת בפיתוח מתחם מגורים ובהשבת קרקע בדיסלדורף, גרמניה. בדבר מגזרי פעילות של החברה, ראה באור 4.

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

בחודש אפריל 2018, השליטה בחברה נרכשה על ידי ADLER Real Estate AG ("ADLER"). מאז רכישתה פועלת ADLER כבעלת השליטה, בכפוף להוראות כל דין, למיקוד מחדש של אסטרטגיית החברה בתחום הנדל"ן למגורים, לרבות מכירת נתח מסוים מנכסי החברה ועסקיה בתחום הנדל"ן המסחרי. למועד אישור הדוחות הכספיים ממשיכה החברה לבחון את האפשרויות למיקוד האסטרטגיה העסקית שלה ובכלל כן, מבצעת החברה פעולות למכירת חלק מעסקיה.

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

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

ד. נכון ליום 30 בספטמבר, 2021 לחברה גרעון בהון חוזר בסך של כ- 216,311 אלפי אירו שנובע בעיקר מהלוואות בגין פרויקט גרשהיים (ראה באור 5(5) להלן) וכן הלוואות בגין נכסים מניבים אחרים של החברה שמועד פירעונן חל בשנה הקרובה. להערכת החברה, בהתבסס על מצב שוק הנדל"ן בגרמניה, יחס המינוף של נכסים אלה, וכמו כן בעקבות דיונים שניהלה החברה עם הבנקים המממנים, אשר הראו נכונות להארכת הלוואות אלו, החברה סבורה כי תוכל לבצע מימון מחדש של הלוואות בשנה הקרובה.

#### באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

##### א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ערוכים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 34: "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

##### ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

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

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

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

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

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

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

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

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

#### באור 3 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

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

ליום 31 בדצמבר 2020		ליום 30 בספטמבר 2020		ליום 30 בספטמבר 2021	
ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)			
אלפי אירו					

התחייבויות פיננסיות:

אגרות חוב וריבית לשלם בגין אגרות חוב					
80,264	73,515	86,884	81,111	88,096	78,529

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 בספטמבר 2021		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
(בלתי מבוקר)		
אלפי אירו		

נכסים:

6,525	-	23,380	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
-------	---	--------	--

התחייבויות:

-	(325)	-	חוזי החלפת ריבית
---	-------	---	------------------



## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

#### באור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן (המשך)

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

ליום 30 בספטמבר 2020		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
(בלתי מבוקר)		
אלפי אירו		

נכסים:

6,494	-	34,973	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
-------	---	--------	--

התחייבויות:

-	(662)	-	חוזי החלפת ריבית
---	-------	---	------------------

ליום 31 בדצמבר 2020		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
(מבוקר)		
אלפי אירו		

נכסים:

6,494	-	36,094	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
-------	---	--------	--

התחייבויות:

-	(597)	-	חוזי החלפת ריבית
---	-------	---	------------------

**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

**באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים**

**באור 4 - מגזרי פעילות**

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

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

**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

**באורים לדוחות הכספיים בנייים המאוחדים**

**באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)**

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבחה אלפי אירו	נדליין מניב למגורים	נדליין מניב למשחר	
					<u>לתקופה של תשעה חודשים</u> <u>שהסתיימה ביום 30 בספטמבר,</u> <u>2020</u>
					(בלתי מבוקר)
46,671	-	141	39,292	7,238	הכנסות מהשכרת נכסים
18,706	-	67	16,452	2,187	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(18,661)	-	(72)	(16,427)	(2,162)	הוצאות ניהול נכסים
(9,164)	-	(196)	(5,254)	(3,714)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
37,552	-	(60)	34,063	3,549	הכנסות שכירות וניהול, נטו
65,470	65,470	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(51,939)	(51,939)	-	-	-	עלות מכירת דירות
13,531	13,531	-	-	-	רווח ממכירת דירות
500	-	-	-	500	הכנסות אחרות
262	-	-	-	262	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2,011	-	-	2,011	-	רווח ממימוש השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(9,765)	-	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,523)	(1,523)	-	-	-	הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
68,366		(5,400)	95,234	(21,468)	עליית (ירידת) ערך נדליין להשקעה, נטו
(7,894)					הוצאות מימון, נטו
<u>103,040</u>					רווח לפני מסים על הכנסה

**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

**באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים**

**באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)**

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

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבה	נדל"ן מניב למגורים	נדל"ן מניב למסחר	
<u>אלפי אירו</u>					
(בלתי מבוקר)					<u>לתקופה של שלושה חודשים</u> <u>שהסתיימה ביום 30 בספטמבר,</u> <u>2020</u>
15,168	-	30	13,130	2,008	הכנסות מהשכרת נכסים
6,107	-	13	5,168	926	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(6,095)	-	(16)	(5,166)	(913)	הוצאות ניהול נכסים
(2,886)	-	(25)	(1,721)	(1,140)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
12,294	-	2	11,411	881	הכנסות שכירות וניהול, נטו
29,163	29,163	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(24,269)	(24,269)	-	-	-	עלות מכירת דירות
4,894	4,894	-	-	-	רווח ממכירת דירות
262	-	-	-	262	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2,011	-	-	2,011	-	רווח ממימוש השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(3,031)	-	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
(336)	(336)	-	-	-	הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
16,079	-	-	25,857	(9,778)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
6,766	-	-	-	-	הוצאות מימון, נטו
<u>38,939</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רווח לפני מסים על הכנסה

**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

**באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים**

**באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)**

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

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

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

#### **באור 5 - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ואחריו**

1. ביום 30 ביוני, 2021 הושלמה באופן סופי מכירתו של הנכס הנותר, אשר הוצג ליום 31 בדצמבר 2020 במסגרת הנכסים המוחזקים למכירה, מעסקה למכירת נכסים מפורטפוליו הנדליין המניב למסחר אשר נחתמה במהלך שנת 2019. לפרטים נוספים בגין העסקה, ראה באור 18(1) לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה לשנת 2020.
2. ביום 5 בנובמבר, 2020 התקשרה החברה בעסקה למכירת נכס נוסף מפורטפוליו הנדליין המניב המסחרי, אשר הוצג ליום 31 בדצמבר 2020 במסגרת הנכסים המוחזקים למכירה, של החברה בתמורה לסך של כ- 11 מיליון אירו. מכירת הנכס הושלמה ביום 29 בינואר, 2021.
3. ביום 30 בדצמבר, 2020 התקשרה החברה בעסקה למכירת נכס נוסף מפורטפוליו הנדליין המניב המסחרי של החברה בתמורה לסך של כ- 6.4 מיליון אירו. מכירת הנכס הושלמה ביום 31 באוגוסט, 2021.
4. בעקבות התפרצות נגיף הקורונה (COVID-19) בסין בחודש דצמבר 2019 והתפשטותו בתחילת שנת 2020 למדינות רבות נוספות, חלה ירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית באזורים רבים בעולם לרבות ישראל וגרמניה. התפשטות הנגיף גרמה בין היתר לשיבוש בשרשרת האספקה, לירידה בהיקף התחבורה העולמית, למגבלות תנועה ותעסוקה אשר הטילו ממשלות ישראל וגרמניה וממשלות רבות בעולם וכן לירידות בשווי של נכסים פיננסיים ושל סחורות בשווקים בארץ ובעולם. כמו כן, בהתאם להוראות הממשלות בגרמניה, הולנד ובישראל, נאסרה או הוגבלה פעילות בתי עסק, הוגבלה משמעותית נוכחות כח אדם במקומות עבודה, הושבתו מערכות החינוך והוטלו הגבלות על יציאה מבתי המגורים. במהלך הרבעון האחרון של שנת 2020 ועד למועד הדוח, חלה מגמה של עלייה בהיקף התפשטות הנגיף בגרמניה וממשלת גרמניה החלה בהטלת מגבלות מחודשות על מנת לעצור את התפשטות הנגיף, וכן החלו במבצע חיסונים בישראל ובאירופה. יחד עם זאת, בתום הרבעון השני של שנת 2021 ובמהלך הרבעון השלישי נרשמו סימנים של התפרצות הוריאנט ההודי "דלתא" של מחלת הקורונה, אשר נכון למועד דוח זה, נראה שנבלמה, בין היתר, לאור מבצע החיסונים. יחד עם זאת, בשלב זה לא ניתן להעריך את הצלחת מבצע החיסונים ו/או את המשך התפשטות הנגיף, ובין היתר, את יעילות החיסונים נגד מוטציות לנגיף, אשר החלו להתפשט בעולם ובישראל וכן האם המשבר קרוב לסיומו ברבעונים הבאים או שהוא עשוי להימשך לטווח ארוך יותר.

#### **חשיפות וסיכונים לחברה**

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

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

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

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

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

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

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

● במהלך שנת 2020 חלה פגיעה במצבם הפיננסי של שוכרים שונים בתחום הנדל"ן המסחרי, אשר המשיכה בתקופת הדוח והובילה לקושי בתשלום דמי שכירות ודמי ניהול, עיכוב בחידוש הסכמי שכירות ובמציאת שוכרים לשטחים פנויים, כך שליום 30 בספטמבר, 2021, יתרת לקוחות של כ-0.9 מיליון אירו, המהווים כ-17% מההכנסות השנתיות של החברה במגזר הנדל"ן המניב למסחר טרם התקבלו עקב דחיית תשלומים ו/או ביטולם בעקבות משבר הקורונה. יצוין כי עקב הקטנת החשיפה של החברה לתחום הנדל"ן המסחרי, לא הייתה לירידה זו בשיעור הגביה השפעה מהותית על תזרים המזומנים של החברה. במגזר הנדל"ן המניב למגורים השינוי בשיעור התפוסה ליום 30 בספטמבר, 2021 ולמועד אישור הדוחות הכספיים, לא היה משמעותי ביחס לשיעורי התפוסה הממוצעים בשנים 2020 ו-2019 וכן שינוי שיעור הביטולים והעיכובים בגביה הינו זניח.

● בהתאם להערכות שווי ליום 30 ביוני, 2021 אשר נערכו על ידי שמאים חיצוניים והסכמי מכר אשר נחתמו לאחר מועד הדוח, רשמה החברה ירידת ערך בסך של כ- 6.3 מיליון אירו בגין ירידת ערך של נכסי הנדל"ן במגזר הנדל"ן המניב למסחר.

● למשבר לא הייתה השפעה שלילית על נכסי החברה במגזר הנדל"ן המניב למגורים. בשנת 2020 חלה ירידה בשיעורי ההיוון המשמשים למדידת השווי ההוגן של חלק מנכסי הנדל"ן להשקעה של החברה במגזר הנדל"ן המניב למגורים ומגמה זו המשיכה בתקופת הדוח. בתקופת הדוח, שיעורי ההיוון ירדו בכ-0.32% עקב שינוי בתנאי השוק בתקופה, זאת בהתבסס על הערכות שווי ליום 30 בספטמבר, 2021 שנערכו על ידי שמאים חיצוניים. כתוצאה מכך, חלה עליה בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב למגורים והוכר רווח משינוי בשווי ההוגן בסך של כ- 101 מיליון אירו.

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

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

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



## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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

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

במהלך תקופת הדוח, נודע לחברה כי עיכוב קבלת אישורי התביע הנדרשים בקשר עם הפרויקט נובע מקשיים שמערימה חברת הרכבות הגרמנית (Deutsche Bahn AG). לגישת החברה התנגדויות כאמור הינן שכיחות למדי בתהליכי בניה והקמה של פרויקטים בסדר הגודל של Gerresheim. החברה מנהלת דיונים עם עיריית דיסלדורף אשר ממשיכה לתמוך בקידום הפרויקט והביעה עניין בקידום קבלת האישורים הנדרשים בקשר עם תכנית הייעוד לקרקע. יחד עם זאת, ביום 25 באוגוסט, 2021 נודע לדירקטוריון החברה כי חרף ההתקדמות במגעים בין החברה לבין עיריית דיסלדורף, עקב התארכות המשא ומתן בין עיריית דיסלדורף לחברת הרכבות הגרמנית יחול עיכוב נוסף בקשר עם תכנית ייעוד הקרקע כאמור. להערכת דירקטוריון החברה ועל בסיס המידע שנמסר לו מהרשויות המוסמכות בגרמניה צפוי האישור להתקבל בחציון הראשון לשנת 2022. במטרה למנוע עיכובים נוספים כתוצאה מהקשיים שמערימה חברת הרכבות, החברה מנהלת דיונים עם עיריית דיסלדורף על אפשרות פיצול התביע.

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

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

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

בהתאם ובהמשך לאמור לעיל, לאחר תקופת הדוח, התקשרה החברה עם הרוכשת בעסקה במסמך עקרונות לפיו תבוטל העסקה ("עסקת הביטול"), בכפוף לתנאים אשר נקבעו במסגרת מסמך העקרונות כאמור, לרבות, קבלת הסכמות נדרשות מכוח הסכמי מימון, קבלת רולינג מחייב בקשר עם היבטי המס של עסקת הביטול.

בהתאם לאמור לעיל, בהתחשב בזכות החברה לבטל את עסקת מכירת הזכויות בחברת הפרויקט וכן בכוונות הצדדים לבטל את העסקה, החברה חזרה לאחד את הדוחות הכספיים של חברת הפרויקט החל מהדוחות הכספיים של הרבעון השלישי של 2021. באשר לנכסים וההתחייבויות שנכללו כתוצאה מהאיחוד - ראה נספח ב' לדוח תזרים המזומנים.

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

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

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

6. במהלך חודש ינואר 2021, חתמה החברה, באמצעות חברות נכדות על עסקת מימון מחדש עם תאגיד בנקאי גרמני על הלוואה בגובה של כ-100.5 מיליון אירו. ההלוואה נושאת ריבית שנתית ממוצעת של כ-1.41% עם תאריך פירעון בחודש יוני, 2023. המימון מחדש טופל כשינוי לא מהותי בתנאי החוב. לשינוי לא הייתה השפעה מהותית על דוח רווח והפסד.
7. ביום 26 בפברואר, 2021 מכרה החברה חברת בת, המחזיקה בנכס מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה, בתמורה לסך של כ-9 מיליון אירו. כלל יתרת התמורה מהמכירה שימשה להחזר הלוואת הבעלים שניתנה לחברת הבת.
8. בימים 12 בפברואר ו-14 באפריל, 2021, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, אישרו את התקשרות החברה בהסכם תיחום פעילות בין החברה לבין בעלת השליטה בה ונושאי משרה מסוימים בחברה המשמשים גם כנושאי משרה בחברת ADLER ("הסדר תיחום הפעילות"), אשר מקנה לחברה, בין היתר, זכות סירוב ראשונה ביחס להזדמנויות עסקיות רלבנטיות לחברה בתחום ובאזורי פעילותה.
9. במהלך חודש מאי 2021, נטלה החברה באמצעות חברה נכדה הלוואה מתאגיד בנקאי גרמני בסך של כ-22.6 מיליון אירו. ההלוואה ניטלה בסמוך למועד השלמת פירעון ההלוואה מאותו תאגיד בנקאי. ההלוואה נושאת ריבית שנתית ממוצעת בשיעור של 1.25% שמשולמת כל רבעון. קרן ההלוואה תיפרע ב-19 תשלומים רבעוניים שווים בסך של 56.5 אלפי אירו ויתרת הקרן תיפרע בחודש מאי 2026.
10. ביום 30 ביוני, 2021, חתמו החברה וחברה נוספת שמחזיקה בשיעור זניח לצרכים רגולטוריים בחברות נכס של בעלת השליטה בחברה להלן ("הרוכשת הנוספת") על הסכם לרכישת זכויות של משקיעים בחברה בת אשר מחזיקה בשלבים השונים בפרויקט גרפנטל, בתמורה לסך כולל של כ-18 מיליון אירו, כאשר החברה רכשה 5.8% מהזכויות בתמורה לסך של 6.6 מיליון אירו, והרוכשת הנוספת, אשר קיבלה מהחברה הלוואה בגובה של כ-11.4 מיליון אירו, רכשה את יתרת 10.1% מהזכויות בסך של כ-11.4 מיליון אירו, אשר מוצגת בדוח על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2021 במסגרת סעיף חייבים ויתרות חובה בנכסים בלתי שוטפים. כלל התמורה שולמה למשקיעים ביום 1 ביולי, 2021 וקיבלה ביטוי כעסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בדוח על השינויים בהון.
11. ביום 5 באוגוסט, 2021 התקשרה החברה בעסקה למכירת נכס נוסף מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה בתמורה לסך של כ-16.5 מיליון אירו. בנוסף, החברה עשויה להיות זכאית לתמורה נוספת של עד כ-1.5 מיליון אירו במקרה בו הרוכש יצליח להביא לשיפור בתכנית הפיתוח, באופן שיאפשר לו לנצל שטח גבוה יותר בנכס. השלמת מכירת הנכס צפויה להתבצע בחציון הראשון לשנת 2022. בהתאם לכך, הנכסים וההתחייבויות של החברה המחזיקה בנכס סווגו בדוח על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר, 2021 כנכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה.
12. ביום 3 בנובמבר, 2021 התקשרה החברה בעסקה למכירת נכס נוסף מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה בתמורה לסך של כ-13.6 מיליון אירו. השלמת מכירת הנכס צפויה להתבצע בחציון הראשון לשנת 2022.
13. לאחר תאריך הדוחות הכספיים, חלה ירידה משמעותית בשווי של ההשקעה של החברה בניירות ערך של חברה ציבורית שהתאגדה בגרמניה, אשר לאחר מועד רכישת מניותיה על ידי החברה, נרכשה השליטה בה על ידי בעלת שליטה עקיפה בחברה ומניותיה נסחרות בבורסה המפוקחת הבלתי רשמית של פרנקפורט ואשר 3.02% ממניותיה מוחזקים על ידי החברה. השקעה זו מסווגת כמכשיר פיננסי המוצג בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בשווי של כ-23.4 מיליון אירו, נכון ליום 30 בספטמבר 2021. בעקבות ירידת הערך שחלה לאחר תאריך הדוחות הכספיים כאמור לעיל, שוויה של השקעה זו, נכון לתאריך אישור הדוחות הכספיים, עומד על כ-9.4 מיליון אירו (המגלם הפסד לחברה בסך של כ-25.6 מיליון אירו ביחס לסכום ההשקעה המקורי).
14. ביום 14 באוקטובר, 2021 הודיעה חברת מעלות S&P על הכנסת דירוגי החברה לרשימת מעקב עם השלכות שליליות בעקבות היחלשות איכות האשראי של הקבוצה והכנסת דירוגי חברת האם ובעלת השליטה לרשימת מעקב עם השלכות שליליות.

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

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

**ליום 30 בספטמבר, 2021**

**(בלתי מבוקרים)**

לכבוד

בעלי המניות של BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

ג.א.נ.,

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

מבוא

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

#### היקף הסקירה

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

#### מסקנה

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

עמית, חלפון  
רואי חשבון

גבעתיים,  
24 בנובמבר, 2021

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

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

ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)	2021	
<u>אלפי אירו</u>			
			<u>נכסים שוטפים</u>
972	1,105	743	מזומנים ושווי מזומנים
7,284	11,675	6,146	מזומנים ושווי מזומנים בנאמנות
663	228	114	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
<u>8,919</u>	<u>13,008</u>	<u>7,003</u>	
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
833,121	821,703	924,296	השקעה בחברה מוחזקת
36,093	34,973	23,380	השקעה בנכס פיננסי סחיר הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד
<u>869,214</u>	<u>856,676</u>	<u>947,676</u>	
<u>878,133</u>	<u>869,684</u>	<u>954,679</u>	
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
10,013	9,813	10,822	חלות שוטפת של אגרות חוב
424	549	420	זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות
<u>10,437</u>	<u>10,362</u>	<u>11,242</u>	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
62,967	70,695	67,134	אגרות חוב
<u>62,967</u>	<u>70,695</u>	<u>67,134</u>	
			<u>הון</u>
77	77	77	הון מניות
144,237	144,237	144,237	פרמיה על מניות
(746)	(746)	(746)	מניות אוצר
584	584	(531)	קרנות הון אחרות
438,591	426,477	511,176	קרן הון סטטוטורית
221,986	217,998	222,090	יתרת רווח
<u>804,729</u>	<u>788,627</u>	<u>876,303</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>878,133</u>	<u>869,684</u>	<u>954,679</u>	
Eran Edelman סמנכ"ל כספים	Thierry Beaudemoulin מנכ"ל	Patrick Burke יו"ר הדירקטוריון	24 בנובמבר, 2021 תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2020	2021	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי אירו					
(2,361)	(530)	(687)	(2,038)	(1,907)	הוצאות הנהלה וכלליות
(650)	8,624	(11,392)	1,499	(19,381)	(הוצאות) הכנסות מימון, נטו
95,706	21,505	26,002	77,132	93,977	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
92,695	29,599	13,923	76,593	72,689	רווח נקי וכולל

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020      2021		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020      2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי אירו			

#### תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת של החברה

92,695	29,599	13,923	76,593	72,689
--------	--------	--------	--------	--------

רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים  
מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:

(1,961)	(9,864)	12,077	(3,088)	19,226
(95,706)	(21,505)	(26,002)	(77,132)	(93,977)

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו  
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות

(97,667)	(31,369)	(13,925)	(80,220)	(74,751)
----------	----------	----------	----------	----------

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

302	195	1	246	550
-----	-----	---	-----	-----

ירידה בחייבים, יתרות חובה וצדדים קשורים  
עלייה (ירידה) בזכאים, יתרות זכות וצדדים  
קשורים

470	323	(10)	415	43
-----	-----	------	-----	----

772	518	(9)	661	593
-----	-----	-----	-----	-----

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של  
החברה

(4,200)	(1,252)	(11)	(2,966)	(1,469)
---------	---------	------	---------	---------

#### תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

74,060	822	416	62,513	3,940
--------	-----	-----	--------	-------

תנועה בהשקעה בחברה מוחזקת ובמזומנים  
ושווה מזומנים בנאמנות, נטו

146	-	-	638	-
-----	---	---	-----	---

ירידה בפיקדונות מוגבלים

3,131	1,170	-	3,131	-
-------	-------	---	-------	---

ריבית שהתקבלה ומימוש נגזרים

77,337	1,992	416	66,282	3,940
--------	-------	-----	--------	-------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה של החברה

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2020	2020	2021	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
<u>אלפי אירו</u>					
					<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון של החברה</u>
(3,579)	(641)	(625)	(2,912)	(1,845)	ריבית ששולמה
(44,200)	-	-	(44,200)	-	החזר הלוואות מבעלת שליטה לזמן ארוך
(25,706)	(836)	(855)	(16,419)	(855)	פירעון אגרות חוב
(73,485)	(1,477)	(1,480)	(63,531)	(2,700)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון של החברה
(348)	(737)	(1,075)	(215)	(229)	<u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u>
1,320	1,842	1,818	1,320	972	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
972	1,105	743	1,105	743	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

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



## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### מידע נוסף

#### כללי

.1

- א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2021 ולתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.
- ב. חברות מאוחדות כהגדרתן בבאור 1ב' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020.
- ג. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2020, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית המפורטים בבאור 2 בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.
- ד. בדבר התפרצות נגיף הקורונה (COVID-19) והשפעתו על פעילות החברה ותוצאותיה, ראה באור 5(4) בתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

#### ארועים משמעותיים בתקופת הדיווח ואחריו

.2

- א. בימים 12 בפברואר ו-14 באפריל, 2021, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, אישרו את התקשרות החברה בהסכם תיחום פעילות בין החברה לבין בעלת השליטה בה ונושאי משרה מסוימים בחברה המשמשים גם כנושאי משרה בחברת ADLER ("הסדר תיחום הפעילות"), אשר מקנה לחברה, בין היתר, זכות סירוב ראשונה ביחס להזדמנויות עסקיות רלבנטיות לחברה בתחום ובאזורי פעילותה.
- ב. לאחר תאריך הדוחות הכספיים, חלה ירידה משמעותית בשווי של ההשקעה של החברה בניירות ערך של חברה ציבורית שהתאגדה בגרמניה, אשר לאחר מועד רכישת מניותיה על ידי החברה, נרכשה השליטה בה על ידי בעלת שליטה עקיפה בחברה ומניותיה נסחרות בבורסה המפוקחת הבלתי רשמית של פרנקפורט ואשר 3.02% ממניותיה מוחזקים על ידי החברה. השקעה זו מסווגת כמכשיר פיננסי המוצג בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בשווי של כ-23.4 מיליון אירו, נכון ליום 30 בספטמבר 2021. בעקבות ירידת הערך שחלה לאחר תאריך הדוחות הכספיים כאמור לעיל, שוויה של השקעה זו, נכון לתאריך אישור הדוחות הכספיים, עומד על כ-9.4 מיליון אירו (המגלם הפסד לחברה בסך של כ-25.6 מיליון אירו ביחס לסכום ההשקעה המקורי).
- ג. ביום 14 באוקטובר, 2021 הודיעה חברת מעלות S&P על הכנסת דירוגי החברה לרשימת מעקב עם השלכות שליליות בעקבות היחלשות איכות האשראי של הקבוצה והכנסת דירוגי חברת האם ובעלת השליטה לרשימת מעקב עם השלכות שליליות.

## **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 בספטמבר, 2021 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

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

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של Brack Capital Properties N.V. (להלן "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2021 ("הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
  - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד;אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 24 בנובמבר, 2021

Thierry Beaudemoulin

CEO

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

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

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של Brack Capital Properties N.V. (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2021 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
  - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.