

פרק א' - תיאור עסקי התאגיד

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של התאגיד

- 1.1 פעילות הקבוצה ותיאור התפתחות עסקיה..... א - 3
- 1.2 תחומי הפעילות של הקבוצה..... א - 13
- 1.3 השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו בשנתיים האחרונות..... א - 14
- 1.4 חלוקת דיבידנדים ורכישות עצמיות..... א - 15

חלק שני - מידע אחר

- 1.5 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה..... א - 21

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

- 1.6 נדליין מניב בגרמניה - רמת המצרף..... א - 29
 - 1.6.1 מידע כללי על תחום הפעילות..... א - 29
 - 1.6.2 תמצית תוצאות תחום הפעילות..... א - 34
 - 1.6.3 איזורים גיאוגרפים..... א - 34
 - 1.6.4 פילוחים ברמת הפעילות בכללותה..... א - 35
 - 1.6.5 רשימת מבנים מניבים מהותיים ומהותיים מאוד של החברה
- בתחום פעילות הנדליין המניב..... א - 40
 - 1.6.6 התאמות הנדרשות ברמת החברה..... א - 47
- 1.7 תחום השבחת קרקעות בדיסלדורף..... א - 49
 - 1.7.1 מידע כללי על תחום הפעילות..... א - 49
 - 1.7.2 תמצית תוצאות תחום הפעילות..... א - 51
 - 1.7.3 אזורים גאוגרפיים..... א - 52
 - 1.7.4 קרקעות להשקעה..... א - 52
- 1.8 תחום הנדליין היזמי למגורים..... א - 53
 - 1.8.1 מידע כללי על תחום הפעילות..... א - 56
 - 1.8.2 תמצית התוצאות..... א - 57
 - 1.8.3 נתונים הנדרשים עבור פרויקט מהותי מאוד..... א - 58
 - 1.8.4 הסכמים מהותיים..... א - 76

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לתאגיד בכללותו

- 1.9 תחרות..... א - 77
- 1.10 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים..... א - 78
- 1.11 הון אנושי..... א - 78
- 1.12 מימון..... א - 80
- 1.13 הון חוזר..... א - 85
- 1.14 ביטוח..... א - 86
- 1.15 מיסוי..... א - 86
- 1.16 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהול..... א - 89
- 1.17 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד..... א - 90
- 1.18 הסכמי שיתוף פעולה..... א - 98
- 1.19 הליכים משפטיים..... א - 98
- 1.20 יעדים ואסטרטגיה עסקית..... א - 99
- 1.21 צפי להתפתחות בשנה הקרובה..... א - 100
- 1.22 דיון בגורמי סיכון..... א - 101

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

הגדרות

לשם הנוחות, להלן הגדרות מונחים מרכזיים המופיעים בפרק זה:

Brack Capital Properties N.V. (בראק קפיטל פרופרטיז אן.וי.).	"החברה", "התאגיד" או "BCP"
Brack German Properties B.V., חברת בת פרטית הולנדית בבעלות ובשליטה מלאות של החברה.	"חברת הבת" או "BGP"
BGP, BCP והחברות הבנות שלה.	"קבוצת BCP" או "הקבוצה"
RT Facility Management GmbH & Co. KG, חברה פרטית גרמנית, בבעלות ובשליטה מלאה של BCP. המעסיקה את עובדי הנהלת החשבונות והכספים, השיווק, מינהלה ותיפעול הנכסים של החברה בתחום הנדל"ן המניב למסחר ובתחום הנדל"ן המניב למגורים והינה אחראית על ניהול הנכסים (Property management).	"חברת תיפעול הנכסים"
ADLER Real Estate AG.	"ADLER" או "בעלת השליטה בחברה"
חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.	"חוק ניירות ערך"
חוק החברות, התשנ"ט-1999.	"חוק החברות"
תקופה המתחילה מיום 1 בינואר 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2021.	"תקופת הדוח"
31 בדצמבר 2021.	"מועד הדוח" או "תאריך הדוח"
24 במרץ 2022.	"מועד חתימת הדוח", "תאריך חתימת הדוח" או "יום חתימת הדוח"

1.1 פעילות הקבוצה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1.1 שנת ההתאגדות וצורת ההתאגדות

החברה נתאגדה ונרשמה ביום 21 ביוני, 2006 בשם Brack Capital Properties B.V. על פי דיני מדינת הולנד כחברה פרטית (B.V.). ביום 28 במאי, 2010 שינתה החברה את שמה ל- Brack Capital Properties N.V. ובאותו היום הפכה החברה לחברה ציבורית (N.V.)¹. ביום 30 בנובמבר, 2010 פרסמה החברה תסקיף במסגרתו הציעה לראשונה לציבור בישראל מניות וביום 7 בדצמבר, 2010 נרשמו מניותיה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

1.1.2 שינויים מהותיים שאירעו באופן ניהול עסקי התאגיד

ביום 2 באפריל, 2018 הושלמה עסקה לרכישת השליטה בחברה על ידי ADLER. לפרטים נוספים ראה דיווחיה המיידים של החברה מן הימים 18 בפברואר, 2018 ו- 25 ו- 27 במרץ, 2018 (מס' אסמכתא 2018-01-016024, 2018-01-028618 ו- 2018-09-029968 בהתאמה). לפרטים אודות השליטה ב-ADLER, ראו תקנה 24 לפרק ד' לדוח זה.

ביום 1 בדצמבר, 2021 הודיעה חברת ADLER, בעלת השליטה בחברה, כי התקשרה עם חברת ("LEG") LEG Grundstücksverwaltung GmbH בהסכם לפיו תמכור ADLER 6.7% מהון המניות וזכויות ההצבעה בחברה (אשר הושלמה ביום 7 בדצמבר, 2021²), וכן, התחייבה ADLER להשתתף בכל הצעת רכש אשר עשויה ליזום LEG עבור יתרת המניות הרגילות של החברה המוחזקות על ידיה, ובלבד שהצעת רכש כאמור תעשה עד ליום 30 בספטמבר, 2022, במחיר מינימאלי למניה הקבוע בהסכם שנקבע בין הצדדים כאמור ועומד על 157 אירו למניה. כמו כן, הודיעה חברת LEG כי התקשרה עם בעלי מניות מסוימים בחברה, בהסכם לרכישה של כ-24% מהון המניות וזכויות ההצבעה בחברה ("עסקת רכישת המיעוט"). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידים של החברה מיום 1 בדצמבר, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-175176), הנכלל בזאת על דרך ההפניה).

ביום 5 בינואר, 2022, לאחר קבלת האישורים הנדרשים, הושלמה עסקת רכישת המיעוט. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים של החברה מהימים 6 בינואר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-004201; 2022-01-003712; ו- 2022-01-004147), הנכלל בזאת על דרך ההפניה. במהלך חודש דצמבר 2021 והרבעון הראשון לשנת 2022, ביצעה LEG מספר רכישות נוספות של מניות החברה, כך שנכון למועד חתימת הדוח, חברת LEG מחזיקה בכ-34.47% מהון המניות וזכויות ההצבעה של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידים של החברה מיום 2 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-025459).

1.1.3 רכישה, מכירה או העברה של נכסים בהיקף מהותי

¹ N.V. הינה ישות משפטית על פי הדין בהולנד, בעלת הון רשום המחולק למניות הניתנות להעברה. בעלי המניות אינם אחראים באופן אישי לפעולות המבוצעות בשם N.V., ואינם אחראים להפסדיה מעבר לסכום שעליהם לפרוע בגין המניות שברשותם. מניות של N.V. יכולות להיסחר בבורסה.
² לפרטים נוספים ראו דיווח מיידים של החברה מיום 7 בדצמבר, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-177366), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

1.1.3.1. למועד הדוח ממשיכה החברה ביישום אסטרטגיית החברה בתחום הנדל"ן המניב והיזמי למגורים, ובגדר כך, ממשיכה החברה בביצוע פעולות למכירת נכסים נוספים מפורטפוליו הנדל"ן המסחרי שלה. במהלך שנת 2021 הושלמו עסקאות למכירת נכסי נדל"ן מניב מסחרי של החברה בהיקף כולל של 69.7 מיליון אירו. לפרטים נוספים בקשר עם מכירת הנכסים כאמור ראו ביאור 8' לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2021, המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

1.1.3.2. ביטול העסקה למכירת חטיבת הקרקע ב-Gerresheim

ביום 22 בספטמבר, 2019 התקשרה החברה עם רוכש, שהינו צד שלישי אשר אינו קשור לחברה, והינו משקיע המתמקד במיזמי נדל"ן בגרמניה ("הרוכש" או "הרוכש בעסקה"), בהסכם למכירת 75% מהחזקותיה בשותפות הנכדה, אשר מחזיקה בפרוייקט Gerresheim (קרקע בשטח של כ- 193 דונם בעיר דיסלדורף, גרמניה) בתמורה המשקפת שווי נכס של 375 מיליון אירו (לעניין זה – "העסקה"). ביום 26 בדצמבר, 2019 נחתם תיקון להסכם, לפיו הותאם מנגנון תשלום התמורה.³

כמפורט בדיווחיה המידיים של החברה,⁴ חל עיכוב עיכוב בקבלת אישורי התביע הנדרשים בקשר עם הפרוייקט לאור מקשיים שמערימה חברת הרכבות הגרמנית (Deutsche Bahn AG). לגישת החברה, התנגדויות כאמור הינן שכיחות למדי בתהליכי בניה והקמה של פרויקטים בסדר הגודל של Gerresheim, והחברה ניהלה ומנהלת דיונים עם עיריית דיסלדורף אשר ממשיכה לתמוך בקידום הפרוייקט והביעה עניין בקידום קבלת האישורים הנדרשים בקשר עם תכנית הייעוד לקרקע. להערכת דירקטוריון החברה ועל בסיס המידע שנמסר לו מהרשויות המוסמכות בגרמניה צפוי האישור להתקבל בחציון השני לשנת 2022. במטרה למנוע עיכובים נוספים כתוצאה מהקשיים שמערימה חברת הרכבות, החלה החברה בדיונים עם עיריית דיסלדורף על אפשרות פיצול התביע.

יחד עם זאת, בהמשך לאמור לעיל ביחס לעיכוב בקבלת אישורי התביע בקשר עם עסקת Gerresheim (והעיכוב הנגזר מכך בקבלת התשלום השני במסגרת עסקת Gerresheim והמשפיע על כדאיות העסקה מנקודת מבטה של החברה), החליטה החברה בתקופת הדוח כי בכוונתה לפעול לביטול העסקה, וזאת בין היתר, לאור הערכת 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.⁵ בהקשר זה יצוין כי במהלך חודש יוני 2021 העבירה החברה הלוואת גישור בסך של כ- 3.8 מיליון אירו לטובת הפרוייקט במקומה

³ לפרטים נוספים בקשר עם התיקון להסכם ומנגנון תשלום התמורה ראו דיווחים מידיים של החברה מהימים 29 בדצמבר, 2019, 15 במאי, 2020 ו-27 ביולי, 2020 (מס' אסמכתא: 2019-01-114996, 2020-01-048417 ו-2020-01-079464 בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

⁴ לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים של החברה מהימים 28 ביוני, 2021 ו-11 ביולי, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-044587 ו-2021-01-115422, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

⁵ לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 28 באוגוסט, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-139302), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

של הרוכשת. בנוסף נבעה החלטת החברה מהשיפור בפרופיל הפיננסי של החברה (שער מינוף נמוך), ומיקוד עסקיה בתחום הנדל"ן למגורים, לרבות הנדל"ן היזמי.

בהתאם ובהמשך לאמור לעיל, התקשרה החברה עם הרוכשת בעסקה במסמך עקרונית לפיו תבוטל העסקה ("מסמך העקרונות" ו-"עסקת הביטול", בהתאמה), 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. במהלך חודש נובמבר 2021 התקבל הרולינג המחייב מרשויות המס ועסקת הביטול נכנסה לתוקפה, כאשר ביום 2 בינואר, 2022 התקשרה החברה בהסכם מחייב להפיכה וביטול של העסקה ("הסכם הביטול"). הסכם הביטול מעגן את ביטול העסקה באופן מחייב (בכפוף לתנאים מתלים), באופן שעם ביטול העסקה תחזיקה החברה בבעלות מלאה (100%) (בעקיפין) בחברה המחזיקה בפרויקט Gerresheim ("חברת הפרוייקט").

לפרטים נוספים בקשר עם העסקה, עסקת הביטול והתנאים המתלים לה, סכום ריבית צבורה שזכאית החברה לבטל ואיחוד חברת הפרוייקט בדוחות החברה, ראו ביאור 6'ב(1) לדוחות הכספיים השנתיים המצורפים כפרק ג' לדוח זה, וכן דיווחים מידיים של החברה מהימים 20 באוקטובר, 2021 ו-3 בינואר, 2022 (מס' אסמכתא: 2021-01-158193 ו-2021-01-001300, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

לפרטים נוספים בנוגע לעיכוב נוסף בקשר עם תוכנית ייעוד הקרקע בפרויקט ראו דיווח מידי של החברה מיום 24 במרץ, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-029595).

1.1.4. פורטפוליו הנכסים של הקבוצה בגרמניה

נכון למועד חתימת הדוח מחזיקה החברה 38 נכסים מניבים בגרמניה (הכוללים 31 נכסים מניבים למגורים (Residential) ו-7 נכסים מניבים למסחר⁶ (Commercial)). בנוסף מחזיקה החברה 4 מתחמי קרקע לייזום מגורים בעיר דיסלדורף, וכן קרקע לייזום מגורים בעיר אאכן.

להלן פרטים אודות פורטפוליו הנכסים המניבים של הקבוצה בגרמניה נכון למועד הדוח:

⁶ שני נכסים מסחריים מתוך שבעת הנכסים המסחריים הנותרים נמצאים תחת הסכם מכירה מחייב, אשר צפוי להסתיים במהלך שנת 2022.

מס' סידורי	שם הנכס ומיקומו	פרטים כלליים אודות הנכס	סוג הנכס (לפי שימוש עיקרי)	מועד רכישה	חלקה של החברה בנכס (בשרשור סופי) ⁷	עלות הרכישה (באלפי יורו)	שווי ההוגן של הנכס ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי יורו)
.1	LEG Residential Duisburg	מתחם של כ-308 יחידות דיור בשטח כולל להשכרה של כ-17 א' מ"ר, בשכונת מגורים בעיר Duisburg.	מניב מגורים	מאי 2007	100%	19,338 ⁸	42,740
.3	Remscheid	מרכז מסחרי במרכז Remscheid הממוקמת כ-30 ק"מ מזרחית ל-Dusseldorf. הנכס בשטח להשכרה של כ-5 אלפי מ"ר, מושכר ברובו לרשת סופרמרקטים ארצית בחוזה ארוך טווח.	מניב מסחרי	יולי 2007	100%	5,143	3,000
.4	Neubrandenburg	מרכז מסחרי בשטח של כ-2.8 אלפי מ"ר, הכולל שטחי מסחר בקומות התחתונות ומשרדים בקומות העליונות. הנכס ממוקם במדרחוב הקניות הראשי של העיר Neubrandenburg.	מניב מסחרי	אוגוסט 2007	100%	6,597	3,900
.5	Chemnitz Office Buildings	שני בנייני משרדים, האחד ממוקם במרכז העיר Chemnitz והשני כ-700 מטר מהמרכז. שני הבניינים פנויים וכוללים כ-5 אלפי מ"ר להשכרה.	מניב משרדים	אוגוסט 2007	60%	6,387	2,070
.6	Ludwigsfelde	מרכז מסחרי המשלב בעיקר מסחר ומשרדים בשטח להשכרה של כ-8.7 אלפי מ"ר, הממוקם ברחוב המרכזי של העיר Ludwigsfelde כ-30 ק"מ מדרום לברלין.	מניב מסחרי	נובמבר 2007	100%	13,711	11,200

⁷ יצוין כי לחברה קיימת זכאות לשיעור מסוים מתוך חלקם של המשקיעים האמורים ברווח, ולפיכך חלקה של החברה ברווח גבוה יותר משיעור החזקותיה האפקטיביות בחברות הנכדות.

⁸ יוער כי שני הנכסים נרכשו באותו מועד במסגרת אותה עסקה, הוחזקו ממועד הרכישה והינם מוחזקים נכון למועד הדוח על ידי חברת נכס אחת (Brack Capital (Gelsenkirchen) GmbH & Co. Immobilien KG).

31,700	18,109	100%	ינואר 2008	מניב מגורים	קומפלקס מגורים בן 477 יח"ד בשטח כולל של כ-38 אלפי מ"ר הממוקם בשכונת מגורים ממערב למרכז Oberhausen.	LEG Oberhausen Residential Complex	.7
66,860	22,975	100%	ינואר 2010	מניב מגורים	קומפלקס מגורים בן 718 יחידות דיור בשטח להשכרה של כ- 48 א' מ"ר. משתרע על פני כ- 24 בניינים בני 3-8 קומות כ"א בעיר Velbert כ- 20 ק"מ צפונית מזרחית ל- Dusseldorf.	Velbert Residential Complex	.8
65,350	20,213	100%	ספטמבר 2010	מניב מגורים	מתחם מגורים בן 34 בניינים המונה 566 יח"ד, בשטח להשכרה של כ- 27.6 אלפי מ"ר בעיר הנובר הממוקמת בחלקה הצפון מערבי של גרמניה.	Hannover Residential Complex	.9
295,420	82,417	89.8%	29 ביולי 2011	מניב מגורים	2,752 יחידות דיור בשטח ממוצע ליחידת דיור של 53 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 146 א' מ"ר.	פורטפוליו לייפציג (ממוקם בעיר לייפציג)	.10
39,440	14,200	100%	יוני 2012	מניב מגורים	מתחם של כ- 335 יחידות דיור בשטח להשכרה של כ- 24.5 א' מ"ר, בשכונת מגורים בעיר Wuppertal.	Wuppertal	.11
13,600	14,800	89.8%	יוני 2011	מניב מסחרי	מרכז מסחרי בשטח להשכרה של 14.1 א' מ"ר	Ludwigsburg	.12
940	11,600	89.8%	יוני 2011	מניב מסחרי	מרכז מסחרי בשטח להשכרה של 9.4 א' מ"ר, במהלך שנת 2017 החברה הסכימה עם דייר העוגן על פינוי מוקדם כנגד פיצוי, ופועלת להשבת הנכס והשכרתו.	Geislingen	.13
18,300	21,200	89.8%	יוני 2011	מניב מסחרי	מרכז מסחרי בשטח להשכרה של 15.9 א' מ"ר	Neckarsulm	.14

50,690	13,555	89.9%	13 במאי 2013	מניב מגורים	קומפלקס מגורים המונה 459 יח"ד בשטח ממוצע ליחידת דיור של 34 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 15.3 א' מ"ר.	Leipzig am Zoo (ממוקם בעיר לייפציג)	.15
37,140	11,960	100%	31 ביולי 2013	מניב מגורים	הנכסים האמורים הינם מתחמי מגורים הידועים כפורטפוליו Falcon הכולל כ-1,000 יחידות דיור בשטח ממוצע ליחידת דיור של 52 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 52 א' מ"ר.	Falcon - Dortmund (North Rhine Westphalia)	.16
27,640	12,820	100%	31 ביולי 2013	מניב מגורים		Falcon - Duisburg (North Rhine Westphalia)	.17
20,980	9,158	100%	31 ביולי 2013	מניב מגורים		Falcon – Essen (North Rhine Westphalia)	.18
27,780	15,144	100%	31 באוקטובר 2013	מניב מגורים	שני בנייני מגורים המונים יחד 301 יח"ד בשטח ממוצע ליחידת דיור של 70 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 21 א' מ"ר.	Hamm (North Rhine Westphalia)	.19
85,620	34,645	100%	1 במאי 2014	מניב מגורים	863 יחידות דיור (707 יח"ד בעיר ברמן ו-156 יח"ד בעיר ברמרהבן) בשטח ממוצע ליחידת דיור של 59 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 51 א' מ"ר.	Bremen and Bremerhaven	.20
12,590	5,387	100%	1 במאי 2014	מניב מגורים	181 יחידות דיור בעיר ברמרהבן בשטח ממוצע ליחידת דיור של 73 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 13 א' מ"ר.	Bremerhaven	.21
22,330	7,915	100%	1 במאי 2014	מניב מגורים	238 יחידות דיור בעיר גוטינגן בשטח ממוצע ליחידת דיור של 41 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 9 א' מ"ר.	Göttingen	.22

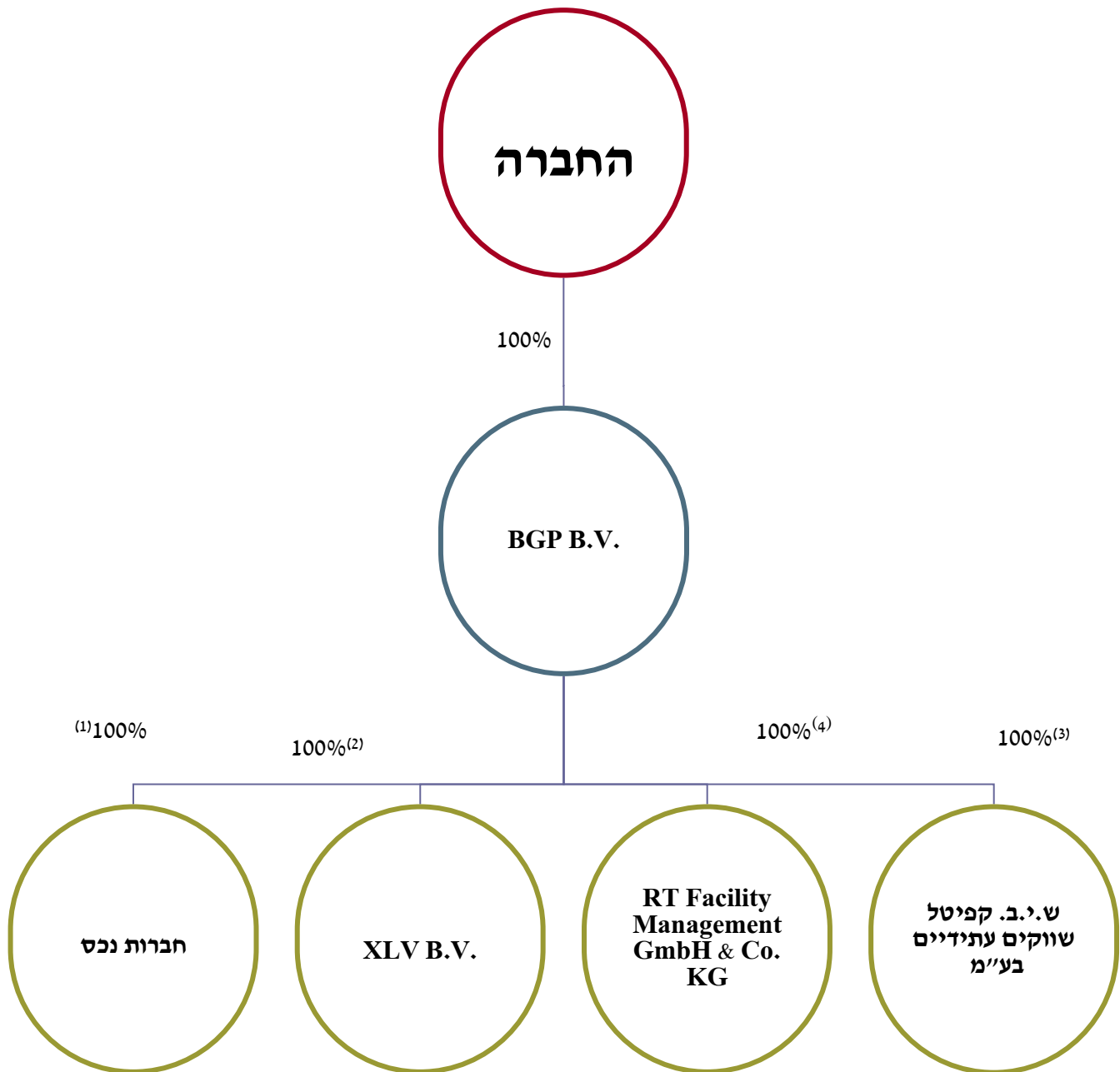
8,080	3,361	100%	1 במאי 2014	מניב מגורים	91 יח"ד בעיר אסן בשטח ממוצע ליחידת דיור של 54 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 5 א' מ"ר.	Essen	.23
53,480	13,671	100%	31 באוקטוב ר 2014	מניב מגורים	351 יחידות דיור בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-49 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-17.2 א' מ"ר.	Dortmund-Marten (North Rhine Westphalia)	.24
	7,996	100%	1 באוקטוב ר 2016	מניב מגורים	173 יחידות דיור בעיר דורטמונד בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-63 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-11 א' מ"ר.	Dortmund- Waterloostr	.25
	2,669	100%	1 ביוני 2016	מניב מגורים	32 יחידות דיור בעיר דורטמונד בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-72 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-2 א' מ"ר.	Dortmund- Provinzialstr	.26
43,570	14,892	100%	31 בדצמבר 2014	מניב מגורים	266 יחידות דיור (72 יח"ד בעיר האנובר ו-194 יח"ד בעיר קרפלד) בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-69 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-18.30 א' מ"ר.	Hannover and Krefeld	.27
91,750	24,920	100%	30 ביוני 2015	מניב מגורים	429 יחידות דיור בעיר קיל בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-67 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-29 אלף מ"ר.	Kiel (I)	.28
	20,400	100%	1 במרץ 2016	מניב מגורים	296 יחידות דיור בעיר קיל בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-69 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-21 אלף מ"ר.	Kiel (II)	.29
60,290	35,370	100%	1 ביוני 2016	מניב מגורים	288 יחידות דיור בעיר קיל בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-75 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-22 אלף מ"ר.	Kiel (III)	.30

12,300	8,029	100%	1 ביולי 2016	מניב מגורים	31 יח"ד למגורים ו- 14 יח"ד למסחר בעיר האנובר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-4 אלף מ"ר.	Lange-Laube	.31
42,430	23,695	100%	1 ביוני 2017	מניב מגורים	320 יחידות דיור בעיר אסן בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ- 66 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ 21 אלף מ"ר.	Essen	.32
21,780	18,239	100%	1 ביוני 2017	מניב מגורים	155 יח"ד בעיר האנובר בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-65 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-10.2 אלף מ"ר.	Hannover Kronsberg	.33
22,710	19,147	100%	1 בדצמבר 2017	מניב מגורים	190 יח"ד בעיר מגדבורג בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-70 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-13.3 א' מ"ר.	Magdeburg	.34
58,970	49,624	100%	24 בנובמבר 2017	מניב מגורים	605 יחידות דיור (223 יח"ד בעיר לייפציג, 242 יח"ד בעיר מגדבורג ו-140 יח"ד בעיר האלה) בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-60 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 36.1 א' מ"ר.	605 יח"ד בערים : Magdeburg , Leipzig Halle &	.35
21,590	15,231	100%	במהלך הרבעוני השני והשלישי של שנת 2017	מניב מגורים	165 יחידות דיור בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ- 60 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 10 א' מ"ר.	165 יח"ד בעיר לייפציג	.36
2,260	1,550	100%	31 במרץ, 2017	מניב מגורים	16 יחידות דיור בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ- 68 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 1.1 א' מ"ר.	Neuss	.37
39,400	26,081	100%	הוקם על ידי החברה	מניב מגורים	113 יחידות דיור בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-78 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-8.8 א' מ"ר. הנכס הוקם על ידי החברה (שלב ו' בפרויקט גרפנטל) והקמתו הושלמה בתחילת שנת 2020.	Grafental, Dusseldorf	.38

להלן תיאור מצרפי של חטיבות הקרקע השונות שבהן מבצעת החברה פעילות השבחה ויזום

שם המתחם	תחום פעילות	שטח בניה נטו (במ"ר)	סיווג בדוחות הכספיים	חלקה של החברה (שרשור סופי)	ערך בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2021 (מאוחד באלפי אירו)	ייעוד נוכחי	ייעוד עתידי	מס' יח"ד מתוכננות	הפנייה לסעיף
Dusseldorf – Grafental Ost	תחום השבחת הקרקע בדיסלדורף	29,838	מלאי מקרקעין, נדל"ן להשקעה – זכויות במקרקעין	89.9%	45,800	תעשייה	קרקע לבניית שלב י' (169 יח"ד בשטח של כ- 13 א' מ"ר המיועדות להשכרה), ולבניית שלב י"א (166 יח"ד בשטח של כ-16.8 א' מ"ר המיועדות למכירה)	335 יח"ד	סעיף 1.8.3.4 להלן
Dusseldorf – Grafental – שלב ט'	תחום הנדל"ן היזמי למגורים בדיסלדורף	14,804	נדל"ן להשקעה בהקמה	89.9%	37,326	קרקע למגורים	בניית שלב ט' בפרויקט גרפנטל (204 יח"ד בשטח של כ-14.8 א' מ"ר, המיועדות להשכרה)	204	סעיף 1.8.3.2 להלן
Grafenberg	תחום השבחת הקרקע בדיסלדורף	13,410	נדל"ן להשקעה – זכויות במקרקעין	100%	46,300	קרקע למגורים	קרקע לבניית פרויקט גרפנברג (85 יח"ד בשטח של כ-13.4 א' מ"ר המיועדות למכירה)	85	סעיף 1.8.3.6 להלן
אאכן	תחום הנדל"ן היזמי למגורים באאכן	6,058	נדל"ן להשקעה בהקמה	89.9%	15,300	קרקע למגורים	בניית פרויקט אאכן (82 יח"ד בשטח של כ-6.1 א' מ"ר, המיועדות להשכרה)	82	סעיף 1.8.3.3 להלן
Gerresheim	תחום השבחת הקרקע בדיסלדורף	כ- 193,000	מלאי מקרקעין	100%	164,807	תעשייה/מסחרי	שילוב של בנייה למגורים, נכסים מסחריים, משרדים, בתי ספר וגני ילדים.	כ-1,500 יח"ד ועוד כ-40 א' מ"ר למסחר, משרדים, גני ילדים ובית ספר	סעיף 1.8.3.5 להלן

להלן תרשים המפרט את מבנה ההחזקות בקבוצה⁹ נכון ליום 31 בדצמבר, 2021:



⁹ לא כולל מס' חברות "מדף" אשר אינן פעילות נכון ליום 31 בדצמבר 2021. יצוין כי במקרים בהם - (א) חברות הנכס מוחזקות על ידי החברה (בשרשור סופי) בשיעור שבין 90%-ל-95%; ו-(ב) לחברה יש אופציית רכש לקנות את מניות השותף, הוצגו השקעות אלו לפי שיעור החזקה של 100%.

(1) 55 חברות נכס. יצוין כי מרבית חברות הנכס (31 חברות) הינן חברות פרטיות הולנדיות, 20 הינן חברות פרטיות או שותפויות מוגבלות גרמניות ו-4 חברות נכס הינן חברות פרטיות לוכסמבורגיות.

(2) חברת Brack Capital Germany (Netherlands) XLV B.V. הינה חברת המימון של חברות הנכס.

(3) ש.י.ב קפיטל שווקים עתידיים בע"מ (להלן: "ש.י.ב קפיטל" או "ש.י.ב") הינה חברה פרטית ישראלית בבעלות מלאה של החברה (באמצעות חברה נכדה זרה בבעלותה המלאה בשרשור סופי). ש.י.ב קפיטל מעסיקה שלושה עובדי מנהלה, עובדים אלה עוסקים באופן בלעדי בפעילות של הקבוצה בגרמניה. הוצאות העסקתם בש.י.ב (עלויות מעביד) מכוסות במלואן על ידי החברה.

(4) חברת תפעול הנכסים, ראה סעיף ההגדרות.

1.2. תחומי הפעילות של הקבוצה

למועד הדוח, פועלת הקבוצה בשלושה תחומי פעילות: תחום הנדל"ן המניב, בתחום השבחת הקרקע וכן בתחום הנדל"ן היזמי למגורים. נכון ליום 31 בדצמבר, 2021 ולמועד חתימת הדוח פעילות הקבוצה מתבצעת בגרמניה בלבד. למועד פרסום הדוח החברה ממשיכה בתהליך למיקוד האסטרטגיה העסקית שלה, ובכלל כך, התקשרה החברה בתקופת הדוח והשלימה מספר עסקאות למכירת חלקים מנכסי הנדל"ן המסחרי של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1.3.1 לעיל.

1.2.1. תחום הנדל"ן המניב

תחום הנדל"ן המניב מחולק לשני תחומי משנה: (א) תחום הנדל"ן המניב למסחר (Commercial); ו- (ב) תחום הנדל"ן המניב למגורים (Residential) (כמפורט בסעיף 1.6 להלן).

1.2.1.1. תחום הנדל"ן המניב למסחר

תחום הנדל"ן המניב למסחר כולל בין היתר, רכישה, פיתוח, השבחה והשכרה של נכסים מניבים בעיקר בתחום המשרדים (Offices) והמסחר (Retail). לאחר שהקבוצה מכרה את מרבית מפורטפוליו הנדל"ן המניב למסחר שלה, בבעלות הקבוצה, נכון למועד חתימת הדוח, 6 נכסים מניבים בתחום הנדל"ן המניב למסחר בשטח כולל להשכרה של כ- 52 א' מ"ר¹⁰. הנכסים המניבים ממוקמים, לרוב, בערים בינוניות וגדולות במערב גרמניה. שיעור התפוסה של נכסים מניבים אלו, נכון למועד הדוח, הינו כ-62%. לפרטים נוספים אודות עסקאות למכירת נכסים מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה ראו סעיף 1.1.3.1 לעיל וכן ביאור 8' לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2021 המצורפים לדוח זה.

¹⁰ לא כולל נכס בחברה כלולה בשטח של כ-5 א' מ"ר בעיר Chemnitz

1.2.1.2. תחום הנדל"ן המניב למגורים

תחום הנדל"ן המניב למגורים, כולל בין היתר, רכישה, פיתוח, השבחה והשכרה של נכסים מניבים בתחום המגורים (Residential). בבעלות הקבוצה, נכון למועד חתימת הדוח, 31 מתחמי מגורים בהיקף כולל של 12,075 דירות ובשטח כולל להשכרה של כ- 714 אלפי מ"ר (במאוחד). כל נכסי המגורים של הקבוצה מנוהלים על ידה באופן מלא ומרוכזים בערים בינוניות וגדולות במדינה הפדרלית של North Rhine Westphalia ("NRW") הממוקמת במערב גרמניה, בצפון גרמניה (בערים הנובר, ברמן, קיל וגוטינגן) ובעיר לייפציג וערים סמוכות לה. שיעור התפוסה של נכסים מניבים אלו, נכון למועד הדוח, הינו כ-98%.

1.2.2. תחום השבחת קרקעות

במסגרת תחום פעילות זה, עוסקת החברה ברכישה, פיתוח והשבחה של קרקעות. בכלל כך, החברה הינה בעלים של קרקע במיקום מרכזי בעיר דיסלדורף, בסמוך/בקרבה למיקום בו מוקם פרויקט המגורים "Grafental" של החברה.

1.2.3. תחום הנדל"ן היזמי למגורים

במסגרת תחום פעילות זה עוסקת החברה בפיתוח דירות למכירה והשכרה בערים דיסלדורף ובאאכן. לפרטים נוספים אודות תחומי הפעילות של החברה ראו סעיפים 1.6-1.8 להלן.

1.3. השקעות בהון התאגיד ועסקאות מהותיות במניותיו בשנתיים האחרונות

החל מיום 1 בינואר, 2020 ועד למועד פרסום דוח זה, לא בוצעו השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות על ידי בעלי עניין במניות החברה מחוץ לבורסה, למעט כמפורט להלן:

<u>תאריך</u>	<u>פעולה</u>	<u>סכום העסקה</u>	<u>מחיר למניה למועד העסקה</u>
07.12.2021	מכירת 524,292 מניות על-ידי ADLER ל- LEG (החל להיות בעל עניין). לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1.2 לעיל.	כ-75 מיליון אירו (משקף מחיר של כ-143.05 יורו למניה)	133.43 יורו למניה
16.12.2021	רכישת 90,000 מניות על-ידי LEG. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 19 בדצמבר, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-181779), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.	כ-12 מיליון אירו (משקף מחיר של כ-135.82 אירו למניה)	133.24 יורו למניה

143.63 יורו למניה	כ- 253 מיליון אירו (משקף מחיר של כ- 135.82 אירו למניה)	רכישת 1,860,623 מניות רגילות של החברה על-ידי LEG (לרבות 420,511 מניות רגילות של החברה שהוחזקו על-ידי אלטשולר-שחם בע"מ (חדל להיות בעל עניין); ו-394,598 מניות על-ידי הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ (חדל להיות בעל עניין)). לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1.2 לעיל ודיווחים מידיים של החברה מיום 6 בינואר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-004201; 2022-01-003712; ו-2022-01-004147), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.	04-05.01.2022
151.40 יורו למניה	29,870,506 ש"ח (157 יורו למניה)	רכישת 190,258 מניות על-ידי LEG. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 2 במרץ, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-025459), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.	23.02.2022

לפרטים נוספים בקשר עם העסקאות המתוארות לעיל, ראו סעיף 1.1.2 לעיל.

1.4. חלוקת דיבידנדים ורכישות עצמיות

1.4.1. חלוקת דיבידנד

הקוד האזרחי ההולנדי¹¹ (DCC) קובע כי חברה ציבורית הולנדית (NV) רשאית לחלק דיבידנד מכל סוג שהוא לבעלי מניותיה, כפוף לכך ש: (1) הונה העצמי עולה על הערך הנקוב הכולל של הון המניות המונפק והנפרע ביחד עם קרנות (רזרבות) סטטוטוריות (להרחבה בנוגע לקרנות סטטוטוריות הרלבנטיות לחברה ראה סעיף 1.4.2 להלן) וגם (2) חלוקת הדיבידנד לא תסכן את המשך פעילות החברה. חלוקה כאמור יכולה להיעשות אך ורק מתוך רווחי החברה (סולו) או מתוך הקרנות הניתנות לחלוקה (כמוגדר להלן) אך לא מתוך הקרנות הסטטוטוריות. בהולנד עיקרון "שימור ההון" נבחן על פי נתוניה הכספיים הנפרדים של החברה ולא נתוניה הכספיים המאוחדים.

הקרנות הסטטוטוריות אשר יש לקיימן על פי חוק החברות ההולנדי ו/או התקנון מכונות "קרנות שאינן ניתנות לחלוקה" (non-distributable reserves). יוער כי תקנון החברה אינו כולל דרישה לקיים קרנות מסוימות מעבר לקרנות שנידרשת החברה להחזיק על פי חוק החברות ההולנדי. קרנות אחרות, שאינן קרנות סטטוטוריות על פי הדין או התקנון, מכונות "קרנות הניתנות לחלוקה" (Freely

¹¹ האמור בסעיף זה להלן מבוסס על מידע שנמסר לחברה על ידי יועציה המשפטיים בהולנד.

(distributable reserves). קרן רווחים (profit reserve) וקרן פרמיה על מניות (share premium reserve), למשל, נחשבות "קרנות הניתנות לחלוקה".

יצוין כי, חרף העובדה שהחברה מיישמת את תקני הדיווח הכספי הבינלאומי (IFRS) במקום תקני החשבונאות המקובלים ההולנדיים (GAAP), כפי שמותר לעשות באופן עקרוני על פי הדין ההולנדי, עדיין הוראות הדין ההולנדי בדבר קרנות סטטוטוריות תחולנה.

בהמשך לאמור לעיל יצוין כי לתאריך הדוח על המצב הכספי (קרי ליום 31 בדצמבר, 2021) סך של 144,237 אלפי אירו רשום בספרי החברה כפרמיה על מניות. כאמור לעיל על פי הדין ההולנדי פרמיה על מניות הינה חלק מהקרנות הניתנות לחלוקה - ולפיכך החברה רשאית¹² לחלק את הסכום האמור כדיבדנד לבעלי מניותיה.

יוער, כי חלוקת דיבידנד לבעלי המניות (לרבות מתוך הקרנות הניתנות לחלוקה שאינן רווחים נצברים ובכלל זה פרמיה על מניות) חייבת בניכוי מס דיבידנד במקור בהולנד של 15%, בכפוף לפטורים וההקלות הקבועים בדין.¹³

לעניין האפשרות להמיר הפרמיה להון מניות ולבצע בהמשך חלוקת הון לבעלי המניות בדרך של הפחתת הון ללא חובת ניכוי מס במקור, ראה סעיף 1.4.3 להלן.

1.4.2. המרת קרנות שיערוך להון, הפחתת הון וחלוקת

הקוד האזרחי ההולנדי קובע כי לא ניתן לחלק דיבידנד, בין היתר, מתוך: (א) רווחי חברה הנובעים מהתאמות לשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ומשערוכים הנובעים מהתאמת שווי הוגן של התחייבות פיננסית או נכסים פיננסיים שלא מומשו; ו-(ב) רווחים הנובעים מהתאמות לשווי הוגן של נדל"ן להשקעה של חברות בנות ומשערוכים הנובעים מהתאמת שווי הוגן של התחייבות פיננסית של חברות בנות או נכסים פיננסיים של חברות בנות שלא מומשו ו-(ג) רווחים אחרים של החברות בנות אשר לא חולקו לחברה כדיבידנד ואשר מהווים חלק מרווחי החברה כפועל יוצא מאיחוד הדוחות הכספיים של החברות הבנות עם דוחותיה הכספיים של החברה. חוק החברות ההולנדי קובע כי על חברה ציבורית הולנדית ליצור קרנות סטטוריות, בין היתר, בגין הרווחים שפורטו בס"ק (א) ו-(ב) לעיל (לעיל ולהלן: "**קרנות שערור**") (re-valuation reserves). הקוד האזרחי ההולנדי מאפשר להמיר את קרנות השערור להון מניות, בין בדרך של הנפקת מניות נוספות כנגד קרן השערור¹⁴ ובין בדרך של הגדלת ערכן הנקוב של המניות הקיימות בהון החברה על חשבון קרן השערור¹⁵. בהמשך לכך, הון המניות (המוגדל) יכול להיות מופחת בדרך הקבועה בדין ובתקנון להפחתת הון המניות ותשלום

¹² כפוף לאישור החלוקה על ידי האורגנים המוסמכים של החברה בהתאם להוראות הדין ותקנון החברה.
¹³ יוער כי בעל מניות שהינו תאגיד במדינת EU והחזיק 5% ויותר היה פטור מניכוי המס במקור כאמור; בנוסף, יחול כל הפטורים או ההקלות הקבועים באמנות מס שהולנד צד להן ודיני המס בהולנד. יצוין כי החל מיום 1 בינואר, 2018 פטור זה הורחב, כך שבתנאים מסוימים גם בעל מניות המחזיק מעל 5% ממניות החברה, שהינו תושב מס של מדינה לה אמנת מס עם הולנד בדבר דיבידנד, ואינו חבר באחת ממדינות ה-EU, יוכל להנות מפטור זה.

¹⁴ יובהר כי יכול והנפקת מניות נוספות תדרוש תיקון תקנון החברה כדי לשמור על היחס הנדרש בין הון רשום למונפק בדין ההולנדי (שהינו יחס של לא יותר מפי 5).

¹⁵ יובהר כי הגדלת ערכן הנקוב של מניות כאמור ידרוש תיקון תקנון החברה.

החלק שמופחת לבעלי המניות בחברה פרו רטה לפי חלקם, כמפורט להלן. בטבלה שלהלן מפורטים השלבים העיקריים בתהליך המרת קרנות שערך להון מניות, הפחתת הון המניות וחלוקתו לבעלי המניות.

מהות הפעולה	הגוף המאשר	הרוב הנדרש
תיקון תקנון החברה - הגדלת ערכן הנקוב של מניות החברה והגדלת ההון הרשום של החברה	האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה	יותר ממחצית קולות המצביעים
תיקון תקנון החברה - הפחתת ערכן הנקוב של מניות החברה והקטנת ההון הרשום של החברה	האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה	יידרש רוב של שני שלישים מקולות המצביעים אם פחות ממחצית מהון המניות המונפק מיוצג באסיפה
החלטת בעלי המניות על הפחתת ההון תומצא על ידי החברה לרשם החברות ההולנדי (Dutch Trade Register) ובמקביל תפרסם החברה הודעה בעיתון הולנדי יומי בעל תפוצה ארצית בדבר המצאת ההחלטה לרשם החברות כאמור (להלן: "מועד הפרסום").		
נושי החברה רשאים להתנגד להפחתת ההון וזאת בתוך תקופה של חודשיים ממועד הפרסום (להלן: "התקופה להתנגדות"). ככל שלא הוגשו התנגדויות כאמור לא יידרש אישור בית משפט להשלמת הליכי הפחתת ההון.		
במידה והוגשו התנגדויות על ידי נושי החברה, בית המשפט רשאי להורות לחברה להעמיד בטוחות נוספות לנושים המתנגדים, כתנאי לאישורו להפחתת ההון, אלא אם לנושים האמורים יש בטוחות מספקות והחברה יכולה לעמוד בפירעון התחייבויותיה (סולבנטיות);		
עם חלוף התקופה להתנגדויות, במידה ולא הוגשו התנגדויות כאמור על ידי נושי החברה, תיקון התקנון המאפשר את הקטנת ערכן הנקוב של מניות החברה נכנס לתוקפו והפחתת ההון מתבצעת בדרך של תשלום לבעלי המניות את הפרש בין ערכן הנקוב הקודם של המניות לערכן הנקוב המוקטן של המניות		

יוער, כי המרת קרנות סטטוריות להון מניות חייבת בניכוי מס במקור בהולנד של 15% לבעלי המניות, בכפוף לפטורים הקבועים בדן¹⁶.

יוער כי בכל מקרה לפי הנחיות הבורסה כל המניות תהיינה מונפקות ונפרעות במלואן.

1.4.3. המרת פרמיה להון, הפחתת הון וחלוקתו ללא ניכוי מס במקור

הפרמיה על מניות ניתנת להמרה להון מניות ובהמשך הפחתתו וחלוקתו לבעלי המניות בדרך המפורטת בסעיף 1.4.2 לעיל ביחס לקרנות הסטטוריות. ואולם להבדיל מהמרת קרנות סטטוריות להון מניות, המרת פרמיה על מניות (שאינה קרן סטטורית) להון מניות והקטנת הון המניות כנגד פרעון בפועל לבעלי המניות (קרי הפחתת הון) אינה חייבת בניכוי מס במקור בהולנד.

¹⁶ בעל מניות שהינו תאגיד במדינת EU ומחזיק 5% ויותר פטור מניכוי המס במקור כאמור; בנוסף, יחולו כל הפטורים או ההקלות הקבועים באמנות מס שהולנד צד להן. יצוין כי החל מיום 1 בינואר, 2018 פטור זה הורחב, כך שבתנאים מסוימים גם בעל מניות המחזיק מעל 5% ממניות החברה, שהינו תושב מס של מדינה לה אמנת מס עם הולנד בדבר דיבידנד, ואינו חבר באחת ממדינות ה-EU, יוכל להנות מפטור זה.

1.4.4. שינוי מבנה ההון של החברה

אם וככל שחלוקה/ות כאמור תאושרנה בעתיד על ידי מוסדות החברה, ככל וכפי הנדרש, החברה תפעל, בכפוף להוראות הדין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, קבלת אישורי מוסדות החברה ככל וכפי הנדרש, להמרת הפרמיה על המניות¹⁷ להון מניות מונפק ונפרע באופן שיאפשר לחברה חלוקה של הון לבעלי המניות של החברה ללא חובת ניכוי מס במקור בהולנד.

1.4.5. מגבלות על חלוקת דיבידנד

להלן פירוט מגבלות חיצוניות שהשפיעו על יכולת החברה לחלק דיבידנד החל מיום 1 בינואר, 2019 ועד מועד דוח זה, וכן מגבלות כאמור העשויות להשפיע על יכולתה לחלק דיבידנד בעתיד. בשנתיים האחרונות לא היו מגבלות חיצוניות שהשפיעו על יכולתה של החברה לחלק דיבידנד וכן לא קיימות במועד הדוח מגבלות כאמור אשר עשויות להשפיע על יכולתה לחלק דיבידנד בעתיד, למעט כמפורט להלן:

1.4.5.1. מגבלות חלוקה בשטרי הנאמנות:

שטר הנאמנות	עיקרי מגבלות החלוקה	הפנייה לפרטים נוספים
תיקון ותוספת מס' 1 מיום 9 במאי, 2013 לשטר הנאמנות מיום 23 במאי, 2012 בין החברה מצד אחד לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (להלן: "רזניק") כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה מצד שני (להלן: "שטר אגח ב'")	החברה לא תבצע חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה ו/או חלוקת הון לבעלי מניותיה ו/או לא תבצע רכישה עצמית של מניותיה או של ני"ע המיירים שלה (להלן ביחד: "חלוקה"), אם כתוצאה מחלוקה כאמור יפחת ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), מתחת ל-160 מיליון אירו ו/או יחס חוב ל-CAP (כהגדרתו בס"ק 5.4 (ב) בשטר אגח ב') יעלה על 70%.	ראו בסעיף 1.4.5 (ב) בפרק א', "תיאור עסקי התאגיד", בדוח התקופתי של החברה לשנת 2013 (אשר פורסם ביום 27 במרץ 2014) (מס' אסמכתא 01-025902-2014) (להלן: "דוח תקופתי 2013"). ובסעיפים 5.3 (א), 5.3 (ב) ו-5.4 (ב) בשטר אגח ב' אשר צורף כנספח ב' לדוח הצעת המדף של החברה מיום 19 במאי 2013 (מס' אסמכתא: 01-064576).
תיקון ותוספת מס' 2 מיום 14 ביולי, 2014 לשטר הנאמנות מיום 23 במאי, 2012 בין החברה מצד אחד לבין רזניק כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (ג') של החברה מצד שני (להלן: "שטר אגח ג'")	החברה התחייבה כי לא תבצע חלוקה, אלא אם מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן: (1) כתוצאה מהחלוקה כאמור לא יפחת ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), מ-150 מיליון אירו; (2) כתוצאה מהחלוקה כאמור יחס חוב ל-CAP (כהגדרתו בס"ק 5.4 (ב) לשטר אגח ג') לא יעלה על 75%; (3) לא התקיים וכן לא קיים חשש ממשי שיתקיים איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 16.1 לשטר אגח ג'; ו- (4) לא התקיים, בדוחות הכספיים האחרונים של החברה שפורסמו עובר למועד החלוקה, איזה מסימני האזהרה המפורטים להלן – (i) גירעון בהון העצמי; או – (ii) חוות דעת או דוח סקירה של רואה החשבון למועד הדוח הכוללים הפניית תשומת לב המתייחסת למצבה	ראו בסעיפים 5.3 (א), 5.3 (ב), 5.4 (ב) ו-16.1 בשטר אגח ג' אשר צורף כנספח ב' לדוח הצעת המדף של החברה מיום 20 ביולי 2014 (מס' אסמכתא: 01-117642-2014).

¹⁷ ליום 31 בדצמבר 2021 סך של 144,237 אלפי אירו רשום בספרי החברה כפרמיה על מניות.

שטר הנאמנות	עיקרי מגבלות החלוקה	הפנייה לפרטים נוספים
	<p>הפיננסי של החברה; החברה תעביר לידי הנאמן אישור של נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר: (1) התקיימותם של התנאים המפורטים בס"ק (1) עד (4) (כולל), בצירוף פירוט חישוב רלבנטי לגבי התנאים המפורטים בס"ק (1) ו-2; ו-2) כי החלוקה ו/או הרכישה כאמור לא תיפגע בכושר הפירעון של החברה ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה.</p>	

יודגש כי בהתאם להוראות שטרי הנאמנות, ביצוע חלוקה על ידי החברה בניגוד להוראות מגבלת הדיבידנד (כמפורט לעיל) מהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של איגרות החוב ו/או למימוש בטוחות.

1.4.5.2. חלוקת דיבידנד על ידי חברות נכדות של החברה - למען הסר ספק יצוין כי ישנן מגבלות חיצוניות על חברות נכדות של החברה מכוח הסכמים עם גורמים מממנים בקשר עם חלוקת דיבידנדים לחברת הבת (100% BGP ו/או פירעון קרן הלוואות בעלים שהועמדו על ידי חברת הבת BGP לתאגידים האמורים, לפי העניין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יודגש כי כל עוד החברות המוחזקות כאמור עומדות בתנאי ההתניות הפיננסיות הנכללות בהסכמי המימון עם הגורמים המממנים (ככל שקיימות התניות כאמור) וכן לא קיימת הפרה מהותית אחרת של הסכמים אלה, על פי רוב לא קיימת מגבלה חיצונית לחלוקת דיבידנדים ו/או לפירעון קרן הלוואות הבעלים שהועמדו לחברות המוחזקות על ידי חברת הבת BGP.

1.4.6. מדיניות חלוקת דיבידנד

ביום 18 במאי, 2017 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות דיבידנד אשר נגזרת מהיקף ה-FFO השנתי של החברה. בהתאם למדיניות זו, החברה תחלק לבעלי מניותיה דיבידנד ו/או הון בשיעור של 30% מסך ה-FFO, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים המבוקרים והידועים במועד קבלת ההחלטה על החלוקה. ההחלטה תתקבל בדירקטוריון לאחר אישור הדוחות השנתיים של השנה שבגינה מבוצעת החלוקה ותתקבל רק במידה ותשלום סכום החלוקה לא יפגע בפעילות העסקית השוטפת של החברה, בתכנית ההשקעות שלה, בנזילותה, ביחסי המינוף שלה, בדירוג אגרות החוב שלה, בהתחייבויות ואמות מידה פיננסיות, במדיניות הפיננסית של החברה וכן בצרכיה. בנוסף, לצורך חישוב ה-FFO לשנה נתונה, יתוקננו נתוני ה-FFO ברבעון הרביעי באותה שנה לנתוני שנה מלאה.

מובהר כי אין לראות במדיניות הדיבידנד כאמור משום התחייבות של החברה לבצע חלוקה על פי הוראותיה, וכל חלוקה תידון בנפרד על ידי דירקטוריון החברה, אשר יהא מוסמך להחליט בדבר ביצוע החלוקה בפועל על פי שיקול דעתו, בין היתר, בשים לב לקריטריונים המפורטים לעיל, ובכפוף

לאישור לביצוע חלוקה כאמור על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה, אם וככל שנדרש (בהתאם להוראות כל דין). בנוסף, דירקטוריון החברה אף יהא רשאי לבחון מעת לעת את מדיניות הדיבידנד כאמור ולשנותה ו/או לבטלה על פי שיקול דעתו הבלעדי.

חלק שני - מידע אחר

מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה

למידע כספי ונתונים כספיים בהתייחס לפעילות הקבוצה, ראו הדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2021 המצורפים בפרק ג' לדוח זה. להסבר ההתפתחויות שחלו בנתונים המובאים בדוחות הכספיים, ראו דוח הדירקטוריון על מצב ענייני הקבוצה, המצורף בפרק ב' לדוח זה.

1.5. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה

כללי - גרמניה

פעילות הקבוצה במסגרת תחומי הפעילות מתמקדת נכון למועד הדוח בגרמניה והיא מורכבת מפעילות של רכישת בנייני מגורים, מסחר ומשרדים, בעיקר במערב גרמניה, שיפוצם (ככל שנדרש) והשכרתם. יצוין כי פעילותה של החברה בתחום המגורים מתמקדת בערים בינוניות וגדולות במדינת North Rhine Westphalia ("NRW"), וכן בערים Halle ,Göttingen & Hanover ,Kiel ,Magdeburg ,Bremen ו-Leipzig ופעילותה של החברה בתחום המסחרי מתמקדת לרוב בערים בינוניות וגדולות במערב גרמניה.

כמו כן, עוסקת הקבוצה בתחומי פעילות - השבחת קרקע בדיסלדורף ויזמות נדל"ן למגורים בדיסלדורף ובאאכן ומתמקדת באזור מרכזי בעיר דיסלדורף, בירתה האדמיניסטרטיבית של NRW.

להלן פרטים עיקריים אודות הסביבה המקרו כלכלית בגרמניה (לרבות פירוט לגבי מדינת North Rhine Westphalia, שבה ממוקמת הקרקע Grafental) ותחום הנדל"ן בגרמניה נכון למועד הדוח וכן ההשפעות המקרו-כלכליות שיש להן או צפויה להיות להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה או על התפתחויות הקבוצה.

1.5.1. הסביבה המקרו כלכלית בגרמניה

1.5.1.1. נתונים כלכליים כלליים

*2023	*2022	2021	2020	
2.0%	3.2%	2.7%	-4.6%	צמיחה ריאליית
אין נתונים	5.2%	5.2%	5.0%	שיעור אבטלה
1.4%	1.5%	2.9%	0.4%	אינפלציה

* תחזית של הארגון לשיתוף פעולה ולפיתוח כלכלי (OECD).

מקור: משרד הסטטיסטיקה הפדרלי הגרמני, הארגון לשיתוף פעולה ולפיתוח כלכלי (OECD).

עבור כלכלת גרמניה, שנת 2021 התאפיינה בצמיחה חיובית של 2.7% לעומת צמיחה שלילית של 4.6% בשנת 2020. כמו כן, בשאר הכלכלות הגדולות באירופה (כ-17 מדינות גדולות

באירופה), ובמדינות ה-OECD עלה התמ"ג בגוש האירו בכ-5% בשנת 2021. כלכלני הארגון לשיתוף פעולה ולפיתוח כלכלי צופים חזרה ליציבות ולצמיחה חיובית בפעילות הכלכלית בגרמניה בשנים 2022 ו-2023, החזויות להראות צמיחה של כ-3.2% ו-2.0%, בהתאמה. כמו כן, האינפלציה עלתה בצורה חדה מ-0.4% בשנת 2020, לכ-2.9% בשנת 2021. כלכלני הארגון לשיתוף פעולה ולפיתוח כלכלי צופים המשך אינפלציה חיובית בגרמניה (אך נמוכה יותר) גם בשנים 2022 ו-2023, החזויות להראות צמיחה של כ-1.5% ו-1.4%, בהתאמה.

שיעור האבטלה הממוצע עלה באופן לא מהותי מ-5.0% בשנת 2020, לכ-5.2% בשנת 2021.

1.5.1.2. מדינת North Rhine Westphalia

המדינה הפדרלית נורדרייין-וסטפליה (NRW) שוכנת בצפון מערב גרמניה ובירתה היא דיסלדורף. NRW מונה כ-17.93 מ' תושבים, הינה המדינה המאוכלסת ביותר בגרמניה וחלקה בתמ"ג הגרמני הוא כ-25%. הסקטורים הכלכליים העיקריים באזור הינם טלקומוניקציה (חברות בולטות בתחום: Deutsche Telecom, Vodafone, Fujitsu IT), ביטוח, (HP, Toshiba, IBM), מדיה, לוגיסטיקה, הנדסה מכאנית ואלקטרונית, ייצור רכב (Ford, Opel, Daymler), תעשייה כימית (Bayer) ואנרגיה (E.ON, RWE).

1.5.1.3. דיסלדורף

דיסלדורף - מאפיינים כלליים¹⁸

העיר דיסלדורף מונה כ-644 א' תושבים והינה העיר השישית בגודלה בגרמניה. העיר מהווה מרכז כלכלי חשוב, ולפי משרד הסטטיסטיקה הפדרלי, מבין הערים הגדולות שלישית אחרי פרנקפורט ומינכן במונחי תמ"ג לנפש. בנוסף, דיסלדורף נהנית מאיכות חיים גבוהה. בשנים 1998-2019 מספר התושבים עלה בצורה עיקבית אך ירד לראשונה בשנת 2020 בכ-0.25% (בכ-1,650 תושבים). בנוסף לכך, בהשוואה לשנים קודמות, קיימת הפחתה ברורה בשנת 2020 בהגירה לעיר דיסלדורף, בשל נגיף הקורונה (COVID-19). יחד עם זאת מסתמן כי השפעת המגפה על הגידול בכמות התושבים בדיסלדורף הנה רק לטווח הקצר או לכל היותר לטווח הבינוני, משום שההערכה היא כי עד לשנת 2035 הגידול הממוצע באוכלוסייה יעמוד על כ-4,000 תושבים בשנה. כתוצאה מכך, הביקוש למגורים יעלה ויותר גבוה כפי שהיה (בטרם המגפה). יחד עם זאת, הענקת אישורי בנייה של כ-3,908 יחידות תתרום לעלייה ברמות הבנייה בצורה משמעותית אשר תהווה מענה לביקושים שנוצרו מגידול האוכלוסייה.

1.5.1.4. מידע כללי אודות איזור הנכס Grafental, דיסלדורף

¹⁸ מתבסס בין היתר על פרסום נתונים סטטיסטיים של עריית דיסלדורף www.duesseldorf.de

המתחם ממוקם בין רובע Grafenberg לרובע Dusseltal, במיקום מרכזי בעיר הנהנה מנגישות גבוהה למרכזי העסקים (כ-10 דקות נסיעה ממרכז העיר דיסלדורף), שדה התעופה (15 דקות נסיעה משדה התעופה הבינלאומי של דיסלדורף) וקווי תחבורה ראשיים. אזור זה מאופיין בעירוב שימושים ומשלב מסחר ועסקים עם דיור איכותי, תרבות, ספורט ופארקים. האתר גובל בשכונות המבוססות Grafenberg ו-Dusseltal בצפון, ו-Flingern בדרום.

1.5.2. נדל"ן בגרמניה

1.5.2.1. כללי

שוק הנדל"ן בגרמניה הוא השני בגודלו באירופה (אחרי בריטניה) והוא מתאפיין בתנודתיות נמוכה במחירים בהשוואה ליתר שווקי אירופה והעולם. הודות לציביות מחירי הנדל"ן ולאיתנות הכלכלה, הנדל"ן הגרמני נתפס כחוף מבטחים בעיני משקיעים זרים.

1.5.2.2. נדל"ן למגורים (Residential)

מגמת העלייה במחירי נכסי נדל"ן למגורים בגרמניה נמשכת, כאשר מדד מחירי הדירות בגרמניה עלה בשנת 2021 בכ-15.69%, (דצמבר 2021 = 214.29, דצמבר 2020 = 185.2266). נכון ליולי 2021, מחירי הדירות עלו בכ-11.46% בשנה, מעט נמוך יותר לעומת תקופה מקבילה אשתקד בה עלו המחירים בכ-13.61%. לעומת זאת, מחירי הבתים החדשים עלו נכון ליולי 2021 בכ-7.51%, ומחירי הבתים הקיימים עלו בכ-14.73%.

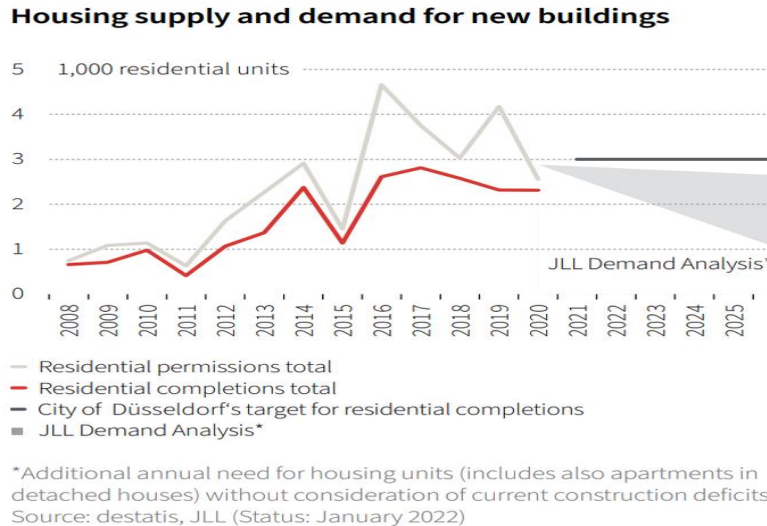
פעילות הבנייה בכמות נמוכה בגרמניה מהווה אחת מן הסיבות לעליית המחירים המתמשכת. בשנים 1992-1999 ממוצע השנתי של היתרי הבנייה עמד על כ-476,000, לעומת השנים 2001-2015 שהממוצע השנתי עמד על כ-222,000. עובדה זו נותנת את אותותיה לטווח ארוך, מה שהלכה למעשה אנו רואים בשנים אלו כי היצע הדירות לא מספק את הביקושים הדרושים וזאת על אף שקצב הבנייה עלה בכ-2.2% בשנת 2020 ועומד על כ-368,400 יחידות בשנה (ע"פ נתוני Destatis). קצב בנייה זה עדיין לא ממלא את הביקושים הקיימים, שכן קצב גידול האוכלוסייה בתוספת הגירה חיובית הנו גבוה יותר. בהתאם לנתוני Destatis, כדי למלא את הביקושים קצב הבנייה השנתי צריך לעמוד על כ-400,000 דירות בשנה.

לפי חברת JLL, היקף עסקאות הנדל"ן למגורים עלה בצורה משמעותית בשנת 2021 והסתכם בכ-52.2 מיליארד אירו לעומת כ-25.3 מיליארד אירו בשנת 2020.

שוק הדיור הגרמני מאופיין בשיעור גבוה של דיירים הגרים בשכירות ובהגנות רחבות הניתנות לשוכרים, הכוללות בין היתר רגולציה של שכר הדירה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.17.2.1.

לפי דו"ח של JLL - היקף עסקאות הנדל"ן המסחרי בשנת 2021 הסתכם בכ-8.9 מיליארד אירו לעומת כ-10.6 מיליארד אירו בשנת 2020. היקף העסקאות של הנדל"ן למשרדים (Office) בשנת 2021 היה כ- 27.8 מיליארד אירו והיווה כ-25% מהיקף העסקאות ב-2021. לעומת, שנת 2020 שבה היקף העסקאות היה כ- 24.5 מיליארד אירו והיווה כ-30% מהיקף העסקאות של אותה שנה.

1.5.3.1. שוק הנדל"ן למגורים בדיסלדורף



בשל מחסור בקרקעות לפיתוח באזורים מרכזיים בעיר, קצב הבנייה של מבני מגורים בשנים האחרונות לא הדביק את קצב גידול האוכלוסייה. בשל הגידול באוכלוסייה מספר משקי הבית בעיר צפוי להמשיך ולצמוח ועימו הביקוש לדירות מגורים בעיר. וזאת, על אף השפעתה של מגפת הקורונה שיצרה שינויים בקצב גידול האוכלוסייה ובהגירה אל דיסלדורף.

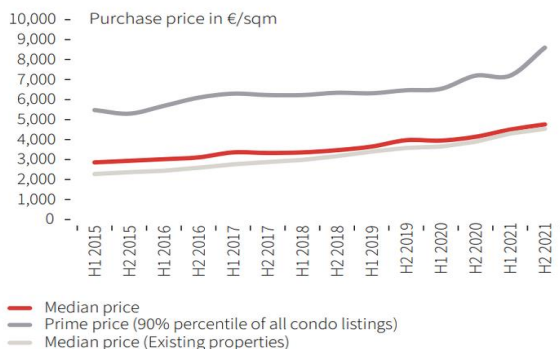
כמו כן, כמות היתרי הבנייה שאושרו ב-2019 היו כ-3,908 שמהווה עלייה של מעל 30% לעומת שנה קודמת. בשנת 2020 כמות היתרי הבנייה עמד על כ-2,560 ומהווה ירידה של כ-32% לעומת שנת 2019. בשנת 2016 אושרו כ-3,400 היתרי בנייה ובשנת 2017 אושרו כ-3,750 היתרי בניה, לעומת שנת 2018 שבה אושרו רק 2,500 היתרי בנייה. לפיכך שנת 2019 מהווה שיא אישורי היתרי הבנייה לעומת שנים 2016-2018, 2020. בנוסף לכך, שנת 2019 מהווה הישג נוסף של עמידה במעבר לקביעת היעד של הערייה שהנה מתן אישורי בנייה של כ-3,000 יחידות בשנה.

המחירים בשוק הדירות של דיסלדורף נמצאים במגמת עליה מאז שנת 2009, כאשר בתקופה האחרונה קיימת חלוקה לפי אזורים: העלייה במחירים נמשכת בסגמנט של רמות המחירים הממוצעים, ולעומת זאת מחירי הסגמנט של הדירות באזורים היוקרתיות מעט ירד.

לעודף הביקוש לנכסי מגורים השפעה חיובית על שיעורי התפוסה, רמות המחירים ועל רמת שכירויות של נדל"ן חדש למגורים בעיר. להלן תרשימים המציגים את התפתחות סיומי בניה (דירות חדשות+מחודשות) והמגמות במחירי הרכישה ושכ"ד של יחידות דיור בדיסלדורף ובערים גדולות דומות בגרמניה.

התפתחות מחירי הנדל"ן בדיסלדורף (אירו למ"ר)

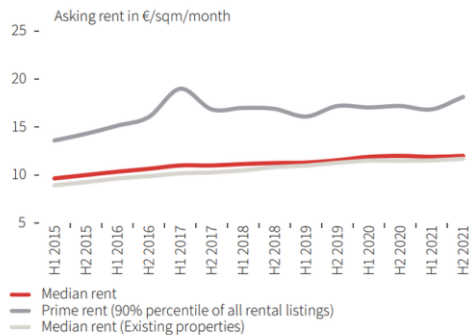
Development of purchase prices for condominiums



Source: JLL, VALUE Marktdaten (Status: January 2022)

התפתחות מחירי שכירויות בדירות למגורים בדיסלדורף (אירו למ"ר לחודש)

Development of rental prices



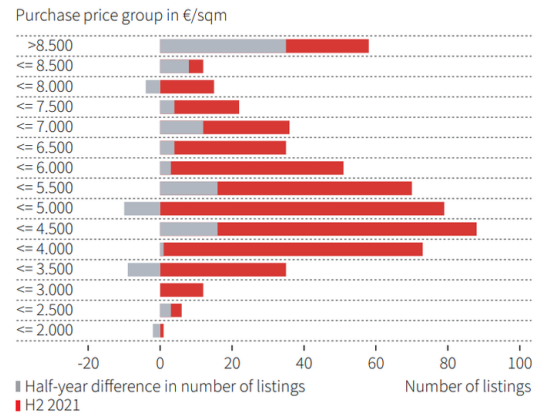
Source: JLL, VALUE Marktdaten (Status: January 2022)

מחירי השכירות בדירות למגורים בדיסלדורף הגיעו במחצית השנייה של שנת 2021 למחיר ממוצע של 12.00 יורו למ"ר לחודש, אשר מהווה עלייה קלה לעומת 11.90 יורו למ"ר לחודש בחציון הראשון של שנת 2021. בשכונות באזורים יוקרתיים (פריים סגמנט) רמת המחירים הגיעה לכ - 18.15 יורו למ"ר לחודש (בהסתמך על תצפיות מקסימאליות), לעומת רמת מחירים של 16.85 יורו למ"ר לחודש בחציון הראשון של 2021.

לפי מחקר של חברת JLL, בחציון ה-2 של שנת 2021 העלייה במחירי המכירה של דירות הקונדו הייתה כ-14% לעומת תקופה קודמת. המחיר הממוצע בחציון ה-2 של 2021 עומד

על כ- 7,200 יורו למ"ר עבור דירות חדשות.

Distribution of condo listings by price group



Source: JLL, VALUE Marktdaten (Status: January 2022)

1.5.4. ההשפעות המקרו-כלכליות שיש להן או צפויה להיות להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או התפתחויות החברה

מדיניות הבנק המרכזי האירופי (ECB) נותרה בעינה כמו שנה קודמת, כך שמדיניות הריבית של פעילות הבנק נותרה אפסית, מרווח שיעור הריבית על הלוואות נותר 0.25%, והריבית על פקדונות נותרה ברמה שלילית של -0.5%. המטרה העיקרית של הבנק המרכזי האירופי במסגרת המדיניות המוניטרית הנה שמירה על יציבות מחירים תוך הצבת יעד אנפלציה אשר נמוך וקרוב לשיעור אנפלציה של כ- 2% בטווח הבינוני.

1.5.5.1 לאחר מועד הדוח, בסוף חודש פברואר 2022, החלה פלישת צבא רוסיה לאוקראינה במסגרת ניסיונות הממשל הרוסי לכבוש את אוקראינה, בשל מתיחות גיאו-פוליטית בין המדינות. התגברות המתיחות בין המדינות הובילה גורמים מערביים שונים, ובכללם ארצות הברית והאיחוד האירופי, להטלת סנקציות כלכליות שונות על רוסיה וסנקציות אישיות וכלכליות על אנשי המגזר העסקי והפוליטי הרוסיים, בפרט. לסנקציות כאמור, ללחימה בין המדינות והמשבר הגיאו-פוליטי המתפתח עשויות להיות השפעות נרחבות (אשר חלקן באות לידי ביטוי כבר במועד פרסום דוח זה), הן לעניין מחירי ושינוע חומרי הגלם הנפוצים בעולם, לרבות ברזל ונפט, דבר אשר עשוי להשפיע על זמינות ועלות החומרים כאמור גם בקשר עם הפרויקטים שמקימה החברה, הן על הכלכלה העולמית, ובין היתר, על תנודתיות גבוהה בשוקי ההון בארץ ובעולם ובשערי מטבע, והן לעניין שינויים דמוגרפיים הקשורים בהגירה ובפליטות. להערכת החברה, למועד אישור הדוח, לאירועים האמורים לא קיימת השפעה מהותית על פעילותה, אולם, לאור משך הזמן הקצר יחסית מהפלישה לאוקראינה ועד מועד פרסום דוח זה, וכן, אי הוודאות הקיימת בדבר הימשכות הלחימה, והתרחבותה, הצטרפות צדדים נוספים ו/או הטלת סנקציות, כמו גם השלכותיה כמפורט לעיל, אין ביכולתה של החברה להעריך בשלב זה את ההשפעה האפשרית, אם בכלל, שתהיה לכך על פעילותה בעתיד.

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

1.5.5.2 התפרצות נגיף הקורונה

לפרטים נוספים אודות השפעות משבר הקורונה על פעילות החברה ראו באור 1 ג' 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.

1.5.5.3 לפרטים אודות גורמי הסיכון של החברה ראו סעיף 1.14 להלן.

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

1.6. נדל"ן מניב בגרמניה - רמת המצרף

גילוי מצרפי בנוגע לפעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב - הגילוי ניתן במאחד הן לנדל"ן מניב למגורים והן לנדל"ן מניב למסחר (יחדיו - תחום הנדל"ן המניב).

1.6.1. מידע כללי על תחום הפעילות

1.6.1.1. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

כאמור לעיל, נכון ליום 31 בדצמבר, 2021 ולמועד חתימת הדוח, הקבוצה עוסקת בתחום הנדל"ן המניב בגרמניה בלבד. תחום הנדל"ן המניב מחולק לשני תחומי משנה: (א) תחום הנדל"ן המניב למסחר ו-(ב) תחום הנדל"ן המניב למגורים.

פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב מתרכזת למועד הדוח בגרמניה, מהמדינות הגדולות והחזקות באירופה. החל במועד הפלת חומת ברלין בשנת 1989 ואיחוד חלקה המזרחי של העיר עם חלקה המערבי, היתה גרמניה מצויה במיתון כלכלי שבא לידי ביטוי בין היתר בשיעור אבטלה גבוה ובצמיחה איטית. כתוצאה מכך, אופיין תחום הפעילות במשך שנים מספר במחירי נכסי מקרקעין נמוכים ובתשואות גבוהות בהשוואה למדינות אחרות במערב אירופה. עם זאת, מחירי הנדל"ן הנמוכים, ביחד עם הפעולות שבוצעו בגרמניה (ברמה המוניציפאלית וברמה הפדרלית) ליציאה מהמיתון, הביאו לתחילתה של התאוששות בתחום הנדל"ן, הבאה לידי ביטוי בכניסתם המסיבית של משקיעים (זרים ומקומיים) בתחום הנדל"ן לשוק הגרמני, לאיתור השקעות נדל"ניות במחירים אטרקטיביים; לתחילתה של עלייה במחירי נכסי נדל"ן, ובהתאמה לתחילה של עלייה של מחירי שכ"ד; וליצירת מגוון אפשרויות פיננסיות למימון עסקאות מסוג זה.

תחום הנדל"ן המניב בו עוסקת הקבוצה, מושפע באופן ישיר מהמצב הכלכלי והדמוגרפי בגרמניה. לפרטים אודות המצב הכלכלי והדמוגרפי בגרמניה ראו בסעיף 1.5 לעיל.

1.6.1.2. האזורים העיקריים שבהם ממוקמים הנכסים

מרבית נכסי הנדל"ן של הקבוצה הן בתת תחום הפעילות של הנדל"ן למסחר והן בתת תחום הפעילות של הנדל"ן למגורים ויזמות מגורים מתרכזת בחלקה המערבי של גרמניה ובכלל זאת במדינת North Rhine Westphalia (במיוחד נכסי המגורים), בצפון גרמניה (בערים הנובר, ברמן, גוטינגן, וקיל) ובמזרח גרמניה בערים לייפציג, הלה ומגדבורג.

1.6.1.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

ברקע מחירי הנדל"ן הנמוכים יחסית בגרמניה, החלה הקבוצה במהלך שנת 2005¹⁹ את פעילותה בתחום הנדל"ן המניב המסחרי בגרמניה. במהלך השנים המשיכה והגדילה את מצבת נכסי המקרקעין שלה, תוך ניצול יתרונותיה היחסיים בשוק המקומי, המוניטין הקיים של הקבוצה ויכולותיה לביצוע התקשרויות בתחום.

תת תחום נדל"ן מניב למסחר

במהלך שנת 2018, עם רכישת השליטה בחברה על ידי ADLER, החליטה החברה לבצע פעולות למכירת נכסיה בתחום הנדל"ן המניב למסחר בגרמניה, בעקבות מיקוד מחדש של אסטרטגיית החברה לתחום הנדל"ן למגורים, ולמועד הדוח השלימה מכירה של חלק ניכר מנכסי הנדל"ן המסחרי שלה. לפרטים נוספים בקשר עם מכירת הנכסים כאמור ראו סעיף 1.1.3.1 לעיל וביאור 8' לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2021 המצורפים לדוח זה. לפרטים נוספים בקשר עם אסטרטגיית החברה ראו סעיף 1.20 להלן.

למועד חתימת הדוח, מהווים נכסי הנדל"ן המניב למסחר של החברה כ-4.4% מנכסי הנדל"ן המניב של החברה.

תת תחום נדל"ן מניב למגורים

החברה ריכזה את מרבית נכסיה בתחום המגורים באיזור North Rhine Westphalia, בו מחזיקה החברה בכ-4,700 יח"ד, בעיר לייפציג בה מחזיקה החברה בכ-3,600 יח"ד, בעיר מגדבורג והלה כ-572 יח"ד, ובמקביל הרחיבה את פעילותה בצפון גרמניה בה היא מחזיקה 3,135 יח"ד, וזאת על מנת לנצל יתרונות ניהוליים לגודל. במקביל לביצוע רכישות אלו שיכללה החברה את הפלטפורמה ואת יכולותיה הניהוליות המאפשרות לה כיום לנהל ולהשביח נכסי נדל"ן למגורים תוך שמירה על יעילות תפעולית.

1.6.1.4. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

להערכת החברה, גורמי הצלחה קריטיים בתחום הנדל"ן המניב הינם כמפורט להלן:

א. מיקוד גיאוגרפי (גרמניה בלבד) ואזורי (נכסי המסחר מרוכזים, ברובם, במערב גרמניה).

ב. מערך ניהול עצמאי ומלא (Facility, Property, Asset Management).

ג. מסה קריטית של נכסים היוצרת יתרון לגודל ועלות שולית פוחתת בניהול הנכסים.

¹⁹ קבוצת בראק קפיטל (בעלת השליטה הקודמת בחברה) החלה את פעילותה בתחום הנדל"ן המניב בגרמניה עוד במהלך שנת 2005. החברה עצמה הוקמה בחודש יוני 2006 ובמהלך חודש יולי 2006 הועברו לחברה מלוא החזקותיהם של בעלי המניות הקודמים ב-BGP, אשר באותה עת כבר החזיקה (באמצעות חברות נכס) ב-4 נכסים מניבים בגרמניה. ראו גם בסעיף 1.1.4 לעיל.

ד. שילוב בין נכסים דפנסיביים המייצרים תזרימי מזומנים גבוהים במח"מ חוזי ארוך לבין נכסים המייצרים בטווח הקצר תזרימי מזומנים נמוכים (יחסית) אך יחד עם זאת מאפשרים השבחה משמעותית לאורך זמן.

ה. איתנות פיננסית גבוהה המאפשרת אורך רוח ומימוש התוכנית העסקית.

ו. נגישות למקורות מימון מגוונים המאפשרים התאמת המימון לתנאי השוק/התוכנית העסקית הרלוונטית.

ז. Deal Flow מגוון ושוטף מבנקים, גורמים פרטיים, חברות ממשלתיות, חברות ציבוריות, רשויות עירוניות ועוד.

ח. צבירת ידע מקיף ונרחב והיכרות מעמיקה עם הסביבה המשפטית (דיני חוזים, מקרקעין, בנקאות ומימון, כינוס נכסים, מיזוגים ורכישות, איכות סביבה), המיסויית (תכנוני מס ברכישה ומימוש מקרקעין, מיסוי חברות) והתכנונית (דיני תכנון ובניה, תוכניות בניין עיר, היתרי בניה) המאפשרים ביצוע עסקאות מורכבות, חלקן מתחת למחירי שוק, והשבחת נכסים תוך הצפת שווי הן בעת ביצוע העסקה והן לאורך חיי הנכס.

1.6.1.5. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

להערכת החברה, חסמי הכניסה העיקריים בתחום הנדל"ן המניב הינם כמפורט להלן:

א. דרישת ההון העצמי בהיקפים גבוהים ;

ב. הצורך בהקמת מערך ניהול שייתן מענה להיבטים כלכליים, משפטיים, הנדסיים, תכנוניים, מיסויים, מימוניים, תפעוליים (תחזוקת הנכסים, שיפוץ, שיווק והשכרה, גבייה) וכיו"ב ; ו-

ג. יסודה של מערכת קשרים ונגישות לעסקאות ותחזוק מערכת זו וקשרים אלו.

להערכת החברה, חסמי היציאה העיקריים בתחום הנדל"ן המניב הינם כמפורט להלן:

ד. מימוש הנכסים כפוף לתנאי היצע וביקוש ; ו-

ה. מימוש הנכסים כפוף לאפשרויות המימון הקיימות בשוק עבור הרוכשים הפוטנציאליים.

1.6.1.6. תחליפים לפעילות הקבוצה

באפשרות השוכרים (הנוכחיים והפוטנציאליים) של נכסי הקבוצה לעבור ממודל שכירות למודל בעלות. בתת תחום פעילות הנדל"ן המניב למגורים, למיטב הערכת הקבוצה, התחליף העיקרי הקיים להשכרת דירות הינו בעלות ישירה של הדיירים בדירות המגורים. עם זאת,

למיטב הערכת החברה, מאפייני השוק בגרמניה מלמדים כי דירות מגורים רבות (כ-48%) מושכרות (או מיועדות להשכרה) ואינן נמצאות בבעלות הדיירים בהם.

1.6.1.7. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

לפרטים נוספים אודות מבנה התחרות ראה סעיף 1.9 להלן.

1.6.1.8. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

להרחבה ראו סעיף 1.16 להלן.

1.6.1.9. השלכות מס ייחודיות במסגרת הפעילות

נכון למועד הדוח, מס הרכישה על מקרקעין בגרמניה הינו בשיעור שבין 3.5% ל- 6.5% מעלות הנכס כתלות בחקיקת המס הספציפית במדינה הפדרלית בה מצוי הנכס (לדוגמא, 6% בברלין ובהסה, 6.5% ב-NRW ובשלזוויג הולשטיין, 5% בבאדן, ווירטנבורג וברמן, 3.5% בסקסוניה). רכישת נכס בעסקת מניות מאפשרת בתנאים מסוימים לחסוך תשלום מס רכישה. לפרטים בנושא היווצרות חבות מס לחברה בעקבות השלמת רכישת מניות החברה על ידי LEG ביום 6 בינואר, 2022 ראו באור (1)25 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה, המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

1.6.1.10. מדיניות רכישת ומימוש נכסים

לפרטים אודות פעולות החברה למיקוד האסטרטגיה העסקית שלה לתחום הנדל"ן המניב למגורים ראו סעיף 1.20 להלן.

1.6.1.11. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות

במהלך השנים 2020-2021, ביצעה החברה שורה של עסקאות למכירת חלק מנכסי הנדל"ן המניב של החברה. לפרטים נוספים בקשר עם העסקאות הנ"ל ראו סעיף 1.1.3.1 לעיל וביאור 8' לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2021 המצורפים לדוח זה. לפרטים נוספים בקשר עם האסטרטגיה של החברה ראו סעיף 1.20 להלן.

למועד פרסום הדוח החברה ממשיכה החברה בביצוע פעולות למכירת נכסים מפרוטפוליו הנדל"ן המסחרי של החברה, כמפורט לעיל.

סוגי הנכסים והשימושים בהם .1.6.1.12

ראה סעיף 1.1.4 לעיל.

תמהיל שוכרים .1.6.1.13

תת תחום הנדל"ן המניב למסחר

לקוחות הקבוצה השוכרים ממנה שטחים משרדיים, מסחריים או שטחים אחרים (שלא למגורים) הינם על פי רוב תאגידיים עסקיים ורשתות שיווק. עיקר נכסי הקבוצה בתת תחום הפעילות נדל"ן מניב למסחר, מושכרים נכון למועד הדוח לשוכרים בעלי איתנות פיננסית גבוהה.

יוער כי חלק מהקומפלקסים למגורים כוללים מס' קטן של שטחי מסחר המושכרים לשוכרים מסחריים. יש לציין כי חלקם של השוכרים המסחריים בסך השטח המושכר בנכס או בשכ"ד הכולל מן הנכס הינו זניח. כמו כן יצוין כי פחות מ- 5% מכלל הכנסות שכר הדירה משולם מדי חודש על ידי הרשות המקומית הרלבנטית בהתאם למדיניות סבסוד דיור לדיירים זכאים של אותה רשות רלבנטית.

תת תחום הנדל"ן המניב למגורים

הקבוצה מתקשרת עם סוג יחיד של שוכרים בתחום הפעילות - שוכרי דירות בבניני מגורים. בנוסף כוללים חלק מהקומפלקסים מס' קטן של שטחי מסחר המושכרים לשוכרים מסחריים. יש לציין כי חלקם של השוכרים המסחריים בסך השטח המושכר בנכס או בשכ"ד הכולל מן הנכס הינו זניח.

נכון למועד הדוח אין לחברה תלות בשוכר יחיד או במספר מצומצם של שוכרים, אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על תחום הפעילות.

1.6.2. תמצית תוצאות תחום הפעילות

להלן תובא תמצית התוצאות הכספיות של תחום הפעילות לתקופה של שלוש שנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר, 2021 :

לשנה שנסתיימה ביום:			פרמטר
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
באלפי אירו			
99,349	86,801	82,793	סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד)
17,517	87,676	117,242	רווחים/הפסדים משערוכים (מאוחד) נטו
78,824	138,447	166,705	רווחי הפעילות (מאוחד)*
61,307	50,771	49,463	NOI (מאוחד)
59,173	49,527	48,423	NOI (חלק התאגיד)
61,307	50,771	49,463	סה"כ NOI (מאוחד)
59,173	49,527	48,423	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

*תוצאות הרווח מפעילות, מחושבות כסכום ה-NOI, עליית/ירידת ערך נדל"ן להשקעה והכנסות/הוצאות אחרות נטו.

1.6.3. אזורים גאוגרפיים

להלן יובאו פרמטרים כלכליים לאזור הגיאוגרפי בו פועלת הקבוצה (גרמניה):

גרמניה			
לשנה שנסתיימה ביום:			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
3,473	3,367	3,564	תוצר מקומי גולמי (מיליארדי יורו)*
41,801	40,949	42,839	תוצר לנפש (אירו)*
1.1%	4.6%-	2.7%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי*
1.1%	0.5%	2.9%	שיעור אינפלציה*
0.22%-	0.44%-	0.08%-	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך ***
AAA	AAA	AAA	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ****
3.88	3.94	3.52	שע"ח שקל חדש ביחס לאירו *****

* מתוך אתר האינטרנט של משרד הסטטיסטיקה הפדרלי הגרמני (www.destatis.de).

** מתוך אתר האינטרנט של סטטיסטיקה של מדינות באיחוד האירופאי (www.ec.europa.eu/eurostat).
 *** מתוך אתר האינטרנט של וול סטריט ג'ורנל (www.wsj.com).
 **** לפי סוכנות הדירוג S&P (www.standardandpoors.com).
 ***** מתוך אתר האינטרנט של בנק ישראל (www.boi.org.il).

1.6.4. פילוחים ברמת הפעילות בכללותה²⁰

בטבלאות שלהלן יוצגו פילוחים שונים לגבי נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה לפי שימושים.

1.6.4.1. פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים

ליום 31 בדצמבר 2021

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	מסחר (כולל משרדים)	מגורים	שימושים	
במ"ר					אזורים
100.0%	769,566	55,899	713,667	במאוחד	גרמניה
100.0%	746,289	49,074	697,215	חלק התאגיד	
	100.0%	7.3%	92.7%	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
	100.0%	6.6%	93.4%	חלק התאגיד	

ליום 31 בדצמבר 2020

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	מסחר (כולל משרדים)	מגורים	שימושים	
במ"ר					אזורים
100.0%	799,863	87,479	712,384	במאוחד	גרמניה
100.0%	776,583	80,654	695,929	חלק התאגיד	
	100.0%	10.9%	89.1%	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
	100.0%	10.4%	89.6%	חלק התאגיד	

1.6.4.2. פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים

ליום 31 בדצמבר 2021

סה"כ (אלפי אירו)	מסחר (כולל משרדים)	מגורים	שימושים	אזורים
1,341,730	49,140	1,292,590	במאוחד	גרמניה
1,306,107	46,763	1,259,344	חלק התאגיד	

²⁰ לעניין נתוני המאוחד וחלק החברה בנכסים המניבים למגורים ולמסחר כמפורט בסעיף 1.6.4 זה להלן – יצוין כי החברה מחזיקה בכ- 89.9% מהזכויות בתאגידים המחזיקים את הנכסים בפורטפוליו Matrix ובלייפציג. יתרת הזכויות מוחזקות על ידי ADLER כמפורט בסעיף 1.18 להלן.

100.0%	3.7%	96.3%	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
100.0%	3.6%	96.4%	חלק התאגיד	

ליום 31 בדצמבר 2020

סה"כ (אלפי אירו)	מסחר (כולל משרדים)	מגורים	שימושים	אזורים
1,256,841	104,405	1,152,436	במאוחד	גרמניה
1,219,193	99,467	1,119,726	חלק התאגיד	
100.0%	15.9%	84.1%	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
100.0%	15.3%	84.37%	חלק התאגיד	

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021 :

סה"כ (אלפי אירו)	מסחר (כולל משרדים)	מגורים	שימושים	
49,463	1,963	47,500	במאוחד	גרמניה
48,423	1,908	46,515	חלק התאגיד	
100.0%	4.0%	96.0%	במאוחד	אחוז מסך של NOI הנכסים
100.0%	3.9%	96.1%	חלק התאגיד	

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020 :

סה"כ (אלפי אירו)	מסחר (כולל משרדים)	מגורים	שימושים	
50,771	4,783	45,988	במאוחד	גרמניה
49,527	4,663	44,864	חלק התאגיד	
100.0%	9.4%	90.6%	במאוחד	אחוז מסך של NOI הנכסים
100.0%	9.4%	90.6%	חלק התאגיד	

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019 :

סה"כ (אלפי אירו)	מסחר (כולל משרדים)	מגורים	שימושים	

61,307	19,282	42,025	במאוחד	גרמניה
59,173	18,075	41,098	חלק התאגיד	
100.0%	31.4%	68.6%	במאוחד	אחוז מסך של NOI הנכסים
100.0%	30.5%	69.5%	חלק התאגיד	

1.6.4.3. פילוח רווחי והפסדי שערך לפי אזורים שימושים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021 :

אזורים	שימושים	מגורים	מסחר (כולל משרדים)	סה"כ (אלפי אירו)
גרמניה	במאוחד	124,121	(6,879)	117,242
	חלק התאגיד	120,830	(6,472)	114,358
אחוז מסך כל רווחי או הפסדי שערך	במאוחד	106%	(6%)	100%
	חלק התאגיד	106%	(6%)	100%

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020 :

אזורים	שימושים	מגורים	מסחר (כולל משרדים)	סה"כ (אלפי אירו)
גרמניה	במאוחד	115,900	(28,224)	87,676
	חלק התאגיד	110,929	(26,655)	84,274
אחוז מסך כל רווחי או הפסדי שערך	במאוחד	132%	(32%)	100%
	חלק התאגיד	132%	(32%)	100%

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019 :

אזורים	שימושים	מגורים	מסחר (כולל משרדים)	סה"כ (אלפי אירו)
גרמניה	במאוחד	54,810	(37,293)	17,517
	חלק התאגיד	53,060	(35,216)	17,844
אחוז מסך כל רווחי או הפסדי שערך	במאוחד	313%	(213%)	100%
	חלק התאגיד	297%	(197%)	100%

1.6.4.4. פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר לפי אזורים ושימושים :

משרדים		מסחר		מגורים		שימושים
באירו		באירו		באירו		גרמניה
לשנה שנתיימה ביום		לשנה שנתיימה ביום		לשנה שנתיימה ביום		
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	
151	104	87	82	79	81	שכ"ד שנתי ממוצע למ"ר

הנתונים דלעיל משקפים תמונת מצב של דמי השכירות נכון לסוף השנה.

1.6.4.5. פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים :

משרדים		מסחר		מגורים		שימושים	
באחוזים						גרמניה	
ליום	לשנת	ליום	ליום	לשנת	ליום	ליום	
31.12.2020	2021	31.12.2020	31.12.2021	2021	31.12.2020	31.12.2021	
32%	53%	73%	84%	79%	62%	96%	שיעור תפוסה ממוצע (ב- %)

יודגש כי מבני המסחר והמשרדים מהווים כ-7.8% בלבד מתוך סך שטחי הנדל"ן המניב של החברה.

1.6.4.6. פילוח מספר נכסים מניבים לפי אזורים ושימושים :

משרדים		מסחר		מגורים*		שימושים
לשנה שנתיימה ביום		לשנה שנתיימה ביום		לשנה שנתיימה ביום		גרמניה
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	
3	3	7	4	31	31	מספר נכסים מניבים

* פורטפוליו המגורים של החברה מתפרש על פני ערים רבות ברחבי גרמניה ; יודגש כי בנוסף לשטחי יח"ד למגורים כוללים חלק מהקומפלקסים מס' קטן של שטחי מסחר המושכרים לשוכרים מסחריים. יש לציין כי חלקם של השוכרים האמורים בסך השטח המושכר בנכס או בשכ"ד הכולל מן הנכס הינו זניח.

1.6.4.7. פילוח שיעורי תשואה²¹ ממוצעים בפועל (באחוזים, לפי שווי בסוף השנה) ולפי אזורים ושימושים :

משרדים		מסחר		מגורים		שימושים
לשנה שנתיימה ביום		לשנה שנתיימה ביום		לשנה שנתיימה ביום		
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	

²¹ תשואה – היחס שבין NOI במהלך תקופה מסוימת לבין שווי בסוף אותה תקופה.

5.2%	7.0%	7.6%	6.4%	4.7%	4.3%	שיעור תשואה בפועל
------	------	------	------	------	------	-------------------

1.6.4.8. שוכרים עיקריים: נכון למועד הדו"ח לחברה אין תלות בשוכר כלשהו.

1.6.4.9. רכישת ומכירת נכסים (מצרפי):

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)		פרמטרים	אזור
31.12.2020	31.12.2021		
-	-	מספר נכסים שנרכשו בשנה	גרמניה
-	-	עלות, נטו מנכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי אירו)	
-	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי אירו)*	
-	-	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	
-	-	רווח/הפסד שנרשם בשל מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי אירו)	
6	4	מספר נכסים שנמכרו בשנה	
59,250	36,243	תמורה, נטו ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי אירו)	
(6,200)	-	רווח/הפסד שנרשם בשל מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי אירו)	
61.7	37.6	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	
1,954	1,394	NOI של נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי אירו)*	

* תוקנן למונחים שנתיים

1.6.5. רשימת מבנים מניבים מהותיים ומהותיים מאוד של החברה בתחום פעילות הנדל"ן המניב

1.6.5.1. מבנה מניב מהותי מאוד - פורטפוליו המגורים של החברה בלייפציג

פירוט ליום 31.12.2021	(נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 89.8% ²²)
פורטפוליו לייפציג	שם הנכס
לייפציג, גרמניה	מיקום הנכס
2,752 יחידות דיור בשטח ממוצע ליחידת דיור של 53 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 146,067 מ"ר. יוער כי הפורטפוליו האמור כולל גם שטחי מסחר בהיקף לא מהותי המושכרים בתמורה שאינה מהותית לחברה.	שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים; אם חל שינוי מהותי בשטחים - השטחים יינתנו ל-3 השנים האחרונות
באמצעות חברות מוחזקות – BCRE Leipzig Wohnen Ost BV BCRE Leipzig Wohnen West BV BCRE Leipzig Wohnen Nord BV המוחזקות (100%) על ידי BCP Leipzig B.V של החברה המוחזקות (100%) ²³ על ידי חברת הבת (100%) של החברה Brack German Properties BV	מבנה ההחזקה בנכס (תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס)
89.8% ^{1,2} (לפרטים אודות הסכמי שיתוף פעולה בין החברה ובין ADLER אשר מחזיקה 10.1% מהזכויות בנכס האמור ראו בסעיף 1.18 להלן.)	חלק התאגיד בפועל בנכס (אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת – הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס)
ל.ר.	ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים יותר מעשרים וחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים)
יולי 2011 ²⁴	תאריך רכישת הנכס
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)
רשומות	מצב רישום זכויות משפטיות
אין	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה)
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/ פעילות משותפת]
ל.ר.	פרטים על נכס שנמכר

²² נכון ליום 31 בדצמבר, 2021; יצוין כי לחברה קיימת זכאות לשיעור מסוים מתוך חלקם של המשקיעים האחרים ברווח, ולפיכך חלקה של החברה ברווח גבוה יותר משיעור החזקותיה האפקטיביות בחברות הנכדות. חלק החברה בהינתן מנגנון ה-Promote כאמור הינו 91.6% ליום 31 בדצמבר, 2021.

²³ מניות המיעוט בחברות הנכדות המוחזקות המחזיקות בנכס האמור טרם הוקצו בפועל, ונכון למועד זה ADLER מחזיקה בזכויות חוזיות לגבי חברות הנכס.

²⁴ יצוין כי הפורטפוליו כולל 182 יח"ד בשטח להשכרה של כ-11 א' מ"ר אשר נרכשו במאי 2014 על ידי חברה מוחזקת של החברה אשר ביחד עם עוד שתי חברות מוחזקות נוספות מחזיקות בפורטפוליו האמור.

א) נתונים עיקריים אודות הנכס

בתאריך רכישת הנכס		שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	(נתונים לפי מאה אחוזים ; חלק התאגיד בנכס - 89.8%) ²⁵
82,417	עלות הרכישה/ההקמה (באלפי אירו)**	230,860	264,970	295,420	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי אירו)
יולי 2011	מועד הרכישה **	230,860	264,970	295,420	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי אירו)
93.4%	שיעור תפוסה	17,623	31,841	27,629	רווחי או הפסדי שערך (באלפי אירו)
6,610	NOI (באלפי אירו)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף שנה (באלפי אירו)
		ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה (באלפי אירו)
		96	96	98	שיעור תפוסה ממוצע
		140,604	140,754	143,196	שטחים מושכרים בפועל (במטרים רבועים)
		10,039	10,492	10,914	סך הכל הכנסות (באלפי אירו)
		6.13	6.21	6.35	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (אירו)
		7.17	7.11	7.40	דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע בחוזים שנחתמו בשנה (אירו)
		8,999	9,588	9,452	NOI (באלפי אירו)
		12,565	12,509	12,549	ERV (באלפי אירו)
		5.5%	4.7%	4.3%	ERV yield
		4.5%	3.8%	3.7%	שיעור תשואה בפועל
		5.1%	4.3%	4.2%	שיעור תשואה מותאם **
		2,650	2,613	2,697	מספר שוכרים לתום שנת דיווח (#)

ב) פילוח מבנה הכנסות והוצאות

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	(נתונים לפי מאה אחוזים ; חלק התאגיד בנכס - 89.8%)
			הכנסות:
10,039	10,492	10,914	מדמי שכירות - קבועות

²⁵ נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ; חלק החברה בהיתן מנגנון ה-Promote הינו 91.6% ליום 31 בדצמבר 2021.

-	-	-	מדמי שכירות - משתנות
4,409	4,526	3,929	מדמי ניהול
			מהפעלת חניונים
			אחרות
14,448	15,018	14,843	סך הכל הכנסות
			עלויות:
5,449	5,430	5,391	ניהול, אחזקה ותפעול
			פחת (אם נרשם)
			אחרות
5,449	5,430	5,391	סך הכל עלויות:
			רווח:
8,999	9,588	9,452	:NOI

מימון

הלוואה א':	מימון מסוים (חלק התאגיד בנכס - 89.8%)		
1,770	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2021 (באלפי אירו)	יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי
64,071	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
1,770	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2020 (באלפי אירו)	
65,910	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
ל.ר.	שווי הוגן ליום 31.12.2021 (באלפי אירו)		
1 ביולי, 2011	תאריך נטילת הלוואה מקורי		
60 מ' אירו. יצוין כי 17.4 מ' אירו נוספים התקבלו במסגרת משיכת קו אשראי שבוצעה ביום 31 לדצמבר, 2017.	גובה הלוואה מקורי (באלפי אירו)		
1.81%	שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2021		
ביום העסקים האחרון של כל רבעון קלאנדרי	מועדי פירעון קרן וריבית		
אין	תניות פיננסיות מרכזיות		
לא	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: עזיבת שוכרים, שווי נכס וכדומה]		
כן	ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח		
כן	האם מסוג non-recourse (לעניין זה, "non-recourse" - מימון ללא זכות חזרה ללווה, מלבד מימוש בטוחה)		

יצוין כי במהלך חודש ינואר 2018, החברה והבנק המממן הסכימו על הארכת תקופת ההלוואה המתוארת לעיל עד ליום 30 באוקטובר, 2028, בריבית קבועה בשיעור של 1.81%, ובפרעון קרן בגובה של 2.5% מסכום הקרן המקורית, תנאים אלו נכנסו לתוקף החל מיום 1 באפריל, 2019.

(ג) שעבודים והגבלות משפטיות מהותיות בנכס

פירוט	סוג
שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על זכויות הנכס (כ-2,752 יחיד בעיר לייפציג). המחאת תקבולי דמי השכירות לטובת המלווה, חשבונות הבנק ותקבולי הביטוח.	שעבודים דרגה ראשונה

(ד) פרטים לגבי הערכות שווי

30.06.2021	30.09.2021	31.12.2021	(נתונים לפי מאה אחוזים ; חלק התאגיד בנכס - 89.8% ²⁶)
288,310	292,280	295,420	השווי שנקבע (באלפי אירו)
CBRE	CBRE	CBRE	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
לא	לא	לא	האם קיים הסכם שיפוי?
30.06.2021	30.09.2021	31.12.2021	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)
DCF	DCF	DCF	מודל הערכת השווי

הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי:				
30.06.2021	30.09.2021	31.12.2021		הערכת בגישת היוון תזרימי מזומנים (DCF)
146,067	146,067	146,067	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area)	
1,974	2,001	2,023	שווי ממוצע למ"ר (אירו)	
10,533	10,598	10,914	שכ"ד שנתי בפועל (באלפי אירו)	
12,500	12,547	12,710	שכ"ד שנתי מייצג (באלפי אירו)	
98.6%	98.6%	98.6%	שטח להשכרה למגורים	
1.4%	1.4%	1.4%	שטח להשכרה למסחרי	
4.03%	4.01%	1.97%	שיעור Vacancy בפועל	
2.0%	2.0%	2.0%	שיעור Vacancy מייצג	

²⁶ נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ; חלק החברה בהיתן מנגנון ה-Promote הינו 91.6% ליום 31 בדצמבר 2021.

6.26	6.28	6.33	שכ"ד חודשי למ"ר
7.43	7.46	7.40	שכ"ד חודשי מייצג
2.0%	2.0%	2.0%	עליית ערך צפויה לשנים 1-5
1.5%	1.5%	1.5%	עליית ערך צפויה לשנים 6-10
10.0	10.0	10.0	הוצאות אחזקה שנתיות למ"ר
63	63	65	הוצאות שיפורים במושכר שנתיות למ"ר
4.46%	4.43%	4.43%	שיעור היוון (Discount rate) לצורך הערכת השווי
2.96%	2.94%	2.94%	שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Cap rate)
שינוי בשווי באלפי אירו			ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה):
55,200	55,860	57,000	ירידה של 0.5 נקודות בסיס
27,600	28,273	28,850	ירידה של 0.25 נקודות בסיס
(23,640)	(23,716)	(24,200)	עליה של 0.25 נקודות בסיס
(47,280)	(47,432)	(48,400)	עלייה של 0.5 נקודות בסיס
			שיעורי היוון Discount rate

הבהרות נוספות בקשר להערכות השווי :

ביום 23 ביוני, 2020 החליט דירקטוריון החברה על התקשורת עם מעריך השווי CBRE חלף מעריך השווי Savills, והערכות השווי המפורטות לעיל, לימים 30 ביוני, 2021, 30 בספטמבר, 2021 ו- 31 בדצמבר, 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.

יובהר, כי למיטב ידיעת החברה, ההבדלים בין הערכות השווי שנערכו על ידי Savills לבין CBRE קשורים, בין היתר, ובעיקר, בתמורות במדדים שונים בעקבות השלכות משבר הקורונה, אשר היו בעלות השפעה על השוק בו פועלת החברה בתקופה הרלבנטית (קרי, החל מיום 31 בדצמבר, 2019), וזאת לעומת המדדים עליהם הסתמך מעריך השווי הקודם של החברה, בין היתר, בשים לב לעובדה שמדובר בתקופת "טרור" קורונה" וכן, גם לאור העובדה ש-CBRE הינה חברה גדולה ומובילה בשוק הגרמני ועל כן יש לה גישה למאגר רחב יותר של נתונים.

להלן השינויים העיקריים שאירעו בהערכות השווי במהלך שנת 2021 :

(1) מגזר הנדל"ן המניב למגורים - 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- 0.35% 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- 124.1 מיליון אירו. כמו כן, סיבה נוספת לעלייה בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב למגורים היא עלייה בגובה שכר הדירה שהחברה גובה בשיעור של כ-3.4% במהלך שנת 2021. 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.

(2) מגזר הנדל"ן המניב למסחר - מנגד, בתקופת הדו"ח המשיכו לרדת השוויים של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה במגזר המניב למסחר, עקב שינוי בתנאי השוק בתקופה, הנובעים בעיקר מאי-הוודאות שנוצר בשוק הנדל"ן המסחרי ושינוי טעמי משקיעים בין היתר לכיוון סקטור הנדל"ן המניב למגורים בעקבות משבר הקורונה. בנוסף, חלה ירידה בשיעורי התפוסה של חלק מנכסי הנדל"ן המניב למסחר והוכר הפסד משינוי בשווי ההוגן בסך של כ-6.9 מיליון אירו.

(ה) פרטים נוספים - המחשת מנגנון ה-Promote ביחס לנכס החברה בלייפציג

בנוסף לחלקה של החברה בחלוקות רווחים בהתאם לשיעור החזקותיה בהון חברת הנכס, זכאית החברה ל-20% מתוך חלקם של שותפיה בכל חלוקת רווחים עתידית בחברת הנכס, לאחר החזר מלוא השקעת השותפים בעסקה בתוספת תשואה שנתית מצטברת של 8% על ההשקעה (לעיל ולהלן: "מנגנון ה-Promote").

יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח לא בוצעה חלוקה כאמור בפועל, והנתונים בטבלה שלהלן משקפים מקרה של מכירת הנכס ביום 31 בדצמבר, 2021 בהתאם לשווי ההוגן של הנכס לאותו המועד, להמחשת מנגנון ה-Promote. הדוגמא דלהלן, הינה דוגמה מספרית בלבד בהתחשב במנגנון ה-Promote, לצורך הנוחות ולהבנת מנגנון ה-Promote בלבד.

הנתונים בטבלה הינם באלפי אירו	
שווי הוגן של הנכס ליום 31.12.2021	295,420
החזר הלוואות מתאגידים בנקאיים	(65,841)

(29,195)			נכסים והתחייבות אחרות, נטו
200,384			סכום נותר לחלוקה
89.82%			שעור החזקה לפני השפעת מנגנון Promote
91.65%			שעור החזקה לאחר השפעת מנגנון Promote
סך הסכומים שנותרו לחלוקה	סך שיחולקו לחברה	חלוקה לשותפים (בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה)	סכום החלוקה ומהותה
-	179,983	20,401	חלוקת רווחים לפני הפעלת מנגנון Promote
-	3,660	(3,660)	שווי Promote
-	183,643	16,741	סה"כ

ניתוח רגישות לשווי Promote ביחס לשינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה				
חלקה האפקטיבי של החברה - באלפי אירו				
השפעת עליה של 10% בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה	השפעת ירידה של 5% בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה	סה"כ שווי Promote	השפעת עליה של 5% בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה	השפעת עליה של 10% בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה
(366)	(183)	3,660	183	366

שיעור החזקה לאחר השפעת מנגנון ה-Promote חושב תחת ההנחה ששיעור החזקה של המיעוט במיזם המשותף שווה לסה"כ החזקה שלו בהון העצמי של המיזם המשותף תוך התחשבות בגובה ההלוואות ההוניות שניתנו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ובשווי מנגנון ה-Promote, באופן הבא:

באלפי אירו		
200,384		הון עצמי של המיזם המשותף, ללא הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ומהחברה:
20,401	10.18%	חלקם של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בהון העצמי (ללא הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ומהחברה) לפני השפעת מנגנון Promote:
(3,660)		שווי מנגנון Promote:
16,741		שווי החזקות בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה לאחר הפעלת מנגנון Promote:
200,384		הון עצמי של המיזם המשותף, ללא הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ומהחברה:
8.35%		שיעור החזקה אפקטיבי של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה במיזם המשותף, לאחר הפעלת מנגנון Promote (לא כולל הלוואות הוניות):
91.65%		שיעור החזקה אפקטיבי של החברה במיזם המשותף, לאחר הפעלת מנגנון Promote:

1.6.6. התאמות הנדרשות ברמת החברה

1.6.6.1. התאמת שווי הוגן לערכים בדו"ח על המצב הכספי :

31.12.2020	31.12.2021		
(מאוחד) (באלפי אירו)			
1,256,841	1,341,730	סה"כ נכסים מניבים (מאוחד)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
60,900	99,100	סה"כ קרקעות להשקעה (מאוחד)	
1,317,741	1,440,830	סה"כ (מאוחד)	
(27,242)	(30,100)	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	התאמות
-	-	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
-	-	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	
(4,153)	5,600	התאמות אחרות	
(31,394)	(24,500)	סה"כ התאמות	
1,286,346	1,416,330	סה"כ, אחרי התאמות	
1,286,346	1,416,330	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
1,286,346	1,416,330	סה"כ	

1.6.6.2. התאמות לרווחי FFO (Funds Form Operations)

FFO לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
באלפי אירו, מאוחד			
בלתי מבוקר			
18,318	92,695	72,675	רווח נקי לשנה המשווה למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה התאמות לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 (להלן: "תקנות פרטי תשקיף")*
(16,388)	(82,153)	(111,144)	שינויים בערך של נכסי נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה, קרקעות ונכסי השקעה נוספים.
8,914	(1,117)	28,948	שינויים בשווי הוגן מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
10,927	27,751	21,214	מסים נדחים בשל התאמות
-	-	-	התאמות [1-8] לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות בהתאם לשיטת השווי המאזני
=====	=====	=====	=====
21,771	37,176	11,693	FFO (Funds From Operations) נומינאלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות פרטי תשקיף*
התאמות נוספות בגין סעיפים לא תזרימיים :			

-	-	-	עלות תגמול מבוסס מניות
10,667	(1,032)	10,800	הפחתת עלויות מימון, הפרשי שער ומדוד שאינן תזרימיים
1,451	-	-	רכיב הריבית בעסקאות הגנה
התאמות נוספות בגין סעיפים חד פעמיים/פעילויות חדשות/פעילויות שהופסקו/אחר :			
4,211	1,072	1,353	הוצאות הנהלה וכלליות בגין זמן ניהול בקשר להשבחת קרקע בדיסלדורף
5,271	548	(363)	פחת, תרומות, שירותים מקצועיים והתאמות חד פעמיות
378	(262)	2,083	התאמה בגין חברות כלולות וזכויות שאינן מקנות שליטה
(11,073)	(12,217)	(897)	רווח ממכירת דירות
-	(2,012)	-	רווח ממימוש השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
=====	=====	=====	=====
32,676	25,285	24,669	FFO לפי גישת ההנהלה

* FFO אינו מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאות מקובלים ; מדד זה מחושב לפי הנחיות הרשות ניירות ערך ; המדד הוא רווח נקי חשבונאי לתקופה, בניכוי הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים), מכירות נכסים, פחת והפחתות וסוגי רווח נוספים ; השימוש במדד זה מקובל לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן מניב ואינו כולל רווח ממכירת דירות ; ההתאמות הנדרשות מהרווח החשבונאי מפורטות בטבלה זו.

1.7. תחום השבחת קרקעות בדיסלדורף

1.7.1. מידע כללי על תחום הפעילות

1.7.1.1. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

החברה הינה בעלים של מתחם קרקע ("Grafental Ost") במיקום מרכזי בעיר דיסלדורף, שבו מוקם פרויקט המגורים "Grafental" של החברה. החברה פועלת לשם השבחת המקרקעין ושינוי ייעודו מהיעוד הקיים לייעודו העתידי כקרקע לפיתוח מגורים, ובתקופת הדוח המשיכה החברה לקדם את הליך קבלת התב"ע.

כמו כן במהלך חודש אוגוסט 2014 רכשה החברה מתחם קרקע בשטח של כ- 20 אלף מ"ר ועליו מס' מבני מגורים ומשרדים ("Graffenberg"), הממוקם בשכונת Grafenberg - משכונות המגורים היוקרתיות בעיר דיסלדורף ובסמוך לפרויקט המגורים "Grafental" המוקם על ידי החברה. במהלך חודש דצמבר 2021 קיבלה החברה אישור לשינוי ייעודה של הקרקע כקרקע לפיתוח מגורים ואישורי בנייה צפויים להתקבל במהלך שנת 2022.²⁷

כמו כן, במהלך חודש בפברואר, 2018 השלימה החברה רכישת חטיבת קרקע ("Gerresheim") בשכונת Gerresheim בעיר דיסלדורף שבגרמניה בתמורה כוללת (כולל עליות נלוות) של כ-141.9 מיליון אירו. המקרקעין מצויים בשכונת Gerresheim (אשר אוכלוסייתה מונה כ-30 א' איש) ממזרח למרכז העיר דיסלדורף, בצמוד ומדרום לשכונת היוקרה Grafenberg ובקרבה ליער Grafenberg. לפרטים נוספים בקשר עם עסקה למכירת הקרקע כאמור וביטול העסקה, ראו סעיף 1.1.3.2 לעיל.

1.7.1.2. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

הקבוצה מעריכה כי הגורמים העיקריים התורמים להצלחה בתחום הפעילות הינם כדלקמן:

- א. הכרה מעמיקה עם שוק הנדל"ן המקומי בעיר דיסלדורף ומיפוי צרכיו לטווח הזמן הבינוני-ארוך.
- ב. בניית צוות מתכננים (מתכנני עיר, אדריכלים, מתכנני כבישים ותשתיות, מתכנני פיתוח סביבתי) איכותי ומקצועי, בעל היכרות ארוכת שנים עם שוק הנדל"ן בדיסלדורף יחד עם הבנה ושליטה בדיני התכנון והבניה הרלוונטיים להליך שינוי הייעוד האמור.
- ג. נגישות אל והיכרות אישית עם גורמי התכנון השונים בעיריית ועם מקבלי ההחלטות בעיריית דיסלדורף.
- ד. צבירת ידע מקיף ונרחב והיכרות מעמיקה עם הסביבה המשפטית והתכנונית.

1.7.1.3. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

להערכת החברה, חסמי הכניסה העיקריים בתחום הנדל"ן המניב הינם כמפורט להלן:

- (1) דרישת ההון העצמי בהיקפים גבוהים;

²⁷ יצוין, כי האמור לעיל בקשר עם מועד קבלת אישורי הבנייה, מבוסס על הערכות החברה בלבד והינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך ואין כל וודאות כי הערכות אלו יתממשו או באיזה אופן הואיל והדבר תלוי בגורמים חיצוניים, שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולתה להשפיעה עליהם מוגבלת ובכלל כך קבלת אישורים רגולטוריים ומועדם.

(2) הצורך בהקמת מערך ניהול שייתן מענה להיבטים כלכליים, משפטיים, הנדסיים, וכיו"ב; ו-1

(3) היכרות מעמיקה, על בסיס מקצועי, עם מקבלי החלטות בעיריית דיסלדורף ככלל וברשויות התכנון השונות בעיר בפרט.

להערכת החברה, חסמי היציאה העיקריים בתחום הנדלי"ן המניב הינם כמפורט להלן:

(1) מימוש הנכס כפוף לתנאי היצע וביקוש; ו-1

(2) מימוש הנכס כפוף לאפשרויות המימון הקיימות בשוק עבור הרוכשים הפוטנציאליים.

1.7.1.4. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

לפרטים נוספים ראו סעיף 1.9 להלן.

1.7.1.5. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילווצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

לפרטים נוספים ראו סעיף 1.17 להלן.

1.7.1.6. האזורים העיקריים שבהם ממוקמים הנכסים

הנכסים ממוקמים בעיר דיסלדורף. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.7.3 להלן.

1.7.1.7. מדיניות רכישת ומימוש נכסים

ראה סעיף 1.20 להלן.

1.7.1.8. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות

א. תב"ע Grafental Mitte

התב"ע בגין כ 389 יח"ד / כ- 34 אלף מ"ר זכויות בנייה, נטו (מהם 172 יח"ד / כ- 12 אלף מ"ר זכויות בנייה, נטו הכפופות לשכר דירה מפוקח). תב"ע זו בתוקף וחלה על השלבים ז' עד ט' בפרויקט גרפנטל, כמפורט בסעיף 1.8 להלן.

ב. תב"ע Grafental Ost

התב"ע בגין יתרת 335 יח"ד / כ- 30 אלף מ"ר זכויות בנייה, נטו (מהם כ-154 יח"ד / כ- 12 אלף מ"ר זכויות בנייה, נטו הצפויות להיות כפופות לשכ"ד מפוקח), נמצאת בהליכי תכנון והחברה מעריכה כי התב"ע תאושר ותהא זמינה לבניה לקראת סוף שנת 2022. תב"ע זו תחול על השלבים י' - יא' בפרויקט המגורים בדיסלדורף (לפרטים נוספים ראו סעיף 1.8 להלן). התב"ע כאמור תחול על יתרת חטיבת הקרקע, אשר יעודה הנוכחי הינו למשרדים.

המידע המתואר לעיל בקשר עם התקדמות בהליכי אישור התב"ע ושינוי הייעוד כאמור (ובכלל זה המועדים הצפויים להשלמתו), הינו בבחינת מידע הצופה פני

עתידי כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל כלל אינה וודאית. אין כל ודאות שהליך שינוי הייעוד יתקיים ו/או יושלם, אם בכלל, שכן השלמתו כפופה להליכי התכנון והבנייה הנדרשים לפי הדין הגרמני, אשר השלמתם אינה בשליטתה של החברה.

למידע נוסף בקשר למגבלות שכ"ד על חלק מהשלבים בפרויקט ראה סעיף 1.7 בדוח התקופתי של שנת 2018.

ג. קרקע להשבחה בשכונת Grafenberg

בבעלות החברה מתחם קרקע בשטח של כ-20,000 מ"ר ועליו מבני מגורים ומשרדים (המניבים דמי שכירות שנתיים של כ-81 א' אירו בשנה) בשכונת Grafenberg - משכונות המגורים היוקרתיות בעיר דיסלדורף - ובסמוך לפרויקט המגורים "Grafsenthal" המוקם על ידי החברה בדיסלדורף. לפרטים נוספים אודות העסקה האמורה ראו בדיווח מיידי מיום 31 באוגוסט, 2014 (מס' אסמכתא -2014-01-146337) אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפנייה.

במהלך תקופת הדוח, קיבלה החברה את אישור עיריית דיסלדורף לשינוי יעוד הקרקע בשכונת Grafenberg לבנייה למגורים. על פי תכניתה של החברה, תתאפשר הקמת פרויקט מגורים שיכלול 85 יח"ד (כ-13,400 מ"ר בנוי נטו) על הקרקע (חלף המבנים הקיימים).

לפרטים אודות פרויקט Gerresheim ראו בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בדיסלדורף המפורט בסעיף 1.8.3.5 להלן.

לפרטים אודות פרויקט החברה בעיר Aachen ראו בתחום הנדל"ן היזמי למגורים באאכן המפורט בסעיף 1.8.3.3 להלן.

1.7.1.9. השלכות דיני מס החלים על הקבוצה ויחודיים לתחום פעילות זה

ראה באור 17 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה, המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

1.7.2. תמצית תוצאות תחום הפעילות

להלן תובא תמצית התוצאות הכספיות של תחום הפעילות לתקופה של שלוש שנים שנסיימו ביום 31 בדצמבר, 2021:

לשנה שנסיימה ביום			פרמטר
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
באלפי אירו			
326	265	156	סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד)

(4,179)	(4,455)	(5,639)	רווחים או הפסדים משערורים (מאוחד)
(4,006)	(4,621)	(6,026)	רווחי הפעילות (מאוחד)
174	(166)	(387)	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (עבור שתי תקופות דיווח אחרונות) (מאוחד)
155	(132)	(346)	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (עבור שתי תקופות דיווח אחרונות) חלק התאגיד
174	(166)	(387)	סה"כ NOI (מאוחד)
155	(132)	(346)	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

1.7.3. אזורים גאוגרפיים

דיסלדורף/גרמניה/NRW				
לשנה שנסתיימה ביום				
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021		
פרמטריים ענפיים מחייבים:				
3,950	4,250	4,800	מגורים (מחיר למ"ר)****	מדד המתייחס למחירי הנכסים בשימושים הרלוונטים בדיסלדורף
28.5	28.5	28.5	משרדים (prime rent למ"ר)****	
5.5%	3.3%	8.9%		מדד מחירי הבניה בגרמניה - שיעור השינוי השנתי **
42,939	43,309	טרם פורסם המידע	מגורים (יחיד)	אישורי בניה ב- NRW**** (לפי שימושים)

* ע"פ האתר של עריית דסלדורף www.duesseldorf.de

** עפ"י פרסום משרד הסטטיסטיקה הפדרלי הגרמני (www.destatis.de). יצוין כי החברה לא
פנתה לקבלת הסכמת הגורם האמור להכללת המידע שלהלן, שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

*** לפי וול סטריט ג'ורנל (www.wsj.com).

**** עפ"י מחקר שוק של חברת JLL.

***** עפ"י משרד הסטטיסטיקה IT.NRW ;

***** עפ"י פרסום הבנק הגרמני המרכזי (<http://www.bundesbank.de>). יצוין כי החברה לא
פנתה לקבלת הסכמת הגורם האמור להכללת המידע שלהלן, שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

1.7.4. קרקעות להשקעה

קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה (מצרפי)

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)		פרמטרים	אזור
31.12.2020	31.12.2021		
46,700	46,300	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי אירו)	גרמניה

20,000	20,000	סה"כ שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר)
7	13	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)

1.8. תחום הנדל"ן היזמי למגורים

הגדרות לצורך סעיף 1.8 זה בלבד

- (1) פרויקט נדל"ן יזמי שהסתיים בשנה השוטפת - פרויקט כאמור הוא פרויקט בו מתקיימים כל אלה:
 - (א) שיעור ההשלמה של הפרויקט ליום האחרון של שנת הדיווח הוא מאה אחוזים; (ב) מסירת הדירות בפרויקט הושלמה במהלך שנת הדיווח;
 - (ג) הכנסות בגין הפרויקט הוכרו בשנת הדיווח; (ד) לא צפויות הכנסות שטרם הוכרו מן הפרויקט;
 - (ה) המלאי המיוחס לפרויקט נגרע במלואו עד היום האחרון של שנת הדיווח.
- (2) פרויקט נדל"ן יזמי שהקמתו הסתיימה בתקופה השוטפת ושמכירתו טרם הסתיימה במלואה - פרויקט כאמור הינו פרויקט ששיעור ההשלמה שלו ליום האחרון של שנת הדיווח הוא מאה אחוזים, ואינו מקיים את האמור בפרט 1(ב) ו-1(ד) לעיל.
- (3) פרויקט נדל"ן יזמי בהקמה - פרויקט כאמור הוא פרויקט בו מתקיימים כל אלה: (א) הקמת הפרויקט החלה לפני תום שנת הדיווח ואין מניעה להמשיך ברציפות בהקמתו; (ב) הקמת הפרויקט לא הסתיימה עד היום האחרון של שנת הדיווח.
- (4) פרויקט נדל"ן יזמי בתכנון - פרויקט כאמור הוא פרויקט בו מתקיימים כל אלה: (א) ביום האחרון של שנת הדיווח בנייתו טרם החלה; (ב) אחד מאלה - (1) להערכת הנהלת התאגיד, הקמתו צפויה להתחיל, בשנה העוקבת לשנת הדיווח; (2) התקבל לגביו היתר בניה (או מחוץ לישראל - אישור מקביל להיתר בניה).
- (5) פרויקט עתודות קרקע - פרויקט כאמור הוא קרקע המוצגת כמלאי או כמלאי מקרקעין שהקמת הפרויקט עליה טרם החלה, ולא מתקיים בה האמור בס"ק 4(ב) לעיל.

מבוא

תחת תחום פעילות זה, נכללים הפרויקטים הבאים של החברה:

פרויקט Grafental - פרויקט המגורים בדיסלדורף

בבעלות הקבוצה קרקע בשטח של כ- 150 דונם ("Grafental") הממוקמת באזור מרכזי בעיר דיסלדורף²⁸, בירתה האדמיניסטרטיבית של NRW.

החברה החליטה לפתח את הקרקע באופן שתבנה על חלק ממנה שכונת מגורים.

פיתוח השכונה נעשה במספר שלבים תוך שמירה על יחס גבוה של מכירות מראש ("פרויקט המגורים"). כפועל יוצא מהחלטתה זו החלה החברה לפעול לצורך קידום תחילת בניית הפרויקט למגורים, ולפיכך החליטה החברה לסווג את חלק הפרויקט המשויך ליזום נדל"ן למגורים, כמלאי מבנים בהקמה ומלאי

²⁸ כולל שטחים עליהם הוקמו ונמסרו יח"ד לרוכשי הדירות ואינן בבעלות החברה כמתואר בפרק זה.

מקרקעין, וזאת בהתאם למחזור התפעולי של החברה. מתוך הפרויקט, חטיבות הקרקע המיועדות לדיור מסובסד להשכרה ("שלב ט' ושלב י'"), לא סווגו כמלאי ומוצגות ומטופלות בדוחות הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה (בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים). נתונים נוספים עבור חטיבות קרקע אלו, נכללות במסגרת עתודות הקרקע בפרק זה.

תיאור הפרויקט

פרויקט המגורים הינו פרויקט להקמת שכונת מגורים שהקמתו החלה בשנת 2011, בהיקף כולל של כ- 1,659 יח"ד, מתוכן כ-453 יח"ד להשכרה כדיור בר השגה וכ-1,174 יח"ד כדירות Condo למכירה בשוק החופשי המיועדות למעמד הבינוני-גבוה. פיתוח השכונה נעשה ויעשה במספר שלבים תוך שאיפה לשמור על יחס גבוה של מכירות מראש.

נכון למועד הדוח, הושלמה בניית שלבים א עד ח' והם נמסרו ואוכלסו במלואם. שלב ט' נמצא בשלבי הקמה ופיתוח מתקדמים. להלן פירוט פעולות עיקריות שביצעה החברה בתקופת הדוח בקשר עם קידום ביצועו של פרויקט המגורים בדיסלדורף:

א. ביצוע ושיווק שלב ח', השלב השלישי שנבנה כחלק מ-Grafental Mitte (פרויקט נדל"ן מניב למגורים שהסתיים בשנה השוטפת) - היתר בניה ל-96 יח"ד המיועדות למכירה חופשית בשוק (דירות Condo) יחד עם 101 מקומות חניה תת קרקעיים בשטח כולל של כ-10,000 מ"ר ברוטו, התקבל ברבעון השלישי של שנת 2019, אז החלה החברה בפיתוח ושיווק השלב. במהלך הרבעון השני לשנת 2021, הושלמה הבניה והמסירה של שלב ח' במלואה. החברה הכירה בסך הכנסות של כ-58,029 אי אירו בגין שלב זה. שלב ח' הינו חלק מפרויקט Grafental, אשר מסווג בדוח זה כ-"פרויקט מהותי מאוד". כל הנתונים לגבי שלב זה רוכזו למען נוחות הקורא תחת סעיף 1.8.3.1 להלן.

ב. ביצוע שלב ט', השלב הרביעי שנבנה כחלק מ-Grafental Mitte (פרויקט נדל"ן מניב למגורים בהקמה) - היתר בניה ל-204 יח"ד להשכרה (מתוכן כפופות לשכ"ד מפקח 100 דירות בשכ"ד מסובסד ו-72 דירות כדיור בר השגה, ובנוסף עוד 32 דירות נוספות אשר אינן כפופות לשכ"ד מפקח וצפויות להיות מושכרות בהתאם למחירי השוק). יחד עם 113 חניות תת קרקעיות בשטח כולל של כ-14,800 מ"ר ברוטו. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2020 החלה החברה בפיתוח השלב. למועד הדוח שיעור ההשלמה של הפרויקט הסתכם ל-76.2%. שלב ט' הינו חלק מפרויקט Grafental, אשר מסווג בדוח זה כ-"פרויקט מהותי מאוד". כל הנתונים לגבי שלב זה רוכזו למען נוחות הקורא תחת סעיף 1.8.3.2 להלן.

ג. פרויקט עתודות קרקע Grafental Ost - יתרת השלבים בפרויקט המגורים בדיסלדורף:

(1) שלב י': תחת התב"ע Grafental Ost: הקמת 169 יח"ד להשכרה (מתוכן 77 דירות בשכ"ד מסובסד, 77 דירות כדיור בר-השגה ועוד 15 דירות אשר יושכרו בשוק החופשי) בשטח נטו של כ-13,000 מ"ר, שבכוונת החברה להחזיק.

(2) שלב יא': תחת התב"ע Grafental Ost להקמת כ-166 יח"ד בשטח נטו של כ-16,800 מ"ר, אשר מיועדות למכירה חופשית בשוק (דירות Condo).

פרויקט המגורים בדיסלדורף מסווג בדוח זה כ- "פרויקט מהותי מאוד". כל הנתונים לגבי רוכזו למען נוחות הקורא תחת סעיף 1.8.3 להלן.

פרויקט המגורים של החברה בשכונת גרשהיים, בעיר דיסלדורף שבגרמניה

ביום 28 בפברואר, 2018 השלימה החברה רכישת חטיבת קרקע בשכונת Gerresheim בעיר דיסלדורף שבגרמניה בתמורה כוללת (כולל עליות נלוות) של כ-141.9 מיליון אירו. המקרקעין מצויים בשכונת Gerresheim (אשר אוכלוסייתה מונה כ-30 אי' איש) ממזרח למרכז העיר דיסלדורף, בצמוד ומדרום לשכונת היוקרה Grafenberg ובקרבה ליער Grafenberg. על המקרקעין הפנויים, בשטח של כ-193 דונם מתוכננים לקום כ-1,500 יח"ד למגורים ועוד כ-30 אי' מ"ר למסחר, משרדים, גני ילדים ובית ספר. יצוין, כי במהלך שנת 2019 התקשרה החברה בהסכם למכירת 75% מפרויקט Gerresheim, אך העסקה כאמור בוטלה בתקופת הדוח ונכון למועד פרסום הדוח החברה מחזיקה (בעקיפין) ב-100% מהפרויקט. לפרטים נוספים בקשר עם העסקה כאמור ראו סעיף 1.1.3.2 לעיל וביאור 6ב(1) לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2021 המצורפים לדוח זה.

פרויקט Gerresheim מסווג בדוח זה כ"פרויקט מהותי מאוד". כל הנתונים לגביו רוכזו למען נוחות הקורא תחת סעיף 1.8.3.5 להלן.

פרויקט המגורים של החברה בעיר אאכן שבגרמניה

פרויקט נדל"ן מניב למגורים בהקמה של 82 יחידות דיור להשכרה בשכ"ד מפוקח על קרקע בבעלות מלאה של החברה בעיר אאכן שבגרמניה, עליה היה ממוקם מפעל ישן שאינו בשימוש. החברה החלה בבניית הפרויקט במהלך הרבעון השני לשנת . לאחר מועד הדוח, ביום 1 במרץ 2022, סיימה החברה לבנות את הפרויקט, ונכון לתאריך חתימת הדוח, הפרויקט מושכר במלואו. ראוי לציין, כי הפרויקט היה חלק ממיזם משותף של החברה להקמת 280 יח"ד על הקרקע, אך לאחר ביטול השותפות ומכירת חלק החברה בקרקע, פרויקט זה הצטמצם לכ-82 יח"ד בלבד. ראוי לציין כי פרויקט זה מוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה כחלק מנדל"ן להשקעה – זכויות במקרקעין.

פרויקט אאכן מסווג בדוח זה כ- "פרויקט מהותי מאוד", וכל הנתונים לגביו רוכזו למען נוחות הקורא תחת סעיף 1.8.3.3 להלן.

תיאור מצרפי - נדל"ן יזמי

1.8.1. מידע כללי על תחום הפעילות

1.8.1.1. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

ראה סעיף 1.8 לעיל למבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו.

1.8.1.2. האזור הגיאוגרפי בו מבוצעת הפעילות

מרבית הפעילות מרוכזת באזור מרכזי בעיר דיסלדורף, בירתה האדמיניסטרטיבית של NRW, שם מוקם פרויקט Grafental, פרויקט Gerresheim ופרויקט Grafenberg.

כמו כן, חלק מסוים מפעילות הקבוצה תחת תחום פעילות זה מתבצע בעיר אאכן שבגרמניה.

1.8.1.3. סוגי הפרויקטים

הפרויקטים הרלוונטיים כוללים בנייה על קרקע בבעלות של התאגיד.

1.8.1.4. סוגי שימושים במלאי הנמכר

המלאי הנמכר מורכב מדירות למגורים, מקומות חניה ושטחים משותפים הקשורים אליהם, ישנם שטחים בהיקף זניח המשמשים למסחר.

1.8.1.5. אופי ההתקשרויות עם קבלנים מבצעים במסגרת תחום הפעילות

ביחס לפרויקט Grafental - החברה קיימה מכרז חיצוני, בקשר עם שלבי הפרויקט השונים, בין חברות בניה מובילות. ההסכם שנחתם עם הקבלן שזכה במכרז הינו מסוג פאושלי ("עד מפתח") עם קבלן ראשי לביצוע כל עבודות הבניה.

1.8.1.6. מדיניות מימון הפעילות

מימון הפרויקט נעשה בשילוב של הון עצמי, ומשיכת מסגרת מימון בנקאי ככל שנדרש. רוב ההון העצמי שהעמידה החברה לפרויקט הינו שווי הקרקע ששועבדה לטובת הבנק המממן כנגד העמדת הלוואת הבניה. יצוין כי תקבולי הרוכשים המתקבלים ממכירת הדירות בפרויקטים אשר מיועדים למכירה, מופקדים בחשבון הליווי ויקטינו את סך הלוואת הבניה (ככל שנטלה). לפרטים נוספים אודות המימון לפרויקט ראו סעיף 1.8.3 להלן במסגרת כל שלב. יצוין, כי לאחר מועד הדוח, גייסה החברה אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרה קיימת (סדרה ב'), אשר ישמשו בין היתר למיחזור הלוואה בקשר עם פרויקט גרשהיים. לפרטים נוספים ראו באור 1.12.2 ב' להלן.

1.8.1.7. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

לפרטים נוספים ראו סעיף 1.17 להלן.

1.8.1.8. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

החברה מעריכה כי הגורמים הקריטיים התורמים להצלחה בתחום הפעילות הינם כדלקמן:

א. הכרה מעמיקה עם שוק הנדל"ן המקומי בעיר דיסלדורף ומיפוי צרכיו לטווח הזמן הבינוני-ארוך.

ב. בניית צוות מתכננים (מתכנני עיר, אדריכלים, מתכנני כבישים ותשתיות, מתכנני פיתוח סביבתי) איכותי ומקצועי, בעל היכרות ארוכת שנים עם שוק הנדלין בדיסלדורף יחד עם הבנה ושליטה בדיני התכנון והבניה הרלוונטיים להליך הוצאת היתרי הבניה.

ג. נגישות והיכרות אישית עם גורמי התכנון השונים בעיריית דיסלדורף ואל מקבלי ההחלטות בעיריית דיסלדורף.

ד. תיכנון הפרוייקט, לרבות קביעת תמהיל הדירות וגודלן, המפרט הטכני, עיצוב החזיתות והשטחים הציבוריים, באופן שימקסם את איכות המוצר הנימכר אל מול המיתחרים בשוק ויאפשר השגת מחירי מכירה בחלק העליון של הטווח (בהשוואה למתחרים).

ה. הקמת צוות שיווק ומכירות בעל ניסיון רב בשוק המגורים בדיסלדורף בתוך החברה.

ו. הקמת צוות ניהול פרויקט בעל ניסיון רב בתכנון וביצוע פרויקטים לבניה למגורים.

ז. השגת מימון לבניית הפרוייקט בתנאים מיטביים (מרווחי ריבית נמוכים, שיעורי מכירה מוקדמת לא גבוהים, השקעת הון עצמי נוסף לא מהותית מעבר להעמדת הקרקע כבטוחה להלוואת הבניה).

ח. בחירת קבלן מבצע בעל יכולות מקצועיות, ניסיון, כמות עובדים וציוד המאפשרים השלמת הפרוייקט תוך עמידה בתוכניות, בלוחות הזמנים, בטיב ובאיכות המבוקשים וללא סטייה מהותית מהעלויות הצפויות.

ט. מסירת הדירות לרוכשים ו/או לשוכרים בלא איחור (או באיחור זניח בלבד) אל מול המועד המוסכם ומזעור בעיות הטיב והבדק לאחר המסירה ככול הניתן תוך מתן רמת שירות גבוהה לדיירים לאחר האכלוס על מנת להגיע לרמת שביעות רצון גבוהה שתשליך על יכולת החברה למתג את עצמה כגורם מוביל בשוק הבניה למגורים בדיסלדורף ויתרום להצלחת החברה בשיווק השלבים הבאים בפרוייקט.

1.8.1.9. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

לעניין חסמי כניסה ראו בסעיף 1.7.1.3 לעיל. חסם היציאה העיקרי הינו התחייבות של החברה לאחריות טיב ובדק למשך תקופה של 5 שנים מהמועד שנקבע למסירת יחידות הדיור המוקמות במסגרת הפרוייקט, לעניין זה ראו גם בס"ק (ט) לעיל.

1.8.1.10. מבנה התחרות

לפרטים נוספים ראו סעיף 1.9 להלן.

1.8.2. תמצית התוצאות

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
באלפי אירו			
70,029	72,548	8,301	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
13,030	14,376	997	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
11,073	12,217	896	רווחי תחום הפעילות (חלק התאגיד)

250,038	85,707	46,888	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)
150,635	19,208	37,477	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות במאזן (מאוחד)

נתונים מצרפיים לגבי פרויקטים

1.8.2.1. פרויקטים שהקמתם הסתיימה

כפועל יוצא מהתכנית העסקית של החברה, החברה מוכרת מראש את יחידות הדיור בפרויקט, כך שבסיום הקמת שלבים, כל היחידות בפרויקט נמסרות לרוכשים, ולחברה אין מלאי דירות שהקמתן הסתיימה.

1.8.2.2. גילוי לגבי ספקים וקבלני משנה

ראה סעיף 1.8.4 להלן אודות ספקים וקבלני משנה.

גילוי לגבי פרויקטים מהותיים מאוד

1.8.3. נתונים הנדרשים עבור פרויקט מהותי מאוד

1.8.3.1. שלב ח': פרויקט נדל"ן מניב למגורים שהסתיים בשנה השוטפת

א. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2021	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט - 89.9%)
Grafental (שלב ח' בפרויקט המגורים)	שם הפרויקט:
Neumann Str. 6, Dusseldorf, Germany	מיקום הפרויקט:
96 יחיד בבניה (כ- 9,793 מ"ר נטו יחד עם חניון תת קרקעי, הכולל 101 מקומות חניה	תיאור קצר של הפרויקט:
89.9%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
ראו בסעיף 1.1.5 לעיל	מבנה האחזקה בפרויקט:
ראו בסעיף 1.1.5 לעיל	ציון שמות השותפים לפרויקט:
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
יוני 2008	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
6,500 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
רבעון שני 2021	מועד סיום עבודות הקמה:
שיווקו של שלב זה החל בחודש יולי 2019	מועד התחלת שיווק בפרויקט:
נכון למועד הדוח, כלל הדירות בפרויקט נמכרו.	מועד סיום שיווק:
ראה סעיפים 1.8.4 להלן	הסכמים עם קבלני ביצוע בקשר עם הפרויקט:
רבעון ראשון 2019	מועד התחלת עבודות הקמה:

פירוט זכויות משפטיות בקרע:	בעלות
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינני בינוי / אחר):	אין
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	לעניין חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי – ראו הסכם הפיתוח בסעיף 1.8 לעיל
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	לא.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	לפרטים אודות התקשרותן של חברות הפרויקט בהסכם הפיתוח ראו בסעיף 1.8 לעיל
נושאים מיוחדים	אין.

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

שלב ח' - מצב תכנוני ליום 31.12.2021			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	כ- 9.8 אלפי מ"ר נטו עילי, ו- 101 מקומות חניה תת קרקעיים	96 דירות	היתר בניה התקבל ברבעון הרביעי של שנת 2018

ג. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

עלויות שהושקעו בפרויקט		שלב ח'
נתונים לפי 100%.		(חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט - 84.98%)
שנת 2020	שנת 2021	
14,119	14,119	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
1,337	1,636	סה"כ עלויות מצטברות בגין תכנון, שיווק ומכירות, אגרות, ניהול פרויקט ומשרדיות
146	152	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח תשתיות ציבוריות
28,792	32,242	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
44,394	48,149	סה"כ עלות מצטברת

עלויות שטרם הושקעו בפרויקט		שלב ח'
נתונים לפי 100%.		(חלק התאגיד האפקטיבי בפרוייקט - 84.98%)
נתונים כספיים באלפי אירו		
שנת 2020	שנת 2021	
-	-	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
1,657	-	סה"כ עלויות בגין תכנון, שיווק ומכירות, אגרות, ניהול פרוייקט ומשרדיות שטרם הושקעו (אומדן)
275	-	סה"כ עלויות פיתוח תשתיות ציבוריות שטרם הושקעו (אומדן)
3,149	-	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון הצפויות להיות מהוננות בעתיד (אומדן)
5,081	-	סה"כ עלות שנתרה להשלמה
85.6%	100%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון שני 2021	הבנייה הושלמה	מועד השלמת בנייה צפוי

ד. שיווק הפרויקט

שלב ח - שיווק הפרויקט									
שנת 2020				שנת 2021				למועד פרסום הדו"ח	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרוייקט - 83%)
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
92	96	96	96	96	96	96	96	96	יחידות דיור (#)
55,604	58,029	58,029	58,029	58,029	58,029	58,029	58,029	58,029	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
9,402	9,793	9,793	9,793	9,793	9,793	9,793	9,793	9,793	יחידות דיור (מ"ר)
5,914	5,926	5,926	5,926	5,926	5,926	5,926	5,926	5,926	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
הזמנות זירות (Reservations) ליום פרסום 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)
חוזים חתומים והזמנות דירות מצטבר עד ליום פרסום הדו"ח										
									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 (%):										
שנת 2020				שנת 2021						
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	למועד פרסום הדו"ח		
95.8%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	שיעור השיווק למועד פירסום הדוח - חוזים חתומים	
95.8%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	שיעור השיווק למועד פירסום הדוח - חוזים חתומים והזמנות	
מקדמות מדיירים (מצטבר):										
שנת 2020				שנת 2021						
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	למועד פרסום הדו"ח		
-	10,419	41,130	47,631	58,029	58,029	58,029	58,029	58,029	מקדמות מדיירים (באלפי אירו)	
-	18.0%	70.9%	82.1%	100%	100%	100%	100%	100%	שיעור המיקדמות מדיירים (%)	
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים והזמנות ליום פרסום הדו"ח:										
									-	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)

ו. רווחיות גולמית

להלן פרטים אודות נתוני הרווחיות בשלב ח' בפרויקט:

רווח יזמי צפוי

58,029	סך אומדן הכנסות צפויות בשלב ח' בפרויקט (באלפי אירו)
48,149	סך עלות (כולל קרקע) (באלפי אירו)
9,880	סך רווח יזמי בגין הפרויקט, אשר הוצג בדוח רווח והפסד (באלפי אירו)
20.5%	שיעור רווח יזמי כולל צפוי בפרויקט (%)
5,926	מחיר מכירה ממוצע בפרויקט (כולל בגין הכנסות ממכירת חניות) (באירו למ"ר)

ז. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בפרויקט

יצוין כי מכיוון שהחברה מסרה את כל הדירות בשלב זה, החברה לא מצאה לנכון להציג ניתוח רגישות לרווחיות הפרויקט.

ח. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2021	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי אירו)
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2020	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
תאגיד בנקאי		מוסד מלווה:	
יולי 2019.		תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:	
36.1 מיליון אירו למימון הפרויקט. במהלך שנת 2020 לקחה החברה 16.4 מיליון אירו מתוך סכום זה, אשר הוחזרו במלואם במהלך חודש ספטמבר, 2020.		סה"כ מסגרת:	
-		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	
מרווח ריבית 1.95% מעל ריבית אירופור ל-3 חודשים.		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	
פירעון הקרן בגין הלוואות הבניה הינו בתשלום אחד (Bullet) בחודש אפריל 2021 או עם סיום בנייה ואיכלוס של שלב ח', לפי המוקדם מביניהם. הריבית משולמת מדי רבעון.		מועדי פירעון קרן וריבית:	
אין		תניות פיננסיות מרכזיות:	
אין דרישה להשקעת הון עצמי בבניית שלב זה; אין דרישה לביצוע מכירות מוקדמות כתנאי למשיכת הלוואת הבניה בגין שלב זה.		תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:	
תקבולי מכירת הדירות מופקדים בחשבון סגור לטובת חברות הפרויקט; המחאת זכויות חברות הפרויקט בהסכמי הביצוע עם הקבלנים לטובת התאגיד הבנקאי; המחאת זכויות חברות הפרויקט בפוליסת ביטוח העבודות לטובת התאגיד הבנקאי.		תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם ההלוואה	
לא		ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	
כן, יצוין כי החברה נתנה ערבויות ביצוע שונות לטובת הבנק.		האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	
החברה תוכל, בכפוף לאישור הבנק, למשוך עודפים מחשבון הליווי, בתנאי שפרעה במלואה את הלוואת הבניה.		תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	
שעבוד בדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט, שיעבוד על תקבולי הביטוח וכן המחאת תקבולי מכירת דירות לטובת התאגיד הבנקאי.		בטחונות:	

1.8.3.2 Grafental Mitte שלב ט': פרויקט להקמת נדל"ן מניב למגורים בהקמה

א. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2021	(נתונים לפי / 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 89.9%)
Grafental Mitte (שלב ט' בפרויקט המגורים)	שם הפרויקט:
Neumann Str. 6, Dusseldorf, Germany	מיקום הפרויקט:
204 יח"ד בבניה רוויה (כ-14 א' מ"ר נטו), מתוכן 100 דירות בשכ"ד מסובסד, 72 דירות כדיור בר השגה בשכר דירה מפוקחו- 32 יח"ד הצפויות להיות מושכרות לפי מחירי השוק, יחד עם חניון תת קרקעי, הכולל 113 מקומות חניה	תיאור קצר של הפרויקט:
89.9%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
ראו בסעיף 1.1.5 לעיל	מבנה האחזקה בפרויקט:
ראו בסעיף 1.1.5 לעיל	ציון שמות השותפים לפרויקט:
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
יוני 2008	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
14,800 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
הרבעון השלישי בשנת 2022	מועד סיום עבודות הקמה:
ל.ר.	מועד התחלת שיווק בפרויקט
ל.ר.	מועד סיום שיווק:
ראה סעיף 1.8.4 להלן	הסכמים עם קבלני ביצוע בקשר עם הפרויקט:
בחודש אוגוסט 2020 לאחר קבלת היתר הבניה	מועד התחלת עבודות הקמה:
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בקרקע:
אין	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):
לעניין חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי - ראו הסכם הפיתוח בסעיף 1.8 לעיל	קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:
לא	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?
לפרטים אודות התקשרותן של חברות הפרויקט בהסכם הפיתוח ראו בסעיף 1.8 לעיל	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
אין.	נושאים מיוחדים

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

שלב ט' - מצב תכנוני ליום 31.12.2021			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות

יחידות דיור	כ-15 א' מ"ר ברוטו עילי יחד עם 113 מקומות חניה תת קרקעיים	204 יח"ד מתוכן 100 דירות בשכ"ד מסובסד ו-72 דירות כדיור בר השגה בשכר דירה מפוקח. בנוסף, 32 דירות בשכ"ד ללא פיקוח.	היתר התקבל במהלך שנת 2020.
-------------	--	--	----------------------------

ג. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

עלויות שהושקעו בפרויקט		שלב ט'
נתונים לפי 100%.		(חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 89.9%)
שנת 2020	שנת 2021	
12,932	12,932	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
596	724	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
7,596	36,301	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונוו)
21,124	49,957	סה"כ עלות מצטברת

שלב ט'		
עלויות שטרם הושקעו ויתרה להשקעה		
נתונים לפי 100%.		(חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 89.9%)
שנת 2020	שנת 2021	
-	-	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
43	-	סה"כ עלויות בגין תכנון, שיווק ומכירות, אגרות, ניהול פרוייקט ומשרדיות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	סה"כ עלויות פיתוח תשתיות ציבוריות שטרם הושקעו (אומדן)
39,209	11,569	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון הצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
39,252	11,569	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
17.3%	76.2%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון רביעי לשנת 2022	רבעון שלישי לשנת 2022	מועד השלמת בנייה צפוי

ד. שיווק הפרויקט: שיווק והשכרת הדירות צפוי להתחיל לקראת סוף שנת 2022 עם השלמת בניית הדירות בשלב זה. שלב ט' יכלול 4,273 מ"ר, נטו של דירות שמושכרות בשכ"ד מסובסד של 6.8 אירו/מ"ר לחודש, 2,088 מ"ר, נטו של דירות שמושכרות בשכ"ד מסובסד של 7.6 אירו/מ"ר לחודש, 5,580 מ"ר, נטו של דירות דיור בר השגה שמושכרות בשכ"ד של 10.7 אירו/מ"ר לחודש, 2,863 מ"ר, נטו של דירות שמושכרות בשכ"ד לא מפקח ו- 113 חניות שמושכרות ב- 80-95 אירו/לחודש למקום חניה. סך הכנסות השכירות השנתית צפויה להיות כ-1,874 א' אירו.

יובהר, כי הערכות החברה בקשר עם האמור לעיל, לרבות לעניין מועד תחילת שיווק הדירות הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החבר ואשר עשוי שלא להתגשם או להתגשם במועדים שונים מהערכת החברה וזאת בין היתר כתוצאה מאישורים הנדרשים מגורמים שלישיים והליכים רגולטוריים שאינם בשליטת החברה.

ה. רווחיות גולמית: החברה סבורה כי ניתוח הרווחיות הגולמית אינו רלבנטי מאחר והיא תחזיק בשלב ט' כנכס מניב.

ו. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בפרויקט: החברה סבורה כי ניתוח הרגישות אינו רלבנטי מאחר והיא תחזיק בשלב ט' כנכס מניב.

ז. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט: החברה נטלה 2 הלוואות למימון הפרויקט. הלוואות בנק והלוואות מסובסדת NRW.

הלוואות בנק

יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי אירו)	31.12.2021	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	16.1 מיליון אירו
	31.12.2020	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
מוסד מלווה:		תאגיד בנקאי	
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:		ספטמבר 2021	
סה"כ מסגרת:		28.0 מיליון אירו למימון הפרויקט. במהלך שנת 2021 משכה החברה 16.1 מיליון אירו מתוך סכום זה.	
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:		11.9 מיליון אירו	
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:		מרווח ריבית קבוע של 1.49%.	
מועדי פירעון קרן וריבית:		פירעון הקרן בגין הלוואות הבניה הינו בתשלום אחד (Bullet) בחודש ספטמבר 2031. הריבית משולמת מדי חודש.	
תניות פיננסיות מרכזיות:		אין	
תניות מרכזיות אחרות		קיימת דרישה להשקעת הון עצמי מינימלי בבניית שלב זה. נכון למועד הדוח, החברה השקיעה את מלוא הסכום.	
תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם הלוואה		ל.ר.	
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:		לא	
האם מסוג non-recourse [כן/לא]:		כן, יצוין כי החברה נתנה ערבויות ביצוע שונות לטובת הבנק.	
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:		ל.ר.	
בטחונות:		שעבוד בדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט.	

הלוואת מסובסדת NRW

-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2021	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי אירו)
8.0 מיליון אירו	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2020	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
NRW BANK		מוסד מלווה:	
נובמבר 2020		תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:	
12.8 מיליון אירו למימון הפרויקט. במהלך שנת 2021 משכה החברה 8.0 מיליון אירו מתוך סכום זה.		סה"כ מסגרת:	
4.8 מיליון אירו		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	
ההלוואה אינה צוברת ריבית במהלך תקופת הבנייה וכן במהלך 10 השנים שלאחר סיום הבנייה. לאחר מכן, ריבית של 0.5% משולמת מדי חצי שנה.		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	
פירעון הקרן בגין הלוואת NRW מבוצע בתשלום חצי שנתי של 1% מגובה הקרן. ראוי לציין, כי בעקבות העובדה שההלוואה הינה מסובסדת, במועד סיום הבנייה גובה קרן ההלוואה מופחת ב-25%, כך שהחברה צריכה להחזיר 75% בלבד מסך סכום ההלוואה שנטלה. הריבית משולמת מידי חצי שנה, כפי שמצוין לעיל.		מועדי פירעון קרן וריבית:	
אין		תניות פיננסיות מרכזיות:	
קיימת דרישה להשקעת הון עצמי מינימלי בבניית שלב זה. נכון למועד הדוח, החברה השקיעה את מלוא הסכום.		תניות מרכזיות אחרות	
ל.ר.		תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם ההלוואה	
לא		ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	
כן, יצוין כי החברה נתנה ערבויות ביצוע שונות לטובת הבנק.		האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	
ל.ר.		תנאים לשחרור עודפים מחשבון הלייווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	
שעבוד בדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט.		בטחונות:	

1.8.3.3. פרויקט מגורים של החברה באאכן - פרויקט להקמת נדל"ן מניב למגורים בהקמה

א. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2021	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט - 89.9%)
Aachen social housing	שם הפרויקט:
Becker Str., Aachen, Germany	מיקום הפרויקט:
6,058 מ"ר, נטו זכויות בניה נטו למגורים לבניית כ - 82 יח"ד, אשר צפויות להיות דירות להשכרה בשכ"ד בר השגה/סוציאלי.	תיאור קצר של הפרויקט:
89.9%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
ראו בסעיף 1.1.5 לעיל	מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):
ראו בסעיף 1.1.5 לעיל	ציון שמות השותפים לפרויקט

איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים :
פברואר 2016	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט :
6,211 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט :
רבעון ראשון לשנת 2022	מועד סיום עבודות ההקמה :
ל.ר.	מועד התחלת שיווק בפרויקט :
ל.ר.	מועד סיום שיווק :
ראה סעיף 1.8.4 להלן	הסכמים עם קבלני ביצוע בקשר עם הפרויקט :
רבעון שני 2020	מועד התחלת עבודות ההקמה :
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה)
אין	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר) :
ל.ר.	קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט :
לא	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת ? אם כן, יינתן גילוי להנחות הבסיס.
ל.ר.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט :
ל.ר.	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט אאכנ ליום 31 בדצמבר 2021			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
היתר הבנייה התקבל במהלך שנת 2020.	82 יח"ד	6,211 - זכויות בנייה, נטו.	יח"ד

ג. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

שנת 2020	שנת 2021	פרויקט אאכנ
(נתונים כספיים באלפי אירו)		
עלויות שהושקעו:		
2,215	2,215	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
1,074	1,212	סה"כ עלויות מצטברות בגין תכנון, שיווק, פיתוח, מסים, ואגרות

3,395	14,196	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
6,684	17,623	סה"כ עלות מצטברת

פרויקט אאכנ		
עלויות שטרם הושקעו ויתרה להשקעה		
נתונים כספיים באלפי אירו		
שנת 2020	שנת 2021	
-	-	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
370	233	סה"כ עלויות בגין תכנון, שיווק ומכירות, אגרות, ניהול פרוייקט ומשרדיות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	סה"כ עלויות פיתוח תשתיות ציבוריות שטרם הושקעו (אומדן)
16,164	5,363	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון הצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
16,535	5,596	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
21.3%	73.4%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון רביעי לשנת 2022	רבעון ראשון לשנת 2022	מועד השלמת בנייה צפוי

ד. שיווק הפרויקט

לא רלוונטי - הפרויקט יושכר במלואו עם תום הבנייה.

ה. אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט

החברה סבורה כי ניתוח הרווחיות הגולמית אינו רלבנטי מאחר והיא תחזיק בפרויקט כנכס מניב למגורים עם תום הקמתו.

1. ניתוח רגישות לרווח הגולמי שטרם הוכר בפרויקט

החברה סבורה כי ניתוח הרגישות אינו רלבנטי מאחר והיא תחזיק בפרויקט כנכס מניב למגורים עם תום הקמתו.

2. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

החברה נטלה 2 הלוואות למימון הפרויקט. הלוואת בנק והלוואת מסובסדת NRW.

הלוואת בנק

-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2021	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי אירו)
6.6 מיליון אירו	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2020	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
תאגיד בנקאי		מוסד מלווה:	
ספטמבר 2020		תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:	
8.0 מיליון אירו למימון הפרויקט. במהלך שנת 2021 משכה החברה 6.6 מיליון אירו מתוך סכום זה.		סה"כ מסגרת:	
1.4 מיליון אירו		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	
מרווח ריבית קבוע של 1.00%.		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	
פירעון הקרן בגין הלוואות הבניה הינו בתשלום אחד (Bullet) בחודש מאי 2030. הריבית משולמת מדי חודש.		מועדי פירעון קרן וריבית:	
אין		תניות פיננסיות מרכזיות:	
קיימות דרישה להשקעת הון עצמי מינימלי בבניית שלב זה. נכון למועד הדוח, החברה השקיעה את מלוא הסכום.		תניות מרכזיות אחרות	
ל.ר.		תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם ההלוואה	
לא		ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	
כן, יצוין כי החברה נתנה ערבויות ביצוע שונות לטובת הבנק.		האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	
ל.ר.		תנאים לשחרור עודפים מחשבון הלווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	
שעבוד בדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט.		בטחונות:	

הלוואת מסובסדת NRW

-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2021	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי אירו)
6.8 מיליון אירו	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2020	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
NRW BANK		מוסד מלווה:	
אוקטובר 2020		תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:	
10.5 מיליון אירו למימון הפרויקט. במהלך שנת 2021 משכה החברה 6.8 מיליון אירו מתוך סכום זה.		סה"כ מסגרת:	
3.7 מיליון אירו		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	

מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	ההלוואה אינה צוברת ריבית במהלך תקופת הבנייה וכן במהלך 10 השנים שלאחר סיום הבנייה. לאחר מכן, ריבית של 0.5% משולמת מדי חצי שנה.
מועדי פירעון קרן וריבית:	פירעון הקרן בגין הלוואת NRW מבוצע בתשלום חצי שנתי של 1% מגובה הקרן. ראוי לציין, כי בעקבות העובדה שההלוואה הינה מסובסדת, במועד סיום הבנייה גובה קרן ההלוואה מופחת ב-25%, כך שהחברה צריכה להחזיר 75% בלבד מסך סכום ההלוואה שנטלה. הריבית משולמת מידי חצי שנה, כפי שמצוין לעיל.
תניות פיננסיות מרכזיות:	אין
תניות מרכזיות אחרות	קיימת דרישה להשקעת הון עצמי מינימלי בבניית שלב זה. נכון למועד הדוח, החברה השקיעה את מלוא הסכום.
תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם ההלוואה	ל.ר.
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	לא
האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	כן, יצוין כי החברה נתנה ערבויות ביצוע שונות לטובת הבנק.
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	ל.ר.
בטחונות:	שעבוד בדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט.

1.8.3.4. קרקע Grafental Ost (שלבים י' - יא' בפרויקט המגורים המתוכנן במסגרת התב"ע (Grafental Ost)

א. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2021	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 89.9%)
Grafental Ost (שלבים י' - יא' בפרויקט המגורים)	שם הפרויקט:
Neumann Str. 6, Dusseldorf, Germany	מיקום הפרויקט:
כ-30 א' מ"ר נטו, כ-335 יח"ד בבניה רוויה וצמודי קרקע	תיאור קצר של הפרויקט:
89.9%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
ראו בסעיף 1.1.5 לעיל	מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):
ראו בסעיף 1.1.5 לעיל	ציון שמות השותפים לפרויקט:
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
יוני 2008	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
כ-30 א' מ"ר נטו.	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
טרם נקבע.	מועד סיום עבודות ההקמה [מתוכנן]:
טרם נקבע.	מועד התחלת שיווק בפרויקט [צפוי]:
טרם נקבע.	מועד סיום שיווק [צפוי]:
ראה סעיפים 01.8.4 להלן	הסכמים עם קבלני ביצוע בקשר עם הפרויקט:
טרם נקבע.	מועד התחלת עבודות הקמה [מתוכנן]:

בעלות	פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה)
אין	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר):
לעניין חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי – ראו הסכם הפיתוח בסעיף 1.8 לעיל.	קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:
לא	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? אם כן, יינתן גילוי להנחות הבסיס.
לפרטים אודות התקשרותן של חברות הפרויקט בהסכם הפיתוח ראו בסעיף 1.8 לעיל.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני עתודת קרקע Grafental Ost ליום 31.12.2021			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ זכויות בניה (מ"ר)	
<p>335 יח"ד הנכללות תחת תב"ע Grafental Ost שהיתר הבנייה עבורן צפוי להתקבל במהלך בשנת 2022. על התב"ע צפויים להיבנות שלבים יי-י"א בפרויקט גרפנטל:</p> <ul style="list-style-type: none"> שלב י' – ייבנה על שטח של 13,012 מ"ר, נטו ויכלול 169 יח"ד, אשר מיועדות להשכרה, מתוכם 77 דירות בשכ"ד מסובסד, 77 דירות כדיור בר השגה בשכר דירה מפוקח, ו-15 דירות בשכ"ד ללא פיקוח. שלב י"א – ייבנה על שטח של 16,826 מ"ר, נטו ויכלול 166 יח"ד, אשר מיועדות למכירה. 	335	29,838	יחידות דיור

ג. עלויות שהושקעו בפרויקט

נכון למועד הדוח, החברה טרם קיבלה אישורי בנייה לגבי שלבים יי-י"א, ולפיכך העלויות אשר הושקעו בפרויקט הינן זניחות.

ד. שיווק הפרויקט: לא הוצגו נתונים עבור שיווק הפרויקט עקב השלב המקדמי בו הוא נמצא.

ה. רווחיות גולמית: החברה סבורה כי ניתוח הרווחיות הגולמית אינו רלבנטי עקב השלב המקדמי בו נמצע הפרויקט.

ו. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בפרויקט: החברה סבורה כי ניתוח הרגישות אינו רלבנטי עקב השלב המקדמי בו נמצא הפרויקט.

ז. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט: החברה טרם התקשרה עם תאגיד בנקאי למימון הקמת השלב.

ח. שעבודים ומגבלות משפטיות: מקרקעי הפרויקט מהווים בטוחה בקשר למסגרת הבניה שניתנו עבור שלביו הקודמים של המתחם וטרם נפרעו/הסתיימו.

1.8.3.5. עתודת קרקע Gerresheim (193 דונם בשכונת גרסהיים, בדיסלדורף שבגרמניה)

א. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2021	
שם הפרויקט:	Glasmacherviertel
מיקום הפרויקט:	Gereesheim, Heyestraße/Torfbruchstraße Germany
תיאור קצר של הפרויקט:	193 דונם בייעוד תעשייה, החברה שוקדת על שינוי היעוד הקרקע שתאפשר הקמת שכונת מגורים.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):	ראו בסעיף 1.1.5 לעיל
ציון שמות השותפים לפרויקט:	ל.ר.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	פברואר 2018
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	193 דונם
מועד סיום עבודות ההקמה [מתוכנן]:	טרם נקבע.
מועד התחלת שיווק בפרויקט [צפוי]:	טרם נקבע.
מועד סיום שיווק [צפוי]:	טרם נקבע.
הסכמים עם קבלני ביצוע בקשר עם הפרויקט:	טרם נקבע.
מועד התחלת עבודות הקמה [מתוכנן]:	טרם נקבע.
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה)	בעלות
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר):	אין
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	אין
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת ? אם כן, יינתן גילוי להנחות הבסיס.	לא
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	הקמת הפרויקט תדרוש מהחברה פיתוח תשתית ציבורית למתחם.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)	אין

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט עתודת קרקע בת 193 דונם, בשכונת גרסהיים, בדיסלדורף גרמניה, (הנתונים הינם לפי 100%, חלק התאגיד בפרויקט 100%)			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ זכויות בניה (מ"ר)	שימוש תעשייתי
	ל.ר	ל.ר	
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ זכויות בניה (מ"ר)	
החברה שוקדת על קידום תב"ע עם הרשות המקומית ומעריכה כי התכנית תאושר במהלך שנת 2022.	1,482	כ-161,000	יחידות דיור
	ל.ר	כ-35,000	שטחי מסחר ומשרדים
	3	ל.ר	גני ילדים, בית ספר ושימור אתר היסטורי

ג. עלויות שהושקעו בפרויקט²⁹

שנת 2021	
141,645	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
4,393	סה"כ עלויות מצטברות בגין תכנון, שיווק, פיתוח, מסים, ואגרות
-	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
18,769	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונן)
164,807	סה"כ עלות מצטברת

ד. לא הוצגו נתונים עבור שיווק, הכרה בהכנסות, אמדן שיעור רווחיות גולמית וניתוח רגישות לרווחיות גולמית צפויה לאור שלביו המוקדמים של הפרויקט.

ה. מימון ספציפי, שעבודים ומגבלות משפטיות הקשורים לפרויקט:

מוצג בסעיף הלוואות מתאגידים בנקאיים המסווגים כהתחייבויות לא שוטפות	31.12.2021	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי אירו)
147,500		

²⁹ לאור שלביו המוקדמים של הפרויקט, מוצגים בשלב זה עלויות שהושקעו בפרויקט בלבד.

147,500	מוצג כהתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקות למכירה	31.12.2020	
תאגיד בנקאי	מוסד מלווה:		
יוני 2020	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:		
סה"כ הלוואה:			
147.5 מיליון אירו למימון הפרויקט, מועד פרעון בתשלום אחד ביום 1 ביוני, 2022. ראוי לציין כי החברה אינה מתכוונת להאריך את הלוואה זו, ולצורך כך גייסה אגרות חוב בהנפקה פרטית. לפרטים נוספים בגין ההנפקה הפרטית ראה סעיף 25(1) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה, המצורפים כפרק ג' לדוח זה. לא רלוונטי.			
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:			
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:			
ריבית ממוצעת משוקללת של 4.54% במהלך השנה הראשונה ו- 5.15% במהלך השנה השנייה.			
פירעון הקרן הינו בתשלום אחד (Bullet) בחודש יוני, 2022.			
מועדי פירעון קרן וריבית:			
תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם ההלוואה			
אין.			
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:			
לא.			
האם מסוג non-recourse [כן/לא]:			
כן, ר' תניות מרכזיות אחרות.			
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:			
לא רלוונטי.			
שעבוד ראשון בדרגה על הנכס הנרכש וכן שעבוד על הפיקדון (כהגדרתו להלן).			
בטחונות:			

1.8.3.6. עתודת קרקע Grafenberg

א. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2021	
Grafenberg	שם הפרויקט:
Grafenberg, Dusseldorf, Germany	מיקום הפרויקט:
13.4 א' מ"ר, עליהו תבנה החברה 85 יחידות דיור וכמו כן 137 חניות, המיועדות למכירה.	תיאור קצר של הפרויקט:
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
ראו בסעיף 1.1.5 לעיל	מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):
ל.ר.	ציון שמות השותפים לפרויקט:
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
מרץ, 2014	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
13.4 א' מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
שנת 2025.	מועד סיום עבודות ההקמה [מתוכנן]:
שנת 2023.	מועד התחלת שיווק בפרויקט [צפוי]:
שנת 2024.	מועד סיום שיווק [צפוי]:

הסכמים עם קבלני ביצוע בקשר עם הפרויקט :	ראה סעיף 1.8.4 להלן.
מועד התחלת עבודות הקמה [מתוכנן]:	שנת 2023.
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה)	בעלות
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר):	אין
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	אין
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? אם כן, ייתן גילוי להנחות הבסיס.	לא
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	הקמת הפרויקט תדרוש מהחברה פיתוח תשתית ציבורית למתחם.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)	אין

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ זכויות בניה (מ"ר)	
היתר בנייה למגורים התקבל במהלך חודש דצמבר, 2021.	85	13.4 א' מ"ר	בנייה למגורים

ג. עלויות שהושקעו בפרויקט³⁰

שנת 2021	
12,914	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
2,404	סה"כ עלויות מצטברות בגין תכנון, שיווק, פיתוח, מסים, ואגרות
-	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
15,318	<u>סה"כ עלות מצטברת</u>

ד. לא הוצגו נתונים עבור שיווק, הכרה בהכנסות, אמדן שיעור רווחיות גולמית וניתוח רגישות לרווחיות גולמית צפויה לאור שלבים המוקדמים של הפרויקט.

³⁰ לאור שלביו המוקדמים של הפרויקט, מוצגים בשלב זה עלויות שהושקעו בפרויקט בלבד.

ה. מימון ספציפי, שעבודים ומגבלות משפטיות הקשורים לפרויקט:
 החברה טרם התקשרה עם תאגיד בנקאי למימון הקמת הפרויקט.

המידע המתואר לעיל בקשר עם התב"ע ופרסומה, הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ואשר עשוי שלא להתגשם או להתגשם במועדים שונים מהערכת החברה וזאת בין היתר כתוצאה מאישורים הנדרשים מגורמים שלישיים והליכים רגולטוריים שאינם בשליטת החברה.

פרויקט	שם הקבלן	היקף כספי פאושלי של ההסכם	מועד החתימה	מועד סיום העבודות ההסכמי	מועד סיום העבודות בפועל	אופן ביצוע התשלום	ערבויות שהמציא הקבלן	קנסות
- שלב ח' - גרפנטל	Nessler Grünzig Bau GmbH	כל עבודות הבניה (חניון תת קרקעי, שלד, גמר ופיתוח סביבתי) של שלב ח' בהיקף כספי של כ- 30 מ' אירו	נובמבר 2018	יוני 2021	יוני 2021	באופן חודשי בהתאם לקצב התקדמו ת הבניה ולהיקף העבודות שבוצעו בחודש האמור	ערבות ביצוע בסך 5% מהיקף החוזה להבטחת התחייבות הקבלן בהתאם להסכם. ערבות הביצוע תוחלף בערבות טיב עם סיום הבניה בהיקף של 5% מסך ההסכם לתקופות האחריות כפי שמוגדר בחוק הגרמני (5 שנים ככלל, 10 שנים לעבודות האיטום).	קנס על איחור במועד סיום העבודות – 0.1% מסכום החוזה ליום מעל 14 יום איחור אך לא יותר מ-5% במצטבר.
	Nessler Grünzig Bau GmbH	כל עבודות הבניה (חניון תת קרקעי, שלד, גמר ופיתוח סביבתי) של שלב ט' בהיקף כספי של כ- 34 מ' אירו	ינואר 2020	רבעון 4 2022	טרם הסתיימו			
	Nessler Grünzig Bau GmbH	כל עבודות הבניה (חניון תת קרקעי, שלד, גמר ופיתוח סביבתי) של הפרויקט בהיקף כספי של כ-15 מ' אירו	ינואר 2020	רבעון 3 2022	טרם הסתיימו			

1.8.4 הסכמים מהותיים

1.8.4.1 לפרטים אודות הסכם פיתוח תשתיות ציבוריות עם עיריית דיסלדורף ראו סעיף 1.8 לעיל.

1.8.4.2 להלן פרטים אודות ההסכמים עם הקבלן הראשי בשלבי הפרויקט השונים:

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

1.9. תחרות

1.9.1. כללי

למיטב הערכת הקבוצה, תחום הנדל"ן בגרמניה בכללותו מצוי בתחרות רבה, הן מצד יזמים מקומיים ובעיקר מצד יזמים לא מקומיים, הפועלים בהיקפי השקעה שונים, והרואים במצבה הכלכלי של גרמניה, הפוטנציאל הגלום בה, ומנגד - זמינותם של נכסי נדל"ן, עלותם הנמוכה יחסית והתשואה הגבוהה יחסית בגינם, כהזדמנות עסקית טובה.

התחרות בתחום הפעילות מבוססת על המיקום הגאוגרפי של הנכסים. ברוב האתרים בהם קיימים נכסים של הקבוצה מוצעים להשכרה שטחים גם על ידי חברות אחרות. במקרה של נכסים ברמה וייעוד דומים, התחרות הינה, בעיקרה, על גובה דמי השכירות, ביצוע התאמות לצורכי השוכר ועלויות נוספות (דמי ניהול, ארנונה וכיו"ב).

בין המתחרים ניתן למנות יזמי נדל"ן, וחברות נדל"ן מתמחות קטגוריה (משרדים, מרכזים מסחריים) הפועלות להשבת הנכסים באמצעות ניהול אקטיבי של השכרות ופיתוח הנכס, במידה וקיימת אופציה זו, ומנגד "שחקנים פיננסיים" - המתמקדים בעיקר במרווח בין הריבית על ההלוואה לתשואת הנכס.

הקבוצה מתמודדת עם התחרות באמצעות היותה "שחקן מקומי" כתוצאה ממיקוד הפעילות בשוק הגרמני משנת 2004, הכרות וידע מעמיק עם החוקים והתקנות המקומיים הנוגעים לשוק הנדל"ן, הקשרים העסקיים שפיתחה עם גורמים המעורבים בשוק הנדל"ן הגרמני המאפשרים לה נגישות למגוון רב של עסקאות בטרם הגעתם לשוק, ומהירות התגובה של הקבוצה בסגירת עסקאות תודות למתודולוגיה יחודית, יכולות ניתוח וחיתום עסקאות בתוך הקבוצה ונגישות גבוהה לבנקים ומממנים מקומיים.

הקבוצה מעסיקה בגרמניה פלטפורמה ניהולית עם צוות מקומי המונה כ-150 איש המאפשר לה ניהול אקטיבי של הנכסים הבא לידי ביטוי בקשר ישיר והכרות טובה עם הדיירים, יכולת פיקוח ומתן מענה מהיר לדרישות הדיירים, לליקויים פיזיים ולבעיות גבייה, והכרות טובה עם תנאי השוק בכל תת אזור בו ממוקמים נכסי החברה וקשר טוב לגורמי שיווק מקומיים. בנוסף פלטפורמת הניהול שפיתחה הקבוצה בגרמניה מאפשרת לה להוזיל את עלויות הניהול הכוללות בהשוואה לניהול ע"י צד ג'.

1.9.2. תחום פעילות - נדל"ן מניב

תחום הנדל"ן המניב למסחר מבוזר יחסית למדינות אירופאיות אחרות. למיטב הערכת החברה, הענף בכללותו מצוי בתחרות רבה, הן מצד משקיעים מקומיים והן מצד משקיעים זרים, הפועלים בהיקפי השקעה שונים, והרואים במצבה הכלכלי של גרמניה, הפוטנציאל הגלום בה, ומנגד - זמינותם של נכסי נדל"ן, עלותם הנמוכה יחסית והתשואה הגבוהה יחסית בגינם, הזדמנות עסקית טובה.

למיטב ידיעת החברה, פועלים בתחום הפעילות מספר רב של גורמים, הכוללים בין השאר חברות נדל"ן ציבוריות וקבוצות נדל"ן גדולות עתירות משאבים, חלקן ממוקדות קטגוריה (מרכזים מסחריים, משרדים), אשר רוכשות פורטפוליו נכסים שלם, וכן מספר חברות נדל"ן פרטיות ומשקיעים פרטיים הפועלים לרוב לרכישת נכסים מניבים בודדים.

למיטב ידיעת החברה, פועלים בתחום הנדל"ן המניב למגורים מספר רב של גורמים, הכוללים בין השאר חברות נדל"ן ציבוריות וקבוצות נדל"ן גדולות עתירות משאבים, משקיעים מוסדיים (קרנות בניה וחברות ביטוח גרמניות וזרות), וכן מספר רב של חברות נדל"ן פרטיות ומשקיעים פרטיים הפועלים לרוב לרכישת נכסים מניבים בודדים. **יצוין כי נכון למועד הדוח היקף פעילות הקבוצה אינו מהותי ביחס לשוק הנדל"ן בגרמניה.**

1.9.3. תחום פעילות - נדל"ן יזמי למגורים

החברה מחזיקה במלאי זכויות הבנייה הגדול ביותר בדיסלדורף, ורואה בכך יתרון אסטרטגי. בנוסף, החברה נהנית מהעובדה שדיסלדורף סובלת ממחסור בהיצע של דירות איכותיות בשוק. מלבד פרויקטים קטנים משמעותית מהפרויקטים של החברה, החברה לא זיהתה אף פרויקט כמתחרה עיקרי שלה.

1.10. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

1.10.1. משרדי הקבוצה

משרדי החברה ממוקמים באמסטרדם. בנוסף לחברה משרדים נוספים ברחבי גרמניה מהם מתבצע תפעול הנכסים על ידי חברת תפעול הנכסים (להלן ביחד: "משרדי החברה").

החברה שוכרת את משרדי החברה הראשיים כשוכר ראשי, בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך כולל של כ- 6 אלפי אירו.

1.10.2. רכוש קבוע

לקבוצה אין רכוש קבוע בהיקף מהותי. הרכוש הקבוע המשמש את פעילות הקבוצה בתחום הפעילות כולל רכבים, ריהוט, מיחשוב וציוד אחר.

1.10.3. נדל"ן להשקעה

ראו בסעיפים 1.7 ו-1.8 לעיל.

1.11. הון אנושי

1.11.1. מצבת העובדים של הקבוצה: מצבת העובדים ונותני השירותים של הקבוצה נכון ליום 31 בדצמבר, 2020 וליום 31 בדצמבר, 2021³¹ הינה כדלקמן:

מספר עובדים		תפקיד בחברה המעסיקה	חברה מעסיקה
ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2021		
1	1	מנכ"ל ³²	החברה

³¹ נכון למועד חתימת הדוח לא חל שינוי מהותי במצבת העובדים של הקבוצה.
³² יצוין כי מנכ"ל החברה אינו מקבל שכר מהחברה.

2	2	מינהלה	
1	1	סמנכ"ל כספים	
1	1	חשב	
2	2	איש IT ושירותי מנהלה	ש.י.ב. קפיטל שווקים עתידיים בע"מ
1	1	מחלקה פיננסית (אנליסט)	
18	17	הנהלת חשבונות	חברת תיפעול הנכסים
23	16	מינהלה	property) (management
78	61	ניהול נכסים/שיווק/טכני	
1	1	הנהלת חשבונות	חברת ניהול Grafental הפרויקטים
5	3	מינהלה	
7	7	ניהול פרוייקט	
140	112		סה"כ

מרבית עובדי הקבוצה מועסקים על פי הסכמים אישיים, שאינם מוגבלים בזמן, כאשר שני הצדדים יכולים להביא את ההתקשרות לידי סיום בהודעה מוקדמת, אשר נעה בין שבועיים למספר חודשים (בהתאם למספר שנות העבודה). יצוין כי ביחס לעובדים הגרמנים של הקבוצה, הפסקת עבודתם כפופה לחוקי העבודה בגרמניה שאינם מאפשרים פיטורים אלא מסיבה מהותית ולאחר פרוצדורה שנקבעה בדין.

הסכמי ההעסקה מסדירים את תפקיד המועסק, היקף ההעסקה ושעות העבודה, היעדרויות בשל מחלה וימי חופשה, ואופן סיום יחסי ההעסקה. יצוין כי על פי הדין בגרמניה נושא הפיטורין הינו שונה מישראל וככלל חוקי העבודה הינם לטובת העובד. הדין בגרמניה אינו קובע פיצויי פיטורין, אך יחד עם זאת, יש קושי לפטר עובד ועל חברות המעסיקות מעל 20 עובדים³³, חלים אף חוקי עבודה מחמירים יותר. חברה כאמור, המבקשת לפטר עובד נדרשת להוכיח סיבה סבירה לפיטורי עובד, וכל עוד לא מוכח אחרת העובד יכול לתבוע את החברה ולהמשיך להיות מועסק על ידה בכל אותה תקופה עד שמוכח שהיתה סיבה סבירה לפיטורין. ביטוח סוציאלי משולם בחלקו ע"י המעביד.

כל נושאי המשרה הבכירה בחברה חתומים על הצהרת סודיות, לרבות אלה שעובדים בחשבונות, על פיהם מתחייבים העובדים לשמור בסודיות על כך העניינים הנוגעים לפעילות ולסודות

³³ רלבנטי לחברת תפעול הנכסים.

העסקיים של חברות הקבוצה בתקופת ההעסקה ולאחריה, אשר הגיעו לידיעתם בתקופת העסקתם.

הקבוצה נוהגת להכשיר את עובדיה מעת לעת באמצעות קורסים והכשרות מקצועיות.

1.11.2. נושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירה בקבוצה

ההנהלה הבכירה של הקבוצה מורכבת ממנכ"ל וסמנכ"ל כספים. לפרטים בקשר עם שינויים בהנהלת ודירקטוריון החברה בתקופת הדוח, ראו סעיף 11 לדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2021, המצורף כפרק ב' לדוח זה.

לפרטים אודות נושאי המשרה הבכירה של החברה בהתאם להוראות תקנה 26א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות") ראו בתקנה 26 בפרק ד', "פרטים נוספים על התאגיד", המצ"ב לדוח תקופתי זה.

לפרטים אודות תנאי הכהונה של חמשת מקבלי השכר הגבוה ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה בהתאם להוראות תקנה 21 לתקנות הדוחות ראו בתקנה 21 בפרק ד', "פרטים נוספים על התאגיד", המצ"ב לדוח תקופתי זה.

לפרטים בקשר עם מדיניות תגמול נושאי משרה בכירה של החברה ראו תקנה 21 לפרק ד' לדוח זה.

1.11.3. תלות באיש מפתח

להערכת החברה, לחברה אין תלות בנושאי המשרה הבכירה או בעובדים בקבוצה.

1.12. מימון

1.12.1. הגדרות

לשם הנוחות, להלן הגדרות מונחים מרכזיים בסעיף זה:

Loan to Value Ratio - היחס בין סכום ההלוואה במועד הבדיקה לבין שווי ההון של הנכס על פי הערכת שווי לאותו מועד.	"LTV"
Interest Coverage Ratio - יחס כיסוי ריבית, המחושב על ידי חלוקת הכנסה התפעולית נטו (NOI) ³⁴ של הלווה לפני ריבית ולפני מס בתקופה הנמדדת בהוצאות הריבית של הלווה באותה תקופה.	"ICR"
Debt Service Coverage Ratio - יחס כיסוי החוב, המחושב על ידי חלוקת ההכנסה התפעולית נטו (NOI) ¹ של הלווה בתקופה הנמדדת בהוצאות שירות החוב של הלווה בתקופה הנמדדת (קרי תשלומי הריבית והקרן בתקופה הנמדדת).	"DSCR"
אופציית רכש המאפשרת לרוכש לקבל תשלומים ממוכר האופציה במידה ושיעור הריבית יעלה על סף מסוים שנקבע מראש.	"CAP"

³⁴ לעניין זה יצוין כי ה- NOI מוגדר בדרכים שונות על ידי בנקים שונים והכול כפי שנקבע בהסכם ההלוואה לפי העניין.

"SWAP" חוזה שבו שני הצדדים מסכימים להחליף תשלומי ריבית תקופתיים, כאשר תשלום ריבית בשיעור משתנה מוחלף בתשלום ריבית בשיעור קבוע ומשמש בעיקר לצרכי גידור.

1.12.2. כללי

נכון למועד הדוח ובמהלך תקופת הדוח, הקבוצה מממנת את פעילותה ממקורותיה העצמיים, מהלוואות מתאגידים בנקאיים (מימון בנקאי) ומהנפקות אג"ח.

מימון בנקאי (א)

הקבוצה נוהגת ליטול מימון בנקאי לקבוצת נכסים ו/או לנכס ספציפי כאשר ההלוואה הינה נון ריקורס לחברה המובטחת בין השאר, בשעבוד הזכויות בנכס ו/או בקבוצת נכסים, לפי העניין. המימון הבנקאי (בהתאם לדוחות הכספיים) של הקבוצה נכון ליום 31 בדצמבר, 2021 עומד על סך כולל של כ-600,654 אלפי אירו.

הנפקות אג"ח (ב)

לאחר מועד הדוח, ביום 4 במרץ, 2022, ביצעה החברה הנפקה פרטית של 528,440,367 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסכום כולל (ברוטו) של כ-576 מיליון ש"ח. ההנפקה הושלמה עם קבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ לרישום ניירות הערך כאמור למסחר, ואגרות החוב כאמור הוקצו ביום 10 במרץ, 2022. תמורת ההנפקה מיועדת למימון מחדש של הלוואות החברה לזמן קצר ומימון פעילותה השוטפת. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים של החברה מהימים 28 בפברואר, 2022, 3 במרץ, 2022, 9 במרץ, 2022 ו-10 במרץ, 2022 (מס' אסמכתא: 028522-01-2022, 026257, 028054-01-2022 ו-024238-01-2022, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

למידע אודות אגרות החוב הקיימות בחברה, ראו סעיף חלק ה' לדוח הדירקטוריון המצורף כפרק ב' לדוח תקופתי זה.

הלוואה מבעלת השליטה (ג)

ביום 9 במאי, 2019, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבלת מסגרת אשראי לתקופה של שנתיים, בגובה של 100 מיליון אירו מ-ADLER, בעלת השליטה בחברה, מתוכה נמשכו, נכון למועד הדוח, כ-44.2 מיליון 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 ותנאיה, ראו דיווחיה המידיים של החברה מהימים 14 ביולי, 2019 ו-11 במאי, 2019 (מס' אסמכתאות: 040008-01-2019 ו-01-2019-060426, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה, וכן תקנה 22 לפרק פרטים נוספים, המצורף כפרק ד' לדוח זה.

מסגרת האשראי עם בעלת השליטה נסתיימה ביום 9 במאי, 2021, ונכון למועד הדוח, החברה אינה רואה צורך בחידושה.

1.12.3. דירוג אשראי לחברה ע"י מעלות

לפרטים נוספים ראו סעיף 19 לדוח הדירקטוריון לשנת 2021, המצורף כפרק ב' לדוח זה.

1.12.4 . מגבלות החלות על הקבוצה בקבלת מימון

1.12.4.1 . אמות מידה פיננסיות שנקבעו במסגרת הסכמי המימון שחברות הקבוצה צד להם :
בחלק מהסכמי המימון נדרשות חברות הנכס להתחייב בהתחייבויות פיננסיות שונות ובהתחייבויות נוספות, שאי עמידה בהן, מהווה, בחלק מהמקרים, עילה לפירעון מיידי על ידי המלווה, בתנאים המנויים בהסכמי המימון וכמקובל בהסכמים מסוג זה. לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות מרכזיות במרבית הלוואותיה של החברה מתאגידים בנקאיים ראו בטבלה להלן.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2021 החברה עמדה בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרת הסכמי המימון שהחברה צד להם. לפרטים נוספים אודות אופן חישוב אמות מידה פיננסיות בהסכמי הלוואה מהותיים עבור החברה ראו בטבלה להלן.

1.12.4.2 . תניות שינוי שליטה שנקבעו במסגרת הסכמי המימון שחברות הקבוצה צד להם :
כאמור לעיל, בחלק מהסכמי המימון עם תאגידים בנקאיים נדרשות חברות הנכס להתחייב לאי שינוי שליטה ברמת חברת הנכס עד לרמת החברה (BCP), יודגש כי אין תניית שינוי שליטה המתייחסת למי מבעלי השליטה בחברה (BCP) כמפורט להלן. במסגרת שטרי אג"ח ב' ו-ג' נקבע כי העברת השליטה בחברה (כהגדרתה בחוק ניירות ערך), במישרין או בעקיפין, באופן שבו ADLER תחדל להיות בעלת שליטה בחברה מהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות.

1.12.4.3 . שעבודים וערבויות : להבטחת הלוואות מתאגידים בנקאיים, נרשמו שעבודים על נכסי נדל"ן, על חשבונות הבנק בהם מתקבלים דמי השכירות, המחאת זכויות בגין תקבולי השכירות, המחאת זכויות בגין פוליסות ביטוח הנכס ושעבודים על מניות חברות הנכס. יצוין כי בגין חלק מהנכסים וחברות הנכס קיימת ערבות צולבת להבטחת המימון שנלקח לצורך רכישת הנכסים ו/או לצורך מימון מחדש של הנכסים.

יצוין כי יתרת ההלוואות הבנקאיות הינן ללא זכות חזרה ללווה (Non Recourse).

1.12.5 . טבלת ריכוז הסכמי SWAP

להלן פרטים בדבר הסכמי SWAP בהם התקשרה החברה לפני יום 31 בדצמבר, 2021 והינם בתוקף נכון למועד חתימת הדוח :

מקור/בנק	תאריך סיום	סכום באלפי אירו	חברה	שווי ליום 31 בדצמבר 2021 באלפי אירו
תאגיד בנקאי זר	30/09/2022	42,693	תאגיד גרמני בשליטה מלאה של החברה	(249)

1.12.6 . שיעורי ריבית ממוצעת

להלן שיעור הריבית הממוצעת על הלוואות מבנקים שהיו בתוקף בתקופת הדוח, שאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה :

שיעור ריבית ממוצעת להלוואות מיועדות לשימוש ייחודי ליום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
1.68%	1.54%	1.29% ³⁵	בנקים

1.12.7. אשראי בריבית משתנה

כחלק ממדיניות החברה ובהתאם לדרישות מרבית הבנקים המממנים חברות הקבוצה נוהגות להתקשר בהסכמי גידור כחלק ממערך הסכמי המימון, באופן המקבע את שיעור הריבית המשתנה והופך, הלכה למעשה, את ההלוואות להלוואות בריבית קבועה.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2021 קיימת הלוואה אחת בקבוצה הנושאת ריבית בשיעור משתנה כדלקמן:

שיעור הריבית סמוך למועד חתימת הדוח	סכום אשראי ברוטו ליום 31 בדצמבר 2021 באלפי אירו	טווח הריבית לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	תאריך נטילת ההלוואה	מנגנון
1.54%	42,690	1.54%	23 בנובמבר 2017	Magdeburg & Patros - ריבית בסיס משתנה 3 month Euribor בתוספת מרווח הריבית הבנקאית בשיעור של 1.35% לשנה. שיעור הריבית קובע באמצעות עסקת SWAP, שיעור הריבית בסמוך למועד חתימת הדוח משקלל את עסקת ה-SWAP

1.12.8. להלן פירוט ההלוואות, השעבודים המהותיים והאשראי מתאגידים בנקאיים של הקבוצה נכון ליום 31 בדצמבר, 2021:

³⁵ ראוי לציין כי הריבית הממוצעת חושבה ללא ההלוואה למימון פרויקט גרשהיים בריבית שנתית ממוצעת של 5.15%.

מס' סידורי	התאגיד הלווה	המלווה	מועד העמדת ההלוואה	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי אירו)	מס' תשלומים רבעוניים + קרן (ריבית)	יתרת קרן ליום 31.12.2020 (אלפי אירו)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	תניית שינוי שליטה	התחייבויות פיננסיות	הערות
1	הלוואות פורטפוליו ³⁶	תאגיד בנקאי זר	18 בינואר, 2021	100,492	2.5% מסכום הקרן המקורי בשנה בתשלום רבעוני.	100,490	30 ביוני 2023	שעבוד ראשון בדרגה על הנכסים (6 קומפלקסים למגורים, 3 מבנים המשמשים למסחר ומשרדים, המכונים Panther Portfolio). שעבוד חשבונות הבנק ותקבולי הביטוח וכן המחאת דמי השכירות לטובת המלווה.	ריבית ממוצעת קבועה של 1.40%	על הלווה לעדכן מראש את המלווה בכל שינוי שליטה בחברת הנכס, כאשר לעניין זה שינוי שליטה משמעו, שינוי ב-50% או יותר מהחזקה בהון חברת הנכס.	LTV קטן מ-75% DSCR גדול מ-135%	(1) הלוואת נון ריקורס; (2) ההתחייבויות הפיננסיות הינן ברמת קבוצת הנכסים.
2	הלוואה למימון פרויקט גרשהיים							לפרטים בנוגע להלוואה למימון פרויקט גרשהיים, ראו סעיף 1.8.3.5 (ה).				

³⁶ הועמדו לחברות Brack Capital (Hannover) B.V, Brack Capital Gelsenkirchen GMBH&Co. KG, (Ludwigsfelde) B.V, Brack Capital (Neubrandenburg) B.V, Brack Capital Germany (Netherlands) XIX B.V, Brack Capital (Remscheid) (B.V, Investpartner GMBH(Wuppertal) , Brack Capital Germany (Netherlands) XXX B.V. (Velbert

בהמשך לאמור בטבלה דלעיל, להלן יובאו נתונים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהלוואותיה³⁷.

חישוב אמות המידה הפיננסיות: DSCR, ICR ו-LTV, נעשה עפ"י ההגדרות בהסכמי ההלוואה הרלוונטיים ואינו תואם בהכרח את כללי החשבונאות המקובלים³⁸.

אמת מידה פיננסית LTV בפועל נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ולמועד חתימת הדוח	אמות מידה פיננסיות DSCR/ICR בפועל נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ולמועד חתימת הדוח	אמת מידה פיננסית LTV בפועל נכון ליום 31 בדצמבר 2020	אמות מידה פיננסיות DSCR/ICR בפועל נכון ליום 31 בדצמבר 2020	התחייבויות / פיננסיות / אחרות	יתרת קרן ליום 31.12.2021 באלפי אירו	סכום מסגרת ההלוואה המקורי באלפי אירו	מועד העמדת ההלוואה	מס' סידורי מתוך טבלת ההלוואות
LTV=55%	DSCR=242%	LTV=42%	DSCR=268%	LTV קטן מ-75% DSCR גדול מ-135%	97,889	100,492	18 בינואר, 2021	1

1.13. הון חוזר

מאוחד	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי אירו)	התאמות (לתקופה של שניים עשר חודשים באלפי אירו)	סך הכל (באלפי אירו)
נכסים שוטפים	83,367	-	83,367
התחייבויות שוטפות	286,805	-	286,805
עודף נכסים שוטפים על ההתחייבויות השוטפות	(203,438)	-	(203,438)

* ראוי לציין כי סכום של כ-236,031 א' אירו מוצג כהתחייבות שוטפת בעקבות מספר הלוואות אשר מועד הפירעון שלהן הינו במהלך שנת 2022. החברה נמצאת בדיונים מתקדמים עם הבנקים המממנים

³⁷ לגבי אמות מידה פיננסיות בקשר עם אגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') של החברה ראו חלק ה' בפרק ב', "דוח הדירקטוריון", המצ"ב לדוח תקופתי זה.

³⁸ אמות המידה הפיננסיות השונות מוגדרות בהסכמי ההלוואה כדלקמן: LTV הינו היחס בין יתרת החוב לבנק לבין השווי ההוגן של הנכס בספרים בניכוי עלויות עסקה ומסים שונים; ICR הינו היחס בין התזרים לשירות החוב לבין תשלום הריבית הצפוי בשנה הקרובה, ואילו DSCR הינו היחס בין התזרים לשירות החוב לבין תשלום קרן+ריבית הצפוי בשנה הקרובה, כאשר התזרים לשירות החוב הינו ההכנסות הנובעות מהנכס הממומן לשנים-עשר חודשים קדימה לפי חוזים תחומים (ללא חוזים שעומדים להסתיים במהלך השנה) בניכוי הוצאות תפעול הנכס עפ"י נוסחת הבנק. יצוין כי חישוב אמות המידה הפיננסיות אינו בהכרח למועד הדוח או מועד חתימת הדוח (לפי העניין) אלא ליום הסמוך ביותר שבו החברה נדרשת להציג תחשיב זה לגוף המממן.

וצופה שהלוואות אלו יוארכו במהך החודשים הקרובים. בניטרול הלוואות אלו, החברה מציגה הון חוזר חיובי.

1.14. ביטוח

1.14.1. ביטוח פעילות ורכוש הקבוצה: במסגרת הפעילות השוטפת בגרמניה הקבוצה מבטחת את פעילותה ורכושה בפוליסות ביטוח שונות, באמצעות חברות ביטוח מקומיות, כמפורט להלן:

א. ביטוח רכוש בגין הסיכונים המקובלים בגרמניה, בגין הנכסים השונים שבבעלותה כולל אובדן דמי שכירות לתקופת שיפוי של עד 36 חודשים, בהתאם למקרה.

ב. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגבולות אחריות של 10,000,000 אירו למקרה ולתקופת ביטוח שנתית לכיסוי אחריות מבני הקבוצה בקשר עם אחזקה, תפעול וניהול המבנים בגרמניה.

ג. יצוין כי פרמיות הביטוח השנתיות מסתכמות בכ-1.8 מ' אירו.

לפרטים אודות התקשרות הקבוצה עם ADLER Assekuranzmakler GmbH & Co. KG, חברת בת של ADEL, כברוקר ביטוח ("ברוקר הביטוח") לשם התקשרות בפוליסות ביטוח שונות ראה בתקנה 22 בפרק ד', המצ"ב לדוח תקופתי זה.

1.14.2. ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי המשרה בחברה: ראו בתקנה 29א בפרק ד', "פרטים נוספים על התאגיד", המצ"ב לדוח תקופתי זה.

1.15. מיסוי

1.15.1. היבטי מס עיקריים בגרמניה

מס חברות ושיעור מס החברות: הכנסות החברות הבנות מנכסי נדל"ן בגרמניה (הן הכנסות מדמי שכירות והן ממכירת נכסים) חבות במס חברות בגרמניה. שיעור מס החברות המוטל בגרמניה הוא 15.825% (כולל מס סולידריות³⁹).

מס עסקים מקומי: בנוסף למס החברות מוטל בגרמניה מס עסקים מקומי (Trade Tax) בשיעור אפקטיבי שנע בין 10% ל-17.2%. בכפוף לתנאים מסויימים מס העסקים המקומי אינו חל על הכנסות המופקות מהחזקה פאסיבית בנדל"ן.

שיעור ניכוי מס במקור מדיבידנד: בהתאם לדין הפנימי בגרמניה, שיעור ניכוי המס במקור מדיבידנד לתושב חוץ הוא 26.375%, בכפוף להוראות האמנות למניעת כפל מס עליהן חתומה גרמניה ולהוראות דירקטיבת אם-בת של האיחוד האירופי, לפיהן קיים פטור מניכוי מס במקור מדיבידנד בין שתי חברות תושבות מדינות החברות באיחוד האירופי⁴⁰ בכפוף לשיעור החזקה ותקופת החזקה מינימליים.

שיעור ניכוי מס במקור מריבית: בהתאם לדין הפנימי בגרמניה, אין חובת ניכוי מס במקור מריבית לתושב חוץ, למעט ריבית המשולמת על אגרות חוב מסויימות והלוואות משתתפות

³⁹ מס המשולם בגרמניה כדי לסייע בפיתוח חלקה המזרחי של גרמניה בסך של כ-5.5% בחישוב שנתי לתאגיד ואדם פרטי.
⁴⁰ יוער כי הולנד וגרמניה הינן מדינות החברות באיחוד האירופי.

ברווחים – שיעור ניכוי המס במקור במקרים אילו הינו 26.375%, בכפוף להוראות האמנות למניעת כפל מס עליהן חתומה גרמניה ולהוראות דירקטיבת הריבית והתמלוגים של האיחוד האירופי, לפיהן קיים פטור מניכוי מס במקור מריבית בין שתי חברות תושבות מדינות החברות באיחוד האירופי⁴¹ בכפוף לשיעור החזקה מינימלי.

רווחי הון: ככלל, רווחי הון נכללים בחישוב ההכנסה החייבת כהכנסה רגילה החייבת במס חברות (למעט רווח הון ממכירת מניות על ידי חברה הפטור ממס בתנאים מסויימים).

כללי ההכרה בהוצאות מימון: החל משנת 2008 חלים בגרמניה כללי "מגבלת ניכוי ריבית" (Interest Barrier rules) אשר החליפו את כללי המימון הדק. על פי כללים אלה, תוגבל תקרת ניכוי הוצאות הריבית נטו בחברה ל-3 מליון אירו בשנה. במקרה בו הוצאות הריבית נטו בחברה עולות מעבר לתקרה של 3 מליון אירו, הרי שהוצאות הריבית המותרות בניכוי למס לא יעלו על 30% מה-EBITDA של החברה. החלק שאינו מותר בניכוי מועבר לשנים הבאות, ויצורף להוצאות הריבית הנתבעות, עד לתקרת 3 מליון אירו או 30% מה-EBITDA של החברה, הגבוה מביניהם.

1.15.2. אמנה למניעת כפל מס בין הולנד וגרמניה

מס חברות: תחת האמנה לכפל מס בין הולנד לגרמניה, הכנסות החברות הבנות מנדל"ן בגרמניה (הן מדמי שכירות והן ממכירת נכסים) חבות במס חברות בגרמניה ופטורות מתשלום מס חברות בהולנד.

רווחי הון: רווח הון ממכירת מניות של חברה הולנדית (ע"י חברה הולנדית) שנכסיה כוללים בעיקרם מקרקעין בגרמניה ימוסה בהולנד, והחל מ 1 בינואר, 2019 ימוסה גם בגרמניה, עקב שינוי בחוקי המס הגרמני. עם זאת, השינוי יחול רק על רווחי הון שנצברו החל מ 31 בדצמבר, 2018. ראוי לציין כי 95% מרווחי ההון יהיו פטורים ממס בגרמניה.

רווחי ההון ממכירת מניות של חברה גרמנית (ע"י חברה הולנדית) שנכסיה כוללים בעיקרם מקרקעין בגרמניה ימוסו בגרמניה באופן הבא: 95% מרווח ההון יהיה פטור והיתרה חייבת במס חברות כולל בשיעור של 15.825%.

1.15.3. מיסוי בהולנד

מס החברות: חל על הכנסתה הכלל עולמית (מכל מקור) של חברה תושבת הולנד, בשיעור של 16.5% בשנת 2021 על הכנסה שנתית של עד 200,000 אירו ובשיעור של 25% על הכנסה חייבת מעל סכום שנתי של 200,000 אירו, בכפוף לפטורים מסוימים הקבועים בדיני המס ההולנדים.

פטור השתתפות בהולנד: אחד הפטורים הקבועים בדיני המס בהולנד הינו ה- Participation exemption ("פטור ההשתתפות") בהתאם לפטור ההשתתפות, חברה הולנדית ("חברה מחזיקה") העומדת בתנאים מסוימים עשויה להנות מפטור ממס על הכנסתה מדיבידנדים ורווחי הון, הנובעים ממניות אותן היא מחזיקה בחברה אחרת ("חברה מוחזקת"). הפטור יחול על כל החזקה בחברה מוחזקת (בשיעור של 5% ומעלה) במידה וההחזקה לא תחשב כמוחזקת לשם השקעה פסיבית גרידא ("מבחן הכוונה").

⁴¹ יוער כי הולנד וגרמניה הינן מדינות החברות באיחוד האירופי.

חברות נדל"ן: נכסי נדל"ן אינם נחשבים כהשקעה פסיבית. לפיכך יחול פטור השתתפות לגבי חברות נדל"ן.

שיעור ניכוי מס במקור מדיבידנד: בהתאם לדין הפנימי בהולנד, שיעור ניכוי המס במקור מדיבידנד לתושב חוץ הוא 15%, בכפוף להוראות האמנות למניעת כפל מס עליהן חתומה הולנד, להוראות דירקטיבת אס-בת של האיחוד האירופי ולדיני המס בהולנד. לפרטים נוספים ראו בסעיף 1.4.1 לעיל.

שיעור ניכוי מס במקור מריבית: בהתאם לדין הפנימי בהולנד, אין חובת ניכוי מס במקור מריבית לתושב חוץ, למעט ריבית המשולמת על שטרי חוב או אגרות חוב הנושאים זכות להשתתפות ברווחים – במקרים אלו, יחולו אותן הוראות ניכוי מס במקור החלים על דיבידנד (כמתואר לעיל).

רווחי הון: ככלל רווחי הון נכללים בחישוב ההכנסה החייבת כהכנסה רגילה החייבת במס חברות. רווח ממכירת מניות על ידי חברה הולנדית פטור ממס בהולנד בכפוף לעמידה בתנאי פטור ההשתתפות הקבועים בדין ההולנדי (ראה לעיל לעניין תחולת פטור ההשתתפות ביחס לחברה).

1.15.4. מיסוי בישראל

BCP הינה חברה תושבת הולנד, ולפיכך, בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה [נוסח חדש] התשכ"א 1961 ("הפקודה"), ולהוראות האמנה בין ישראל לבין הולנד בדבר מניעת מסי כפל ומניעת התחמקות ממס לגבי מסים על ההכנסה ("האמנה"), BCP תהא חייבת במס בישראל רק בגין הכנסה שהופקה או נצמחה בישראל ובגין רווח הון ממימוש נכסי מקרקעין בישראל או זכויות באיגוד מקרקעין בישראל וכמו כן, על רווחי הון ממכירת מיטלטלין המשמשים חלק מנכסי מוסד קבע של BCP בישראל.

1.15.5. שומות המס

לפרטים אודות שומות מס לחברה ו/או למי מהחברות הבנות, לרבות בקשר עם חברות מס אפשרית של חברות בנות, ראו בביאור 17 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2021 המצ"ב בפרק ג' לדוח תקופתי זה.

1.15.6. שיעור המס האפקטיבי

שיעור המס בהולנד הינו כאמור לעיל 25%, אולם רובן המכריע של הכנסות החברה מקורן בדיבידנד ורווחי הון מחברות בנות בחו"ל המחזיקות נכסי נדל"ן בגרמניה, הפטורים מכח סעיף פטור ההשתתפות.

1.15.7. הפסדים לצורכי מס

ראו ביאור 17 בדוחות הכספיים המבוקרים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021 המצ"ב בפרק ג' לדוח תקופתי זה.

בשנת 1999 חוקק בגרמניה חוק בשם Federal Soil Protection Law, שמטרתו להסדיר טיפול בקרקעות ושיקום של קרקעות מזוהמות בהטילו את האחריות לכך על רוכשי הקרקעות. החוק שואף להגן על הקרקעות לטווח ארוך באמצעות מניעת ההשפעות המזיקות לאיכות הקרקע, תיקון הנזקים הקיימים, וכן הוראות נגד יצירת ליקויים חדשים.

בנוסף, מנהלים הרשויות המקומיות מרשם (Altlasten) אשר במסגרתו נרשמות חלקות במידה והאזור בו הן ממוקמות מסווג כאזור המכיל חומרים מזהמים. בהתאמה, במקרה של רכישת מקרקעין, רוכש הנכס אחראי כלפי הרשויות להסרת המטרד הזיהומי (בין עם המקרקעין רשומים במרשם ובין אם לאו). במקרה של פיתוח קרקע או בניה על מקרקעין המסווגים במרשם כמסוכנים או במקרה של שינוי מאפייני השימוש בנכס, רשאויות הרשויות המתאימות לבצע בדיקה עצמאית לפוטנציאל הזיהום, ובמקרה של איתור זיהום מחויב בעל הנכס או הגורמים לזיהום לנטרול הזיהום.

המזהמים נחלקים לשני סוגים עיקריים: זיהום הקרקע וזיהום מי התהום, כאשר השני הוא רציני יותר מאחר ועלות סילוקו גבוהה יותר. ברחבי גרמניה ישנם אזורים ומחוזות שלמים בהם מי התהום מזוהמים בשל נזקי מלחמה, תעשייה כבדה ומכרות, ושימוש בחומרים מזהמים אשר נקברו באדמה ולא סולקו בצורה מסודרת.

במסגרת הליך רכישת נכסי הנדל"ן נדרשות חברות הקבוצה לקיים את הוראות התקינה הרלוונטיות ככל שאלו קיימות בנוגע לזיהום אוויר ולאיכות סביבה. במסגרת בדיקת הנאותות שעורכת הקבוצה עורכת הקבוצה בדיקות מקדמיות הנדרשות לנושא איכות הסביבה: הן למרשם הזיהומים והן לאינדיקציות שונות וחשדות לזיהומים. רק לאחר בדיקת הנושא מתקבלת החלטה בעניין הרכישה. לקבוצה מדיניות כי במקרה של חשד ממשי לזיהום, תיערך בדיקה על ידי מומחה לנושא טרם רכישת הנכס.

נכון למועד הדוח, ולמעט נכס המקרקעין בדיסילדורף, הקבוצה לא רכשה נכס שהרישום לגביו או חששות לגביו היו מהותיים ואלה לא מנעו מהקבוצה מימון של אותם נכסים ולא הפריעו לבנקים הממנים בהערכות השווי אשר ביצעו לעצמם.

למיטב הערכת החברה, ולמעט נכס המקרקעין בדיסילדורף, עלות הבדיקות הנערכות על ידי חברות הקבוצה, וכן עלות הטיפול בסוגיות הקשורות עם איכות הסביבה אינן מהותיות לקבוצה.

למיטב ידיעת החברה, אין בבעלותה שום נכס: (i) ששימושו הנוכחי עלול להיות אסור או מוגבל עקב בעיות זיהום קרקע. (ii) שנמצא בבדיקה על ידי הרשויות כאפשרי להיות מוגבל, או (iii) שנדרש תיקון/שיקום בגינו עקב בעיות זיהום קרקע או מי תהום.

1.17.1. כללי

1.17.1.1. דיני מכר מקרקעין בגרמניה

על פי הדין הגרמני, עסקאות מקרקעין מתבצעות באמצעות נוטריון ציבורי, אשר לו תפקיד דומיננטי בהליך רכישת נכסים. הנוטריון מתפקד כגוף נייטרלי ומהווה מעין ערובה עד להשלמת העסקה. תפקידו להבטיח את זכויותיהם של הרוכש והמוכר, כאשר על פי רוב כל התמורה בגין הנכס הנרכש מועברת לידי הנוטריון בנאמנות ומובטחת על ידו עד להבטחת הרישום על שם הרוכש ללא זכות נוגדת כלשהי. לעצם השלמת עסקת מכר מקרקעין יודגש כי השלמת העסקה, כרוכה ברישום הזכויות והעברת הבעלות או זכויות החכירה (להלן: "זכויות הקניין") על שם הרוכש, במרשמי רשם המקרקעין. בהתאם לחוק הגרמני העברת זכויות הקניין מסתיימת עם רישומן במרשמי המקרקעין ובהתאם להסכם נוטריוני בעניין העברת זכויות הקניין. תנאי להעברת התמורה למוכר הינו התקיימות התנאים הבאים: (1) הנוטריון בדק ומצא כי אין רישום הערת אזהרה נוגדת על הנכס. הנוטריון דואג לרישום הערת אזהרה על שם הרוכש להבטחת זכות הרוכש להעברת הבעלות על שמו בממכר; (2) הנוטריון בדק ומצא כי התקבלו כל האישורים המשפטיים והשלטוניים הנדרשים לביצוע העסקה, ובכלל זה שהעיריה ויתרה על זכות הסירוב הראשונה שלה ביחס לנכס; (3) הנוטריון בדק ומצא כי נתקבלו אישורים על שחרור שעבודים (למעט שעבודים אשר הרוכש הסכים כי יותרו רשומים על הנכס) ומגבלות על העברת הזכויות בממכר. בדין הגרמני קיימים מספר סוגים של זכויות ביחס למקרקעין, ובין השאר סוגי הזכויות הבאים:

(א) זכות הבעלות, זכות החכירה וזכות הבעלות בחלק מבית משותף.

(ב) זכות החכירה, הינה זכות קניינית ולתקופה ארוכה (עד 99 שנים) הניתנת להורשה ולהסבה. הזכות האמורה נרשמת בחלק נפרד במרשמי המקרקעין. לפי הוראות הדין הגרמני זכות זו דומה במהותה לזכות הבעלות אך מוגבלת בזמן עד 99 שנים עם אפשרות להארכה. החוכר רשאי לשעבד את זכותו (משכנתא וסוגי משכון אחרים), במצב זה תידרש, לרוב, הסכמת הבעלים של הקרקע.

(ג) זכות הבעלות בבית משותף הינה זכות בעלות לגבי חלק מסויים במבנה וכן בעלות משותפת ולא מסויימת של כל בעלי החלקים המסויימים ברכוש המשותף המצוי בבניין.

(ד) המקרקעין בגרמניה מחולקים לחלקות, אשר מוגדרות במרשם המקרקעין כגושים ו/או חלקות אשר מתועדים באופן נפרד במסגרת מרשם המקרקעין. במסגרת התיעוד כאמור, מצוי מידע לגבי המקרקעין, בעלי הזכויות במקרקעין וכן לגבי זכויות של צדדים שלישיים בקשר עם המקרקעין.

המרשם כאמור מחולק לשלושה חלקים כדלקמן: חלק ראשון - מסדיר את זהות המחזיקים במקרקעין (בין אם בעלים ובין אם חוכרים). חלק שני – מסדיר את ההגבלות הקיימות על המקרקעין שאינן באות להבטיח ערובה לחיוב כספי של צדדי ג' (למשל זיקות הנאה, זכות סירוב של הרשות המקומית, זכות החכירה וכיוצא) חלק שלישי - רישום שעבודים ומשכונות להבטחת התחייבויות לטובת צד ג' דוגמת משכנתא לגורם מממן וכיו"ב.

1.17.1.2. הגנת ושימור אתרים

בהתאם להוראות הדין המקומי, פועלת בגרמניה רשות להגנת ושימור אתרים תרבותיים-היסטוריים ("רשות השימור"), האוכפת את נאותות השימוש במבנים בעלי רקע תרבותי-היסטורי, והמנהלת בין היתר מרשם של בתים המיועדים לשימור והגנה. בהתאם להוראות הדין הגרמני, מבנים בעלי רקע תרבותי-היסטורי כפופים בין היתר להוראות הגנה כדלקמן: (1) זכות סירוב - מכירת מקרקעין שעליה מצוי הנכס המסווג כתרבותי-היסטורי על פי הדין כפופה לזכות סירוב ראשונה הניתנת לרשות המקומית, במידה ובכוונת הרשות המקומית לשמר את הנכס. זכות סירוב זו ניתנת למימוש בתוך חודשיים ממועד מסירת הודעה לרשות המקומית על מכירת הנכס; (2) שינוי במאפייני השימוש בנכס - יש לידע את רשות השימור בדבר כל שינוי במאפייני השימוש בנכס; (3) חובות שימור ובניה מחדש - על הבעלים בנכס כאמור ועל העושים שימוש בו חלה חובת שימוש נאות בנכס, שימורו כנכס תרבותי-היסטורי בגבולות האפשר, להגן עליו מסכנה אפשרית. במידה וחלה פגיעה בנכס, רשאית רשות השימור להורות על השבת המצב לקדמותו; (4) אישורים הנדרשים לביצוע פעולות בנכס - פעולה כלשהי בנכס המסווג כנכס תרבותי-היסטורי, לרבות בניה מחדש של נכס תרבותי-היסטורי, שינויים בו, צביעה וחיפוי עילי, שילוט ופרסום, פינוי והריסה מצריכים את אישור רשות השימור.

לחברה מספר חד-ספרתי של מבנים קטנים (כולם בשימוש להשכרה למגורים) המיועדים לשימור. המגבלה היחידה הנוגעת לנכסים אלה היא בעת ביצוע פעולות שיפוץ מהותיות בחזית המבנה. במקרה כזה נדרש הבעלים להמציא אישור מהמחלקה לשימור מבנים ברשות המקומית במסגרתו מתחייב הבעלים לשמר את מבנה ותצורת החזית המקורית. יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח, אין בכוונת החברה לבצע שיפוץ בחזיתות איזה מהמבנים המיועדים לשימור ולפיכך לא נדרשת פעולה כלשהי בנושא מצד החברה וכן יודגש כי החברה גם לא פתחה בהליך כלשהו לקבלת היתר בנייה באחד מהנכסים המיועדים לשימור.

1.17.1.3. דיני תכנון ובניה

בהתאם להוראות הדין הגרמני, סוגיות תכנון וקביעת תכניות בניין עיר נדונות על פי החקיקה הפדראלית של גרמניה, בעוד שסוגיות בנית פרויקטים, לרבות היתרי בניה, נדונים על פי חוקים מדינתיים הייחודיים לכל אזור (על פי חלוקה בתוך גרמניה, הנחלקת ל-16 מדינות). הוראות הדין בגרמניה, קובעות כי ככלל, תנאי לבניית פרויקט הוא קבלת היתר מהרשות הרלוונטית, הניתן לאחר הגשת בקשה מתאימה ועמידה בתנאים הנדרשים. ההיתר עומד בתוקף לתקופה קצובה שנקבעה (בהתאם לדין המדינתי), והוא פוקע לאחר תום תקופה זו. בהתאמה, תוצאה של בניה ללא היתר בניה, תוך הפרה של תנאי ההיתר, אי עמידה בתנאי בטיחות בבניה וכיוצא באלו הפרות יכולה להוביל להטלת קנס על יזם הפרויקט. בנוסף, במקרים מסוימים (למשל, במקרה שהמבנה מסכן את בריאות הציבור ותיקון חסכוני אינו אפשרי, או במקרה של בניה ללא היתר תוך הפרה של הנחיית בנייה או הוראת תכנון מהותית) מוענקת לרשויות הרלוונטיות בגרמניה הסמכות להורות לבעל מבנה על הריסתו. ככלל שיפוץ מבנים אשר אינו משנה את חזות המבנה ואינו דורש את שינוי ייעוד המבנה אינו דורש קבלת היתר מהרשות המקומית. יצוין, כי נכון למועד חתימת הדוח, החברה עומדת בכל דרישות הדין הגרמני ביחס לדיני התיכנון והבניה, לרבות הוצאת היתרי בניה לפעולות שיפוץ במיבנים מקום שהיקף השיפוץ ו/או טיבו מחייב קבלת היתר בניה, ומבצעת כל פעילות לה ניתן היתר בניה בהתאם לתנאים הקבועים בהיתר האמור.

1.17.1.4. דיני איכות הסביבה

ראו סעיף 1.16 לעיל.

1.17.2. תחום פעילות - נדל"ן מניב

על תחום הנדל"ן המניב בגרמניה, חלות מערכות דינים שונות המסדירות את הפעילות בתחום, לרבות חקיקת דיני המקרקעין וחקיקה המסדירה את מערכת היחסים בין השוכר למשכיר. הקבוצה כפופה לפיקוח מצד הרשויות השונות עמן באות חברות הקבוצה במגע במסגרת פעילותה בתחום הפעילות. לעניין זה יצוין כי קיים שוני בין מערכות הדינים השונות החלות על תחומי המשנה של תחום הפעילות, קרי תת תחום הנדל"ן המניב למסחר ותת תחום הנדל"ן המניב למגורים. מערכות הדינים השונות החלות על תחום הפעילות בחלוקה לתחומי המשנה יפורטו בהתאם להלן.

בין היתר, חלים על הקבוצה החוקים והתקנות המשפיעים על פעילות הקבוצה בגרמניה, כמפורט להלן:

1.17.2.1. דיני השכירות בגרמניה בתת תחום הנדל"ן המניב המסחרי

א. **דרישת הכתב בהסכמי שכירות** - לפי הדין הגרמני, אין דרישה צורנית להסכם שכירות. יחד עם זאת, כאשר עורכים הסכם שכירות לתקופת שכירות העולה על שנה, קיימת דרישת כתב. אם דרישת הכתב לא מולאה כראוי על כל תנאיה, יראו את ההסכם כבעל תוקף לפרק זמן בלתי מוגבל וניתן יהיה לסיימו רק בהודעה מראש לפי מועד הקבוע בחוק. כיום מקובל לכלול בהסכמי שכירות מסחריים פיסקת ריפוי פגמים בכל הקשור לדרישת הכתב (להלן: "**פיסקת הריפוי**") בכדי לרפא כל הפרה שהיא של דרישת הכתב ולמנוע ממי מהצדדים מלהביאו לכלל סיום לפני תום תקופת השכירות שנקבעה. ניתן לרפא הפרות או פגמים בקשר למילוי דרישת הכתב בדרך של תיקון הסכם השכירות העומד בדרישות הכתב בהתאם לדין הגרמני. אולם, הצדדים יהיו מחויבים להתקשר בתיקון כאמור, רק אם פיסקת ריפוי כאמור לעיל נכללה בהסכם השכירות המקורי. אין בגרמניה מרשם שכירויות או כל מרשם רשמי אחר הנותן תוקף לשכירות כלפי כולי עלמא.

ב. **עידכון/העלאת דמי שכירות** - הוראות הדין הגרמני לגבי מגבלות על העלאת שכ"ד חלות רק לגבי הסכמי שכירות למגורים. לגבי הסכמי שכירות שאינם למגורים, על פי רוב, נקבע בהסכם שכירות מנגנון לעידכון שכ"ד בהתאם לשינויים במדד המחירים לצרכן. עידכון שכ"ד חייב להיות דו כיווני (קרי הן באופן ששכ"ד יעלה והן באופן ששכ"ד יירד, לפי העניין). הסכמה על עידכון שכ"ד כאמור יכול ותבוצע רק אם תקופת השכירות על פי ההסכם עולה על 10 שנים, בין אם בשל התקופה הקצובה שנקבעה בהסכם ובין אם השילוב שבין התקופה הקצובה כאמור ביחד עם תקופות אופציה הסכמיות.

ג. **תקופת השכירות** - לפי הדין הגרמני, תקופת השכירות המקסימאלית הקבועה מראש בהסכם שכירות בכתב הינה 30 שנה. לאחר 30 שנה כל צד יכול לסיים את החוזה בהודעה מוקדמת בת שלושה חודשים לפני מועד הסיום המבוקש, פרק זמן זה קבוע בחוק. לרוב, משך תקופת השכירות בהסכמי שכירות מסחריים נע בין שלש שנים לעשרים שנה. על פי רוב הסכמי השכירות כוללים אופציות להארכת הסכמי השכירות בחמש שנים נוספות בכפוף למתן הודעה מוקדמת בכתב מראש (בדרי"כ 6 או 12 חודש מראש) ו/או אופציות אוטומטיות להארכה לתקופות

נוספות של שנה או שנתיים בתום תקופת השכירות, אם וככל שאף לא אחד מהצדדים הביא את ההסכם לכלל סיום קודם לכן.

ד. **סיום מוקדם של החוזה ופינוי שוכר** - לפי הדין הגרמני, הסכם שכירות יסתיים בתום תקופת השכירות, באירוע הפרה או על פי הסכמה הדדית של הצדדים. הדין הגרמני קובע כי לגבי הסכם שכירות שאינו מוגבל בזמן כל צד רשאי להביאו לכלל סיום בהתאם למועדי הסיום הקבועים בדין או בהסכם. צד להסכם שכירות לתקופה קצובה רשאי להביאו לכלל סיום באופן חד צדדי רק "מסיבה ראויה" – דוגמת אי תשלום שכ"ד על ידי השוכר מחד או שלילת זכותו של השוכר לעשות את השימוש ההסכמי בנכס, מאידך. לפרטים אודות אופן פינוי שוכרים מהמושכר ראו בס"ק 1.17.2.2 להלן.

ה. **התחייבות בעל הנכס כלפי שוכרים בעת מכירה** - לפי הדין הגרמני, אם הודיע בעל הנכס על מכירתו, לשוכר יש זכות לסיים את הסכם השכירות. במידה ולא הודיע בעל הנכס על המכירה, הוא יהא ערב לקיום התחייבויותיו של הרוכש החדש, שנכנס בנעליו, כלפי השוכר. הסכם השכירות מועבר לרוכש החדש באופן אוטומטי ואין צורך בחתימתו מחדש על ידי הצדדים. במידה והשוכר הפקיד בטוחה ובתום תקופת הסכם השכירות רוכש הנכס לא משיב את הבטוחה האמורה, בעל הנכס הקודם יהא אחראי להשבתה לשוכר.

ו. **עלויות תפעול** - לפי הדין הגרמני בעל הנכס הוא הנושא בתשלומים והוצאות החלים על הנכס ("Nebenkosten"), כגון מיסים, פרמיות ביטוח, עלויות "אב בית", ניקיון, חימום וכיו"ב. הוראה זו ניתנת להתניה בהסכם השכירות. בפרקטיקה נהוג שהשוכר ישא גם הוא בחלק מההוצאות התפעול של הנכס, כאשר לרוב, החישוב נעשה בהתאם ליחס שבין השטח המושכר לשוכר בנכס לבין השטח הכולל של הנכס.

ז. **תיקונים ותחזוקה** - בהתאם להוראות הדין הגרמני, תיקונים ותחזוקה הינם באחריותו של בעל הנכס. יחד עם זאת, על פי רוב הסכמת הצדדים בעניין זה שונה. מקובל כי בעל הנכס אחראי לתיקון ותחזוקת הגג ומבנה המושכר "Dach und Fach") בעוד השוכר יהא אחראי לכל התיקונים והתחזוקה בתוך המושכר. על פי רוב מוסכם כי השוכר אחראי לתיקוני עיצוב פנימיים ("Schönheitsreparaturen"), בכלל זאת תיקוני טיח, צבע וכיו"ב במהלך תקופת השכירות. יוער כי בהתאם לפסיקה עדכנית בגרמניה חובתו של השוכר לבצע תיקונים עיצוביים פנימיים עלולה להיות בלתי תקפה בנסיבות מסוימות (דוגמת חובת שיפוץ המושכר בתום תקופת השכירות).

1.17.2.2 דיני השכירות בגרמניה בתת תחום הנדל"ן המניב למגורים

להלן יפורטו הוראות הדין הגרמני התקפים לעניין הסכמי שכירות למגורים, יתר הוראות הדין הגרמני בכל הקשור להסכמי שכירות (לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור, דרישות צורניות ודרישת כתב וסיום מוקדם של הסכם שכירות בהסכמי שכירות הקצובים בזמן, אחריות בעל הנכס לאחר מכירת הנכס המושכר לאחר) המתוארים בסעיף זה חלים הן על הסכמי שכירות מסחריים והן על הסכמי שכירות למגורים.

א. **עלויות ותשלומים** - לפי הדין הגרמני בעל הנכס הוא הנושא בתשלומים והוצאות החלים על הנכס "Nebenkosten". הצדדים עשויים להסכים ביניהם כי השוכר

ישלם את התשלומים וההוצאות האמורות. על הסכמה כאמור להיות ברורה וחד משמעית. קיימות מגבלות בדין ביחס לשיעור ההשתתפות של השוכרים בהסכם שכירות למגורים בתשלום ההוצאות האמורות. ההוצאות אשר ניתן להשית על השוכר קבועות בדין והינן כוללות, בין היתר, מסי מקרקעין, פרמיות ביטוח מבנה וצד ג', עלויות פינוי אשפה, ביוב, מים, חשמל, חימום, תאורה, נקיון, גננות, "אב הבית" והוצאות הפעלת מעליות. יודגש כי לא ניתן להשית על השוכר את עלויות הניהול האדמיניסטרטיבי של הנכס והוצאות החזקה/תיקון הנכס (למעט הוצאות של תחזוקה שוטפת של מתקנים טכניים מסוימים דוגמת מעליות). הצדדים עשויים להסכים על מנגנון לתשלום מקדמות באופן חודשי (או בחלק מהמקרים - רבעוני) בגין ההוצאות האמורות. בתום שנת שכירות ובתוך שנה מאותו מועד על בעל הבית להמציא לשוכר פירוט הוצאות מלא בגין אותה שנת שכירות, המפרט את אופן הקצאת ההוצאות האמורות בין הדיירים בנכס ועל פיו תיעשה התחשבות בין הצדדים ביחס לתשלום שבוצע בפועל (בין ביתר ובין בחסר).

ב. **תיקונים ותחזוקה** - בהתאם להוראות הדין הגרמני, תיקונים ותחזוקה הינם באחריות בעל הנכס. ניתן לקבוע בהסכם השכירות כי הדייר יהא אחראי לתיקונים ותחזוקה, אולם ישנם מגבלות ברורות בקשר להעברת אחריות כאמור (אחריות לתשלום בלבד ולא לביצוע וכן הגבלה על סכום ההוצאה למקרה ולתקופה ביחס לשכ"ד ובאופן כללי). בשל פסיקה עדכנית של בתי המשפט בגרמניה עלולות פסקאות כאמור בהסכמי שכירות להפוך לבלתי תקפות ובלתי מחייבות.

ג. **עדכון דמי השכירות** - הדין הגרמני מכיר בארבע אפשרויות בסיסיות להעלאת דמי השכירות למגורים: ראשית, העלאה מדורגת של דמי השכירות בהסכמה הדדית של הצדדים. שנית, ניתן להסכים להתאים את דמי השכירות ולהצמידם למדד יוקר המחיה ומדד המחירים לצרכן (אופייני לשכירות הנובעת מנכס מסחרי ולא מגורים). שלישית, בעל הנכס רשאי לבקש העלאה בדמי השכירות המשולמים לו למחיר שוק הוגן בהתאם למדד השכירות (market rent level report) ("Mietspiegel"), אבל העלאה כאמור לא תהא בלמעלה מ-10% כמפורט להלן:

באיזורים ספציפיים שיוכרוזו באמצעות צו של המדינה הפדרלית בהם מתקיימים תנאים המצדיקים פיקוח ממשלתי על שכ"ד, ולמשך חמש שנים בלבד ממועד אישור הצו, ניתן להשכיר דירה לדייר חדש בשכ"ד שהינו גבוה בלא יותר מ-10% משכ"ד בחוזה הקיים לנכס/דירה וכל עוד שכ"ד החדש אינו גבוה משכ"ד הרלבנטי כמפורט ב-Mietspiegel. באיזורים בהם לא חל צו כאמור – ניתן להעלות את שכ"ד לדייר חדש מעל החוזה הקיים לנכס/דירה כל עוד שכ"ד החדש אינו גבוה משכ"ד הרלבנטי כמפורט ב-Mietspiegel. המגבלה האמורה אינה חלה על דירות בבניה חדשה או במיבנים שעברו שיפוץ יסודי המעלה את סטנדרט הדירות לקרוב לזה של בניה חדשה. עד כה, טרם הוכרו צו כאמור באיזורי הפעילות של החברה.

לדייר קיים, ניתן להעלות שכ"ד כל עוד שכ"ד לאחר ההעלאה הינו בהתאם למפורט ביחס לנכס/דירה בטבלת ה-Mietspiegel והעלאה כאמור לא תהא בלמעלה מ-20% בחישוב תלת שנתי. אולם, כחלק מהמאמצים של ממשלת גרמניה להגביר את הפיקוח על שכ"ד רשאית כל מדינה להכריז ביחס לערים/איזורים ספציפיים מגבלה על העלאת שכ"ד ללא יותר מ-15% בחישוב תלת שנתי (Kappungsgrenze). ממשלת NRW הכריזה על מגבלה כאמור במספר ערים במדינת NRW, אולם המגבלה האמורה אינה חלה על הערים בהם ממוקם

פורטפוליו המגורים להשכרה של החברה שבמדינת NRW. בנוסף, הכריזה ממשלת ברמן ועיריית הנובר על מגבלה כאמור, התקפה לעיר ברמן (אך לא לברמהרבו) בה לחברה 745 יח"ד בבעלות ולעיר הנובר בה לחברה 838 יח"ד בבעלות ולעיר גוטינגן בה לחברה 238 יח"ד. כמו כן, ממשלת המדינה הפדרלית סקסוניה הכריזה ביום 9 בינואר, 2018 על מגבלה כאמור התקפה לעיר לייפציג בה לחברה 3,603 יח"ד, אך טרם נקבע מועד כניסה לתוקף של ההוראה האמורה. המגבלה כאמור אינה חלה על יתרת המיקומים בהם פעילה החברה.

כמו כן ובנוסף להעלאה האמורה, בעל הנכס רשאי להעלות את דמי השכירות השנתיים לאחר שביצע השבחה או שיפוץ בנכס המושכר, גם זאת בהגבלה של עד 8% מסך כל ההשקעה במצטבר בהשבחה או השיפוץ, ומקסימום עלייה של 3 יורו למ"ר ב-6 שנים (בהתאם לחקיקה חדשה החל מ-1 בינואר, 2019). בקשר עם יחידות דיור ששכר הדירה שלהם מסובסד על ידי הרשות המקומית – במקרה שהעלאת שכר הדירה חורגת מטבלאות הסבסוד של הרשות המקומית, זו עלולה להורות לדייר לפנות את הדירה ולמצוא לעצמו דיור חלופי כדי לעמוד בתנאי תעריפי הסבסוד.

יוער, כי ברוב המכריע של המקרים, שכ"ד השורר בשוק הינו דומה או גבוה משכ"ד המותר בסבסוד על פי טבלאות העיריה ועל כן, בעת פינוי הדירה כאמור תוכל החברה להשכיר את הדירה הפנויה, לאחר שיפוצה, במחיר שלא יפחת משכ"ד המותר בסיבסוד. יצוין, כי בחישוב השווי ההוגן של הנכסים האמורים הובאו בחשבון המגבלות האמורות.

יצוין, כי ביוני 2019 אושר ע"י הסנאט בברלין חוק שאיננו מאפשר העלאת שכ"ד למשך חמש שנים על מעל 1.5 מליון דירות בברלין. החוק יכנס לתוקף במהלך 2020 וסעיפיו יחולו רטרואקטיבית מיוני 2018. החוק לא חל על בנייה חדשה. משכיר שלא יעמוד בקביעת החוק ויעבור על הגבלת השכ"ד ללא שהפחית את דמי השכ"ד כדי לתקן זאת, צפוי לקנס של כ-500,000 יורו. לחברה אין נכסי מגורים בברלין ולפיכך רגולציה זו, איננה רלוונטית עבור החברה.

ד. משך ותקופת השכירות - בהתאם להוראות הדין הגרמני, ניתן לקצוב את תקופת השכירות בתנאי שנעשה הסכם כתוב. משך תקופת השכירות המקסימלית הינה 30 שנה. לאחר 30 שנה, כל צד רשאי לסיים את הסכם השכירות כפוף למתן הודעת סיום מראש בהתאם להוראות הדין. עם זאת יצוין, כי בתחום השכרת דירות למגורים, הרשות לקצוב מראש את הסכמי השכירות לפרק זמן מסוים ניתנת רק בנסיבות האמורות, בעיקר אם בכוונת בעל הנכס לאחר תום תקופת השכירות: (1) להשתמש בנכס עבורו או עבור בני משפחתו; (2) לשפץ, להשביח או לפתח את הנכס; או - (3) להשכיר את הנכס לעובד בעסקו; לפיכך על פי רוב הסכמי השכירות למגורים הינם לזמן בלתי מוגבל וניתן להביאם לכלל סיום בהתאם להוראות הדין בדבר סיום מוקדם כמתואר להלן.

ה. סיום מוקדם של תקופת השכירות ופינוי דיירים בהסכמי שכירות שאינם מוגבלים בזמן - הדין הגרמני קובע כי כל צד רשאי להביא את ההסכם לכלל סיום בהתאם לתקופת ההודעה המוקדמת הקבועה בדין. לגבי בעל הנכס התקופה האמורה מוארכת עם חלוף הזמן ממועד תחילת תקופת השכירות כמו כן הודעה על סיום הסכם מצד בעל הנכס מחייבת סיבה מוצדקת בסיום כאמור. סיבה מוצדקת כאמור עשויה להתקיים אם השוכר מפר הפרה מהותית של הסכם השכירות, אם בעל הנכס זקוק לנכס לשימוש העצמי או לשימוש קרוב משפחתו,

או אם הסכם השכירות מונע מבעל הנכס מלעשות שימוש ראוי בנכס וכפועל יוצא נגרמו לו נזקים משמעותיים. יודגש כי לא ניתן להביא הסכם לכלל סיום בכדי להעלות את שכ"ד בנכס.

בנוסף כל צד רשאי להביא את ההסכם לכלל סיום באופן מיידי מסיבה ראויה. אם הסיבה הראויה הינה הפרת התחייבות הסכמית (דוגמת אי תשלום שני תשלומים חודשיים של שכ"ד), אזי יש להוציא הודעת התראה בכתב לפני שניתן יהא להביא את ההסכם לכלל סיום, אלא אם חל אחד מהחריגים הקבוע בדין. במקרה של אי תשלום כאמור, השוכר רשאי לרפא את הפגם בדרך של תשלום הסכומים שבפיגור, עד חודשיים לאחר הגשת תביעה משפטית לפינויו. אם בעל הנכס הביא את ההסכם לכלל סיום בהתאם לאמור לעיל וכן קיבל צו סופי מבית המשפט המורה לשוכר לפנות את הנכס ולהחזירו לבעל הנכס אך השוכר אינו מפנה את הנכס, בעל הנכס רשאי לפתוח בהליכי פינוי.

1. **מכירת הנכס, שכירות משנה על ידי השוכר** - בהתאם להוראות הדין הגרמני השוכר אינו רשאי להעביר את הסכם השכירות, לשעבדו או להשכירו בשכירות משנה ללא הסכמת בעל הנכס. סירובו של בעל הנכס להעברה כאמור תהא על בסיס סיבות סבירות. אם יכול וההסכמה של בעל הנכס תינתן רק בתמורה להעלאת שכ"ד, בעל הנכס רשאי להסכים להעברה כאמור בכפוף להעלאת שכ"ד בנכס. במקרה שהשוכר נפטר, הסכם השכירות ישאר בתוקף על ידי בן/בת זוגה/ו או ילדיו/ה אשר חלקו את הנכס עם המנוח/ה.

2. **הגבלות בעניין הסכמי שכירות לדיור ציבורי** - הסכמי שכירות במסגרת דיור ציבורי (לעניין זה דיור ציבורי משמעו נכסים אשר הוקמו ו/או שופצו באמצעות מימון של מוסדות מימון ציבוריים מיוחדים המעניקים הלוואות מסובסדות) כפופים למגבלות מיוחדות בהתאם להוראות הדין הגרמני ובכלל זאת הגבלות משמעותיות בקשר עם העלאת שכר הדירה. המגבלות כאמור הינן הן מכוח החוק והן מכוח הסכמי המימון של מוסדות המימון הציבוריים כאמור לעיל. לעניין זה יודגש כי גם במידה והחברה הלווה פורעת בפירעון מוקדם את ההלוואה שנטלה ממוסד המימון הציבורי בקשר עם הקמה ו/או שיפוץ של נכסי מגורים, אותן הגבלות תמשכנה לחול על החברה עד חלוף 10 שנים מיום הפירעון המוקדם או עד ליום הפירעון המתוכנן על פי הסכם המימון, המוקדם מבין השניים.

בנכסים שהוקמו או שופצו באמצעות מימון מגוף ציבורי לפני 31 בדצמבר, 2001 שכר הדירה נקבע בהתאם לנוסחה כלכלית [*Kostenmiete*] הלוקחת בחשבון, את הפרמטרים הבאים:

1. הוצאות מימון - הכוללות החזר הוצאות הריבית השנתית בגין ההלוואה שנלקחה להקמת או רכישת הנכס כמו גם החזר של 4% על ההון העצמי שהושקע עד 15% מסך עלות הנכס ו-6.5% על ההון העצמי שהושקע מעל 15% מסך עלות הנכס;

2. עלויות תפעול הנכס הכוללות פחת בסך 1% מכלל הוצאות הבניה, הוצאות מנהלה בסך 298 אירו לשנה לדירה ו-39 אירו לשנה לחניה, עלויות תחזוקה, אובדן שכ"ד בסך 2% מסך הכנסות שכ"ד השנתיות, ועוד)⁴²; הנוסחה

⁴² סכומים המוצמדים למדד המחירים לצרכן על בסיס תלת שנותי.

והמשתנים האמורים מפורטים בהסכמי המימון, משתנים מעת לעת בהתאם לעידכון המדד ושכר הדירה מתעדכן בהתאמה.

ביחס ל-373 יח"ד ו-84 יח"ד בנכס המגורים באובראהוזן חלה מגבלת שכ"ד כאמור הנובעת מהלוואה מסובדת מתאגיד WFA בסך שלא יעלה על 4.35 אירו למ"ר ו-4.15 אירו למ"ר בהתאמה. יצוין כי הלוואה זו נפרעה בפרעון מוקדם בחודש אוקטובר 2016 אך המגבלות החלות על שכ"ד הינן בתוקף עד אוקטובר 2026, עשר שנים ממועד פרעון הלוואה. ביחס ל-93 מתוך 144 יחידות דיור בנכס המגורים בהנובר קרונסברג חלה מגבלת שכ"ד באופן הבא: ב-47 יחידות דיור השכ"ד לא יעלה על 7 אירו למ"ר לדירות חדר ו-6.3 אירו למ"ר לשאר סוגי הדירות. בנוגע ל-26 יחידות דיור, בעת תחלופת דיירים, שכ"ד לא יעלה על 15% משכ"ד של השוכר הקודם.

1.17.3. תחום פעילות - השבחת קרקעות בדיסלדורף

1.17.3.1. דיני תכנון ובניה

בהתאם להוראות הדין הגרמני, סוגיות תכנון וקביעת תכניות בניין עיר נדונות על פי החקיקה הפדראלית של גרמניה, בעוד שסוגיות בנית פרויקטים, לרבות היתרי בניה, נדונים על פי חוקים מדינתיים הייחודיים לכל אזור (על פי חלוקה בתוך גרמניה, הנחלקת ל-16 מדינות). הוראות הדין בגרמניה, קובעות כי ככלל, תנאי לבניית פרויקט הוא קבלת היתר מהרשות הרלוונטית, הניתן לאחר הגשת בקשה מתאימה ועמידה בתנאים הנדרשים. ההיתר עומד בתוקף לתקופה קצובה שנקבעה (בהתאם לדין המדינתי), והוא פוקע לאחר תום תקופה זו. בהתאמה, תוצאה של בניה ללא היתר בניה, תוך הפרה של תנאי ההיתר, אי עמידה בתנאי בטיחות בבניה וכיוצא באלו הפרות יכולה להוביל להטלת קנס על יזם הפרויקט. בנוסף, במקרים מסוימים (למשל, במקרה שהמבנה מסכן את בריאות הציבור ותיקון חסכוני אינו אפשרי, או במקרה של בניה ללא היתר תוך הפרה של הנחיית בניה או הוראת תכנון מהותית) מוענקת לרשויות הרלוונטיות בגרמניה הסמכות להורות לבעל מבנה על הריסתו. עם זאת, ככלל שיפוץ מבנים אשר אינו משנה את חזות המבנה ואינו דורש את שינוי ייעוד המבנה אינו דורש קבלת היתר מהרשות המקומית.

1.17.3.2. דיני איכות הסביבה

בהתייחס למתחם קרקע (בשטח כולל של כ-150,000 אלף מ"ר⁴³), הכולל את הקרקע עליה מוקם פרויקט המגורים "Grafontal" של החברה, במיקום מרכזי בעיר דיסלדורף, כפועל יוצא מהפעילות התעשייתית ארוכת השנים שהתבצעה בנכס, בכ-50% משטח הנכס קיים זיהום קרקע במתכות כבדות ו-PAH⁴⁴. יודגש, כי זיהום מי התהום נבחן ולא נמצאו כל ממצאים שליליים. בהתייחס לזיהום הקרקע בנכס, ובהתאם לאישורי הרשויות הרלוונטיות ולדו"ח הבדיקה שערכה החברה, אין בו בכדי למנוע ו/או להגביל את השימוש הנוכחי המתקיים בנכס ו/או למנוע או להגביל את הליך אישור התב"ע ביחס למקרקעין האמורים ו/או למנוע או להגביל את הוצאת היתרי הבניה מכוח התב"ע האמורה. עם תחילת עבודות הפיתוח והבניה העתידיות במקרקעין, יהיה צורך להסיר את שכבת הקרקע המזוהמת ולהפנותה להטמנה במטמונת יעודית. עלות הסרת שכבת הקרקע המזוהמת והטמנתה כאמור נאמדים,

⁴³ יצוין כי החברה פיתחה ומסרה דירות במתחם הקרקע האמור, כפועל יוצא חלק משטחי הקרקע בגין שלבים אלו נמסרו לרוכשי הדירות ואינם בבעלותה.

⁴⁴ Polycyclic Aromatic Hydrocarbon - נחשב לאחד המזהמים האורגניים הנפוצים ביותר בזיהום קרקע.

בהתאם לדו"ח מומחה שהזמינה החברה, בסך של כ-4.7 מיליון אירו. החברה כבר נשאה בחלק מהותי מעלות זו במיסגרת עלויות הבניה של שלבים שנמסרו וביצוע עבודות התשתיות הציבוריות (ביוב, מים, כבישים וכו').

בהתייחס לקרקע ב-Gerresheim - הקרקע נוקתה מהזיהום התעשייתי שהיה בה וכ-90% משכבת הקרקע העליונה עד עומק של כ-3 מ' הוחלפה ע"י המוכר בפיקוח של הרשויות הרלבנטיות, לרבות מחלקת איכות הסביבה של עיריית דיסילדורף.

1.17.3.3. מס רכישה

נכון למועד הדוח, מס הרכישה על מקרקעין בגרמניה הינו בשיעור שנע בין 3.5% ל-6.5% מעלות הנכס. יצוין כי בדיסילדורף (כמו בכלל מדינת NRW) מס הרכישה עומד החל מיום 1.1.2015 על 6.5%.

1.17.4. תחום פעילות - נדל"ן יזמי למגורים

1.17.4.1. ראו סעיף 1.17.1.1 לעיל. לוח התקבולים מרוכשי דירות בגרמניה המפורט בדין הגרמני הינו כדלקמן: 30% עם תחילת עבודות הבניה, 28% עם השלמת השלד, 12.6% עם השלמת הגג, 10.5% עם השלמת התקנת הצנרת הפנימית (מים, חשמל, ביוב) והמערכות בבניין (מעליות, חימום, וכו'), 7% עם השלמת עבודות הגמר (פנים וחוץ), 8.4% עם מסירת הדירה ו-3.5% עם השלמת כלל העבודות בפרויקט (לדוג', במידה ועבודות הפיתוח הסביבתי טרם הושלמו עם איכלוס הדירות).

1.17.4.2. כמו כן, עם קבלת התקבול הראשון על חשבון תמורת המכר, במידה והחברה אינה יכולה לרשום הערת אזהרה לטובת הרוכש במרשם המקרקעין מכיוון שטרם הסתיים הליך רישום הבית המשותף (פרצלציה), על החברה להנפיק לדייר ערבות בנקאית בגין מלוא הסכום אותו הוא משלם עד לרישום הערת אזהרה כאמור.

1.17.4.3. כמו כן הדין הגרמני קובע אחריות לטיב ובדק לתקופה של 5 שנים ממועד המסירה. האחריות אינה מגולגלת לקבלן הראשי וחלה על היזם, אולם מנגד היזם מקבל מהקבלן המבצע ערבות טיב בשיעור של 5% מסך העבודות עם השלמת העבודות בפרויקט וזאת לצורך כיסוי התחייבויותיה של החברה לטיב ובדק אל מול רוכשי הדירות.

1.18. הסכמי שיתוף פעולה

ביום 1 ביולי, 2019 השלימה החברה רכישת זכויות במספר מיזמים משותפים תוך מימוש זכות הסיור/הצעה ראשונה שלה (לפי העניין), ולצד בעלת השליטה בחברה באופן שחברה בת של ADLER רכשה 10.1% מהזכויות ו/או ההחזקות בחברות הנכס הרלבנטיות. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המידיים של החברה מהימים 29 בינואר, 11 במאי ו-1 ביולי, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-010509, 2019-01-040008 ו-2019-01-056562, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה. יצוין כי ADLER נכנסה לתנאי ההתקשרות שהיו קיימים עם בעלי הזכויות הקודמים, כפי שפורטו במסגרת דיווחי החברה תחת סעיף 1.18 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2016, שפורסם ביום 26 במרץ, 2017.

1.19. הליכים משפטיים

1.19.1. בדבר הליכים משפטיים המתנהלים נגד הקבוצה ראה ביאור 18ב' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, המצ"ב בפרק ג' לדוח תקופתי זה.

1.19.2. בנוגע להליכים משפטיים הקיימים עם קבלן מבצע במסגרת פיתוח שלב א' של מלאי הבניינים בהקמה ראה באור 18א(5) לדוחותיה הכספיים של החברה המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

1.19.3. בין החברה לבין מספר בעלי מניות מיעוט בחברות בנות של החברה התקיים מזה תקופה דיאלוג במסגרתו הועלו טענות שונות כנגד החברה והחברות הבנות האמורות, ביחס להתנהלות החברות הבנות. החברה ביצעה בשנים האחרונות הפרשה בסכום שאינו מהותי לחברה בדוחותיה הכספיים בקשר עם טענות בעלי מניות המיעוט, אשר חלקם אף היו קשורים לחברה בעברה. ביום 30 ביוני 2021, הגיעו הצדדים להסכם פשרה, כך שהחברה רכשה מאותם בעלי מניות המיעוט את מלוא זכויותיהם בחברות הבנות. לפרטים נוספים ראו ביאור 18(5) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

1.20. יעדים ואסטרטגיה עסקית

1.20.1. אסטרטגיה כללית

משנת 2018 החברה התמקדה בשני היעדים האסטרטגיים העיקריים הבאים:

- מכירת חלק ניכר מתיק הנדל"ן המניב המסחרי של החברה, אשר הורכב ברובו מפארקים קמעונאיים ומרכזי קניות.
- הקטנת החוב באופן מהותי במאזן החברה באמצעות התמורה ממכירת הנכסים המסחריים לפירעון יתרת החוב.

תחום הקמעונאות הנייח נפגע בעקבות תחילת משבר הקורונה, וכמו כן בעקבות הצמיחה הדינמית של המסחר המקוון. במהלך חודש מרץ, 2020, כ-200,000 חנויות קמעונאיות נכנסו להסגר ברחבי גרמניה כתוצאה מנגיף הקורונה. התוצאה היתה ירידה חסרת תקדים במכירות, וחברות רבות מצאו עצמן במצוקה תזרימית. גם לאחר פתיחת החנויות הקמעונאיות מחדש במהלך שנת 2020, נכון למועד הדוח, התחום עדיין סובל מירידה חדה במכירות ותנועה מועטה יותר של לקוחות.

למרות תנאי השוק השליליים הללו, במהלך שלושת השנים האחרונות הצליחה החברה למכור 87% מהנכסים המסחריים שלה בהנחה מועטה מערכם בספרים ובכך נמנעה ממחיקות משמעותיות שהיו נחוצות לולא ביצוע מכירות אלו.

במקביל להחזר סכומי חוב גדולים, המינוף של החברה ירד במידה ניכרת כפי שניתן לראות בהפחתה של יחס ה LTV מ 44.3% ל-35.1% במהלך השנים 2020-2021.

כתוצאה ממיקוד אסטרטגי זה התאפשר חיזוק מצבה הכספית של החברה באופן משמעותי והפחתת מאפייני הסיכון של תיק הנכסים שלה.

1.20.2. כללי

כאמור בסעיף 1.1.3.1 לעיל, החברה תמשיך להתמקד בפעילותה העסקית בתחום הנדל"ן המניב והיזמי למגורים. מטרת החברה הינה לספק לבעלי מניותיה תשואה עודפת, ביחס לרמת הסיכון, בין היתר, על-ידי המפורט להלן:

(1) תחומי פעילות - מיקוד פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב והיזמי למגורים במידה ורווחי מבחינה כלכלית, והמשך הפעילות למכירת חלקים נוספים מיתרת הנכסים בפורטפוליו הנדל"ן המסחרי של החברה.

(2) נכסי החברה - בכוונת החברה להמשיך לקדם ולהשקיע משאבים בהשלמת הפרויקטים היזמיים למגורים של החברה (בדגש על המשך השבחת הקרקע ופיתוח הפרויקטים בעיר

דיסלדורף ובעיר אאכן) ולבחון את אפשרויות הפעולה ביחס לפרויקטים אלו, לרבות שיווקם, החזקתם לצורכי השכרה לזמן ארוך או מכירתם בכפוף לתנאי השוק. בכוונת החברה למנף את הידע והניסיון שצברה בביצוע עסקאות פיתוח מורכבות המאפשרות הצפת ערך לאורך חיי הנכס.

(3) השוק – התמקדות בשוק הגרמני, בשים לב לכך ששוק הנדל"ן הגרמני למגורים נחשב לשוק יציב, גדול ונזיל.

(4) הנהלה - שימור צוות יציב ואיכותי תוך בחינה מתמדת של אפשרויות לחיסכון בעלויות אדמיניסטרטיביות, לרבות כניסה אפשרית להסכם שירותים עם בעלת השליטה בחברה בכפוף לדין החל ואישורי האורגנים הנדרשים.

(5) מימון – שימור המינוף הנמוך של החברה תוך כדי שימור דירוג החברה (AA-), בין היתר, כמפורט להלן:

ברמת החברה - החברה שואפת להבטיח מינוף כולל ברמת החברה שלא יעלה על 40% (LTV), יחס כיסוי ריבית שלא יפחת מ-3 (יחס ה-EBITDA מהנכסים המניבים בלבד לסך הוצאות הריבית), והכל תוך שמירה על דירוג האשראי הגבוה של החברה (AA-) ושיפור הגמישות הפיננסית של החברה.

ברמת הנכסים - שיפור מבנה המימון של תיק הנכסים (לרבות תקופת ההלוואה, בחירת המכשירים הפיננסיים לגידור סיכונים הריבית, וכדומה).

יצוין, כי החברה בוחנת באופן מתמיד את שוק הנדל"ן הגרמני ומחפשת דרכים אפשריות להשיא את תוצאות החברה, לרבות בדרך של מכירת נכסים נוספים מפורטפוליו הנכסים המסחרי של החברה, בשים לב, בין היתר, לתמורה האפשרית, לערך הנכס בספרים, להכנסות הפוטנציאליות של הנכס המדובר ומצב השוק.

1.20.3 תחום פעילות נדל"ן מניב

החברה מתכוונת להמשיך ולהשביח את נכסי הנדל"ן המניב למגורים ולקדם שיפור תפעולי.

1.20.4 תחומי פעילות – השבחת קרקעות ונדל"ן יזמי בדיסלדורף ובאאכן

החברה מתכוונת לקדם את פרויקטי הנדל"ן היזמי בהתאם לשלבי השונים ולקדם תב"עות בתחום הקרקעות להשבחה.

1.21 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

1.21.1 החברה מתכוונת להמשיך את האסטרטגיה העסקית שלה ולחזק את מצבה הכספי תוך כדי הקטנת מאפייני הסיכון של פורטפוליו הנכסים.

1.21.2 בתחום הנדל"ן המניב למגורים בכוונת החברה להמשיך ביישום הביצועים התפעוליים ובעיקר בשאיפה להעלות רמות התפוסה והכנסות השכירות.

1.21.3 יזום מגורים בדיסלדורף ואאכן

1. המשך פיתוח, שיווק ומסירת הדירות לרוכשים (או למשכירים), בהתאם לייעוד הפרויקט, בשלבים שבפיתוח בפרויקט Grafental, במהלך שנת 2022.

2. קבלת היתר בניה לשלבים י-י"א בפרויקט Grafental Ost לקראת תום שנת 2022 ותחילת ביצוע ושיווק שלב זה.

3. המשך קידום התביעה על חטיבת הקרקע בת 193 דונם בשכונת גרסהיים דיסלדורף שבגרמניה, ואישורה עד לסוף שנת 2022.

4. המשך פיתוח הפרויקט באאכן ומסירת הדירות לשוכרים במהלך שנת 2022.

1.21.4. השבחת קרקעות בדיסלדורף

המשך קידום התביעות במתחמי הקרקע בדיסלדורף לקראת אישורן בתום שנת 2022 (ראה פירוט בסעיף 1.7 לעיל).

יצוין כי האמור לעיל, בקשר עם האסטרטגיה העסקית, צפי להתפתחות בשנה הקרובה והערכות החברה בקשר עם פרויקטים ספציפיים, מבוסס על הערכות החברה בלבד באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בקשר פעילות החברה, אשר הייתה להן או צפויה להיות להן השפעה על התפתחות פעילותה ועל תוצאותיה העסקיות. הערכות החברה המצוינות בסעיף זה לעיל, בדבר התפתחויות עתידיות הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות החברה כאמור לעיל, מבוססות על נתונים שבידי החברה כיום ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל. אין כל וודאות כי הנחות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והינם תלויים בגורמים חיצוניים, שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולתה להשפיעה עליהם מוגבלת ובכלל כך קבלת אישורים רגולטוריים ומועדם והתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.22 להלן.

1.22. דיון בגורמי סיכון

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

1.22.1. גורמי סיכון מקרו כלכליים

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

ב. **מיתון בשוק האשראי, שפל בשוקי ההון בארץ ובעולם כולו, חדלות פירעון של מדינות באירופה וחשש מפירוק גוש האירו עקב עליית משטרים הדוגלים ביציאה מהאיחוד -** עליית ממשלות בחלק מארצות האיחוד הדוגלות ביציאה מגוש האירו בדומה ל-Brexit, עלולות להביא לחזרתו של המיתון בשוק האשראי וחשש מפני ירידה בדירוג האשראי של מדינות אירופאיות (כגון: יוון, ספרד, פורטוגל ואיטליה) כפי שחוזה ה-EU במחצית השניה של שנת 2011, תוך יצירת אפקט דומינו שישפיע גם על מדינות נוספות באירופה ובכללן גרמניה. ההשלכות של תרחיש זה על החברה צפויות לבוא לידי ביטוי בקשיים בהשגת מימון בנקאי, בהחרפת תנאי המימון (יחס הון עצמי לחוב גבוה, עלויות ריבית גבוהות כתוצאה מעליה במרווחים שדורשים הבנקים וכו') וכתוצאה מכך בהאטה בשוק הנדל"ן כולו באירופה בכלל ובגרמניה בפרט, דבר שיגרום למיעוט בעסקאות ופגיעה בהתרחבות החברה. כמו כן, שפל בשוקי ההון בארץ ומחוצה לה עלול לפגוע ביכולתה

העתידי של החברה לבצע הנפקות בארץ ובבורסות בחו"ל וכן הרעה כאמור בשוקי ההון בארץ ובעולם עלולה להקשות על גיוסי הון וחוב למימון פעילות החברה.

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

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

ד. **התפשטות וירוס הקורונה** - להתפשטות נגיף הקורונה השלכות מאקרו כלכליות על כל מדינות העולם, לרבות גרמניה. מדינות העולם נוקטות פעולות שונות בניסיון למנוע את התפשטות הנגיף וכן את השפעתו על השווקים בעולם. גם ממשלת גרמניה נקטה במספר צעדים על מנת למגר את התפשטות הנגיף ואת השפעתו על הכלכלה הגרמנית. בשלב זה, בין היתר, בשים לב להתפתחות מוטציות מחד, הופעת החיסונים מאידך וחוסר הוודאות הכללית ביחס להתפשטות הנגיף, אין ביכולת החברה להעריך את השפעתה המדויקת של התפשטות הנגיף כאמור על פעילותה, אך בשים לב לכך שהחברה מיקדה את פעילותה בתחום הנדל"ן למגורים והקטינה את פורטפוליו הנדל"ן המסחרי שלה, להערכת החברה השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה ותוצאותיה תהיה מתונה. כמו כן, השיפור הניכר שחל ברמת מינוף החברה בשנה האחרונה, נגישותה למקורות מימון, וכן זכות לקבלת תמורות בהיקף משמעותי בגין עסקאות שטרם הושלמו, עשויים לסייע לשמור על יציבות ואיתנות החברה בתקופה זו.

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

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

1.22.2. גורמי סיכון ענפיים - נדל"ן מניב

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

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

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

ד. **שווי נכסי החברה** - החברה חשופה לירידה בערך הנכסים בהם היא מחזיקה וכן לאי יכולת לממשם. ירידה בערכם של נכסי הקבוצה ו/או חוסר יכולת לממשם עלולה להשפיע לרעה על תוצאותיה העסקיות של החברה. קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נעשית, בין היתר, בהתאם לגישת היוון ההכנסות. תחשיב היוון ההכנסות כרוך בקביעת הנחות, לרבות – הנחות לגבי שיעורי ההיוון, הנחות לגבי חידוש חוזים (בעיקר ההסתברות לחידוש ושכ"ד הצפוי בעת החידוש) ושיעורי התפוסה בנכסים השונים, אומדנים אשר מעצם טבעם קיימת בהם אי ודאות מסוימת.

ה. **סיכוני רכש וחבויות** - החברה מבטחת את הנדל"ן בפוליסות ביטוח רכוש, וכן רוכשת פוליסות לביטוח הסיכונים המקובלים להם חשופה הקבוצה. במקרה של אירוע ביטוחי לחברה עלולה להיות חשיפה כספית בגובה ההפרש שבין סך הכיסוי הביטוחי לבין ההיקף הכספי של התביעה או הנזק לנכס. יודגש כי להערכת הנהלת החברה היא אינה מצויה בתת ביטוח.

1.22.3. גורמי סיכון ענפיים - יזום נדל"ן למגורים בדיסילדורף

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

ב. **עליה במחירי תשומות הבניה ו/או בעלויות הביצוע הקבלניות** - עליה במחירי תשומות הבניה כפועל יוצא מהתאוששות הכלכלה העולמית (לדוג', גידול במחירי הברזל הגולמי עקב צמיחה בביקושים לברזל בהודו, ברזיל ובסין) או, לחילופין, בעקבות השלכות המלחמה שהתפרצה באוקראינה לאחר תאריך הדוח, והשפעתה על מחירי הנפט וזמינות חומרי גלם ואספקתם ו/או גידול בעלויות הביצוע הקבלניות בבניה למגורים בדיסילדורף כפועל יוצא מגידול אפשרי במיספר הפרוייקטים המתחרים (ראה סעיף 1.2 לעיל) תביא לגידול בלתי צפוי בעלויות הביצוע של פרויקט החברה בעיר ולירידה בריווחיותו.

ג. **עליה בשערי הריבית בגוש האירו** - עליה בשערי הריבית בגוש האירו עלולה להשפיע לרעה על פרויקט החברה בדיסילדורף בשני אופנים: א) עליית שיעורי הריבית לטווח הקצר תגדיל את הוצאות המימון של החברה בקשר עם השלבים הבאים בפרוייקט המגורים; ב) עליית שיעור הריבית לטווח הקצר, אם תביא גם לעליה בשיעורי הריבית לטווח הארוך,

תביא לגידול בריבית המשכנתאות לרוכשי דירות, וכפועל יוצא תקטין את הביקוש לדירות מגורים חדשות, להשפיע לרעה הן על רמת הביקושים לדירות בפרויקט החברה, להביא לירידת מחירי המכירה של דירות חדשות בעיר, וכפועל יוצא להאריך את משך ביצועו ולפגוע ברווחיותו של פרויקט המגורים היזמי של החברה בעיר דיסילדורף.

1.22.4. סיכונים יחודיים לקבוצה

א. **מצב שוק הנדל"ן בדיסילדורף** - ירידה מהותית במחירי המכירה של דירות למגורים בעיר ו/או ירידה משמעותית בשכר הדירה למשרדים בעיר ו/או גידול משמעותי בעלויות הבניה ו/או עליה משמעותית בתשואה המבוקשת על ידי משקיעים לנכסי משרדים בעיר, תביא לקיטון בשווייה ההוגן של הקרקע בדיסילדורף וברווחיות פרויקט הבניה למגורים של החברה בעיר.

בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם – סיכוני מקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים ייחודיים לקבוצה. גורמי סיכון אלו דורגו בהתאם להערכות הנהלת החברה, על יסוד הנסיבות הקיימות במועד הדוח, על פי מידת השפעתם המשוערת על עסקי הקבוצה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על תחום הפעילות			
מועטה	בינונית	גדולה	
סיכוני מקרו			
	+		מצב המשק בגרמניה
		+	מיתון בשוק האשראי, שפל בשוקי ההון בארץ ובעולם כולו וחדלות פירעון של מדינות באירופה
	+		סיכוני ריבית
סיכונים ענפיים - נדל"ן מניב			
	+		ירידה בביקוש לשטחים להשכרה
	+		ירידה בכושר התשלומים של שוכרים
	+		ירידה בהיקף התמיכה הממשלתית בשכבות מעוטות יכולת
	+		שווי נכסי החברה
+			סיכוני רכש וחבויות
סיכונים ענפיים - נדל"ן יזמי למגורים			
	+		ירידה בביקוש לרכישת דירות מגורים חדשות בדיסילדורף

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על תחום הפעילות			
מועטה	בינונית	גדולה	
	+		גידול בהיצע קרקעות זמינות ו/או פרויקטים בבניה למגורים בדיסלדורף
	+		עליה במחירי תשומות הבניה ו/או בעלויות הביצוע הקבלניות
	+		עליה בשערי הריבית בגוש האירו
סיכונים ייחודיים לקבוצה			
	+		מצב שוק הנדל"ן בדיסלדורף

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

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דירקטוריון בראק קפיטל פרופרטיז אן. וי. (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של שניים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021 (להלן: "התקופה המדווחת" או "תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות").

הדוחות הכספיים, המצורפים בפרק ג' לדוח תקופתי זה, מוצגים בהתאם לתקנים הבינלאומיים, תקני ה-IFRS. כל הנתונים בדוח זה מתייחסים לדוחות הכספיים המאוחדים, אלא אם יצוין אחרת.

בדוח זה להלן:

"מועד הדוח" או "תאריך הדוח" - 31 בדצמבר, 2021.

"מועד חתימת הדוח", "תאריך חתימת הדוח" או "יום חתימת הדוח" - 24 במרץ, 2022.
"תקופת הדוח" - שנת 2021.

מבוא

להלן עיקרי תוצאות החברה לתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021

1. רווחיות

בשנת 2021 הסתכם הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה בכ- 72.7 מ' אירו לעומת רווח של כ-92.7 מ' אירו בשנת 2020. לפרטים נוספים אודות הערכות השווי של החברה, לרבות בקשר עם שינוי בזהות מעריך השווי וההנחות שבבסיס מודל ההערכה, ראו סעיף 1.6.5 לפרק א' לדוח זה.

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

- **נדל"ן מניב:** בשנת 2021 הסתכם ה-FFO בכ-24.7 מ' אירו לעומת 25.3 מ' אירו בשנת 2020. כמו כן, בשנת 2021 הסתכם ה-NOI של החברה לסך של כ-49.1 מ' אירו, לעומת סך של כ-50.1 מ' אירו בשנת 2020 ורמת ה-EBITDA של החברה לשנת 2021 הסתכמה לסך של כ-37.8 מ' אירו, לעומת סך של כ-36.9 מ' אירו לשנת 2020. יצוין, כי הירידה ברמות ה-FFO וה-NOI נובעות מהמשך מכירת הנכסים מפורטפוליו הנדל"ן המסחרי של החברה במהלך שנת 2021.

- צמיחת שכר הדירה בתחום הנדל"ן המניב למגורים ברבעון הרביעי של שנת 2021 הסתכמה בכ-3.5% בשכ"ד מנכסים זהים לעומת הרבעון המקביל בשנת 2020. למועד חתימת הדוח שכה"ד הממוצע הינו 6.72 אירו למטר ושכ"ד בהשכרות חדשות בפורטפוליו הנדל"ן המניב למגורים של החברה גבוה בכ-13.6% משכ"ד הממוצע הנוכחי.

- **יזמי למגורים:** בשנת 2021 הסתכמה התרומה של פרויקט Grafental ברווח בגובה של כ-1.0 מ' אירו (מאוחד). בתקופת הדוח, השלימה החברה להכיר במכירה מצטברת של כל 96 יח"ד משלב ח' בשיעור ביצוע משוקלל של 100.0%.

2. מגזרי הפעילות - נתונים תפעוליים עיקריים¹

2.1. תחום פעילות נדל"ן יזמי למגורים²:

שלב	מס' יח"ד	הכנסות (מ' אירו)	רווח (מ' אירו)	% רווח יזמי ³	% מכירות	% הכרה ברווח למועד הדו"ח
ח' (פרויקט גרפנטל)	96	58.0	9.9	20.5%	100%	100%
ט' (פרויקט גרפנטל)	204	-	-	-	-	-
פרויקט אאכן	82	-	-	-	-	-

2.2. תחום פעילות נדל"ן מניב⁴:

ייעוד	שטח (אלפי מ"ר)	תשואת שכי"ד בפועל ⁵	תשואת ERV ⁶	תשואת NOI בפועל ⁷	תשואת NOI לפי ERV ⁸	שעור תפוסה
מגורים	714	4.3%	4.9%	3.7%	4.3%	97.6%
מסחרי	56	6.6%	6.6%	4.0%	4.0%	65.4%
סה"כ	770	4.4%	5.0%	3.7%	4.3%	96.4%

*לא כולל נכס בחברה כולוה בשטח של כ-5 אלפי מ"ר. לא כולל נכס בשטח של כ-6.9 אלפי מ"ר שאינו מושכר לצרכי שיפוץ.

3. נתונים פיננסיים עיקריים של החברה

3.1. הון עצמי ו-EPRANRV: ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה מסתכם בכ-876.3 מ' אירו וה-EPRANRV מסתכם בכ-1,225.3 מ' אירו נכון למועד הדוח.

3.2. יחסי חוב: יחס ה-LTV¹⁰ הינו כ-35.51% נכון למועד הדוח. יחס ה-EBITDA (מהתיק המניב בלבד, לא כולל רווח תפעולי מפעילות הייזום) להוצאות ריבית הסתכם ל-3.84 בשנת 2021.

3.3. נזילות: יתרות המזומנים (מאוחד) הסתכמו בכ-24.9 מ' אירו נכון למועד הדוח.

3.4. מימון: לחברה הלוואות מבנקים ביתרה כוללת של כ-602.1 מ' אירו, בריבית שנתית ממוצעת של 2.39% ובמח"מ של 4.33 שנים; לחברה אג"ח ביתרה כוללת של כ-72.6 מ' אירו, בריבית שנתית ממוצעת של 3.30% ובמח"מ של 2.80 שנים, לפירוט נוסף בנוגע לאג"ח של החברה ראו חלק ב' לדוח זה - "גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב". לאחר מועד הדוח ביצעה החברה הרחבה של אג"ח (סדרה ב') של החברה. לפרטים בנוגע להרחבת אג"ח (סדרה ב') ראו סעיף 10.5 לדוח זה. לפרטים בנוגע להלוואה מבעלת שליטה, ראו סעיף 11.4 לדוח זה.

¹ נכון למועד חתימת הדו"ח.
² שלב ט' (פרויקט גרפנטל) ופרויקט אאכן מיועדים להשכרה, ולכן החברה אינה צופה רווח ממכירתם.
³ סה"כ ההכנסות ממכירת הדירות, פחות סה"כ עלויות הפיתוח, כולל קרקע.
⁴ נכסים המאוחדים בדוחות החברה, כולל נכסים שבינם נחתמו הסכמי מכר מחייבים.
⁵ נתוני חודש דצמבר 2021 במונחים שנתיים חלקי שווי בספרים.
⁶ ERV (Estimated Rental Value) ההנבה השנתית הצפויה בהינתן שכל הנכסים מושכרים בתפוסה נוכחית בתמורה לשכ"ד הנהוג בשוק.
⁷ נתוני חודש דצמבר 2021 במונחים שנתיים חלקי שווי בספרים.
⁸ NOI בפועל בתוספת ההפרש בין שכ"ד בפועל לבין ה-ERV חלקי שווי בספרים.
⁹ EPRANRV - לפרטים בדבר המדד ואופן חישובו ראו סעיף 9.4 לדוח זה.
¹⁰ חוב נטו לסך הנדל"ן והמלאי.

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

בהמשך לאמור בדוח התקופתי של החברה לשנת 2021 ובדיווחיה הקודמים של החברה¹¹ בקשר עם המיקוד מחדש של אסטרטגיית החברה בתחום הנדל"ן המניב והיזמי למגורים, התקשרות והשלמת עסקאות למכירת נתח מסוים מעסקיה ממשיכה החברה בביצוע פעולות למכירת נכסים נוספים מפורטפוליו הנדל"ן המסחרי שלה. לפרטים בקשר עם פעולות החברה כאמור וביחס לאסטרטגיית החברה, ראו סעיף 1.1.3.1 לפרק א' לדוח זה.

כמו כן, 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 פעילות. לפרטים נוספים ראו סעיף 10.2 להלן.

שינויים בהנהלת החברה ובעלי מניות

במהלך תקופת הדוח חלו שינויים במבנה הנהלת ודירקטוריון החברה. כמו כן, יצוין, כי למועד הדוח פועלת החברה, באמצעות וועדת איתור שהוקמה מקרב הדירקטורים, לאתר מועמדת מתאימה לכהונה בדירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 11 להלן.

בימים 30 בנובמבר, 2021 ו-1 בדצמבר, 2021, התקשרה LEG Grundstücksverwaltung GmbH ("LEG") בשתי עסקאות נפרדות לרכישת מניות החברה, האחת למול בעלי מניות מסוימים בחברה והשנייה עם ADLER (אשר כוללת גם התחייבות של ADLER להשתתף בהצעת רכש אשר עשויה ליזום LEG עד ליום 30 בספטמבר, 2022), באופן שנכון למועד פרסום הדוח, מחזיקה LEG ב-34.47% ממניות החברה.

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, ראו סעיף ג' לדוחותי הכספיים השנתיים של החברה המצורפים לדוח זה.

להלן פירוט ההתפתחויות העיקריות 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 1.5.6 לפרק א' לדוח זה.

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 2021.

4.3 **נדל"ן יזמי למגורים** - לפרטים אודות שיווק, מכירות, מסירות וביצוע של שלב ח' (96 יח"ד אשר נמכרו ומסרו במלואם במהלך שנת 2021), ביצוע של שלב ט' (204 יח"ד) המיועד להשכרה בפרויקט

¹¹ במפרט הצעת הרכש המיוחדת אשר פורסם על ידי ADLER, בעלת השליטה בחברה ביום 19 בפברואר, 2018, כפי שתוקן על ידה ביום 20 במרץ, 2018 (מס' אסמכתא: 2018-09-016558 ו-2018-09-026776, בהתאמה); לדיווחיה המידיים של החברה מהימים 23 במרץ, 2019, 2 ביוני ו-30 ביוני, 2018 ולדיווחי החברה מהימים 23 בספטמבר, 2019, 29 בדצמבר, 2019 ו-31 במרץ, 2020 (מס' אסמכתא: 2019-01-098212, 2019-01-114996 ו-2019-01-033495-01-2020, בהתאמה).

Grafental שבעיר דיסלדורף, וכמו כן ביצוע הפרויקט בעיר אאכן (82 יח"ד) המיועד להשכרה, כמו גם לפרטים אודות פרויקטים נוספים של החברה בתחום פעילות זה, ראו פרק א' לדוח תקופתי 2021. 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 6ב(1) לדוחותיה הכספיים השנתיים של החברה, אשר מצורפים כפרק ג' לדוח זה.

5. לפרטים בקשר לתחזית הכנסות, עלויות ורווח יזמי לשלבים שבביצוע ומשלבים הנמצאים במסגרת התב"ע המאושרת שביצועם טרם החל, בפרויקט המגורים Grafental ובפרויקט המגורים בעיר אאכן ראו סעיף 1.8 בפרק א' לדוח זה.

6. **השבחת קרקע בדיסלדורף לנדל"ן יזמי** - בבעלות החברה שלושה 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 זה.

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

7 המצב הכספי

הסבר לשינוי	31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2021	נכסים
אלפי יורו			נכסים שוטפים
ראו פירוט בדוח תזרים המזומנים במסגרת דוחותיה הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה.	34,814	24,861	מזומנים ושווי מזומנים
הגידול נובע מפקדונות מוגבלים, אשר נדרשו כבטוחות לבנקים המממנים את בניית הפרויקטים בדיסלדורף ובאאכן.	15,959	25,980	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
הקישון נובע מתשלום רוכשי הדירות עבור מכירת הדירות בשלב ח'.	3,405	554	הכנסות לקבל וחייבים אחרים בגין מכירת דירות
	1,399	1,641	שוכרים ולקוחות, נטו
הקישון נובע מהכרה בהכנסה בעקבות השלמת הבניה בשלב ח'.	2,477	-	מלאי בניינים בהקמה
	58,054	53,036	סה"כ נכסים שוטפים
היתרה נובעת ממכירת שני נכסים מסחריים, שטרם הושלמה (ראה סעיף 1.1.3.1 לפרק א')	27,821	30,331	נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
אלפי יורו			נכסים לא שוטפים
הקישון נובע מביטול עסקת גרשהיים ואיחודה המלא במאזני החברה (ראה סעיף 6ב' (1) לפרק ג').	22,949	2,069	השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
הקישון נובע מירידה בשווי ההוגן של נכס פיננסי. (ראה סעיף 14.1 לפרק ג').	42,588	13,344	השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
הגידול נובע מביטול עסקת גרשהיים ואיחודה המלא במאזני החברה (ראה סעיף 6ב' (1) לפרק ג').	52,550	215,527	מלאי מקרקעין
הגידול נובע מתשלומים אשר בוצעו בעקבות התקדמות הבנייה בפרויקט אאכן ובפרויקט גרפנטל (שלב ט').	60,900	99,100	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	1,317,230	נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים
	6,612	7,026	פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
הגידול בעקבות הלוואה שניתנה לצורך רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה. (ראה סעיף 5)18 לפרק ג')	259	11,626	חייבים ויתרות חובה, רכוש קבוע ונכסים פיננסיים אחרים
הגידול נובע מביטול עסקת גרשהיים ואיחודה המלא במאזני החברה (ראה סעיף 6ב' (1) לפרק ג').	187	5,371	מסים נדחים
	1,411,491	1,671,293	סה"כ נכסים לא שוטפים
	1,497,366	1,754,660	סה"כ נכסים

התחייבויות	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2020	הסבר לשינוי
אלפי יורו			
התחייבויות שוטפות			
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאים	244,468	130,739	הגידול נובע מביטול עסקת גרשהיים ואיחודה המלא במאזני החברה (ראה סעיף 16ב(1) לפרק ג').
חלויות שוטפות של אגרות חוב	11,508	10,013	
זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות	30,542	20,972	
מקדמות מרוכשי דירות	-	33	
סה"כ התחייבויות שוטפות	286,518	161,757	
התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקת למכירה	287	3,961	
אלפי יורו			
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאים	356,186	296,285	הגידול נובע מעסקאות למימון מחדש, וכמו כן מהלוואות חדשות אשר נלקחו במהלך התקופה.
אגרות חוב	60,841	62,967	
התחייבות בגין חכירה	-	2,990	הקיטון נובע ממכירת ההתחייבות בגין החכירה, כחלק ממכירת חברת הבת. (ראה סעיף 18(4) לפרק ג').
התחייבויות פיננסיות אחרות	-	254	
מסים נדחים	139,393	123,722	הגידול נובע בעיקר משיערוך הנדל"ן להשקעה, עליו יוצרת החברה עתודה למס.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	556,420	486,218	
סה"כ התחייבויות הון עצמי	843,225	651,936	
הון עצמי מיוחס לבעלי המניות של החברה	876,290	804,729	
זכויות שאינן מקנות שליטה	35,145	40,701	הקיטון נובע מרכישת זכויות המיעוט בפרויקט גרפנטל. (ראה סעיף 18(5) לפרק ג').
סה"כ הון עצמי	911,435	845,430	
סה"כ התחייבויות והון עצמי	<u>1,754,660</u>	<u>1,497,366</u>	

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2019	2020	2021	
הכנסות מהשכרת נכסים	73,771	61,888	59,243	
הכנסות ניהול נכסים ואחרות	25,904	24,678	23,706	
הוצאות ניהול נכסים	(25,899)	(24,855)	(23,644)	
עלות אחזקת נכסים להשכרה	(12,296)	(11,606)	(10,228)	
	61,480	50,105	49,077	הכנסות שכירות וניהול, נטו
שלב ח' הושלם ונמכר במלואו. נכון למועד הדוח, השלבים שבביצוע מיועדים להשכרה.	70,029	72,548	8,301	הכנסות ממכירת דירות
	(56,999)	(58,172)	(7,304)	עלות מכירת דירות
	13,030	14,376	997	רווח ממכירת דירות
	-	500	-	הכנסות אחרות
	(107)	262	(2,083)	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	-	2,011	-	רווח ממימוש השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
	(16,138)	(13,325)	(11,547)	הוצאות הנהלה וכלליות
	(1,986)	(1,772)	(1,453)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
	(375)	(68)	(49)	הוצאות מכירה ושיווק
הרווח נובע בעיקרו משיערוך הנדל"ן המניב למגורים.	13,338	83,221	111,603	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
	69,242	135,310	146,545	רווח תפעולי
הקיטון נובע מירידה בגובה מינוף החברה.	(19,090)	(15,037)	(10,635)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנה, נטו
ההפסד נובע ברובו משינוי בשער החליפין אירו/שקל, וכמו כן מהעובדה שאגרות החוב של החברה צמודות למדד המחירים לצרכן בישראל, אשר עלה במהלך התקופה.	(8,976)	3,728	(10,023)	השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו
ההפסד נובע בעיקר מירידה בשווי ההוגן של נכס פיננסי. (ראה סעיף 14.1 לפרק ג').	(11,291)	1,286	(28,949)	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הלוואות ואחרות (כולל עלויות פרעון מוקדם של הלוואות)
	29,885	125,287	96,938	רווח לפני מסים על ההכנסה
	(12,258)	(27,594)	(24,362)	מסים על ההכנסה
	17,627	97,693	72,576	רווח נקי כולל לתקופה

				רווח (הפסד) נקי וכולל המיוחס ל:
	18,318	92,695	72,676	בעלי מניות החברה
	(691)	4,998	(100)	זכויות שאינן מקנות שליטה

9 מקורות מימון, נזילות ותזרימי המזומנים

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2019	2020	2021	
ראו דוח תזרים.	37,508	51,826	20,032	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (ששימשו לפעילות)
הירידה נובעת ברובה מקיטון במכירות הנכסים המסחריים, וכמו כן מהמשך ההשקעה בפרויקטים שבביצוע.	89,948	94,377	(18,042)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה (ששימשו לפעילות)
הירידה נובעת ברובה מקיטון בגובה פירעון ההלוואות הבנקאיות, עקב ירידת המינוף בחברה.	(110,185)	(155,798)	(11,943)	תזרימי מזומנים לפעילות מימון (ששימשו לפעילות)

9.1 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 החוזר¹², כדי להצביע על בעיית נזילות ולפיכך, וכחן 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 (בין היתר, כמפורט בסעיף 9.2 להלן, ובשים לב להשלכות האפשריות של התפשטות מגפת הקורונה בהקשר זה), 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, אפשרויות מכירת נכסים (לרבות במסגרת הפעולות שעושה החברה לשם מכירת נתח מסוים מנכסי החברה ועסקיה במסגרת המימון מחדש של אסטרטגיית החברה בהתאם למפורט בסעיף 44 לעיל), עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות והתחייבויותיה, שחרור בטחוננו, וכן גיוס חוב בסך של

¹² הגירעון בהון החוזר בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה נובע מהלוואות שעומדות לפירעון בשנה הקרובה והחברה פועלת ומעריכה כי תשלים את מיחזור הלוואות אלו. יובהר, כי הערכות החברה מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה. הערכות החברה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, וזאת, בין היתר, לאור החלטות של צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה, שינויים בשוק ההון לרבות עקב משבר הקורונה, וכן התממשות איזה מגורמי הסיכון המנויים בפרק א' לדוח זה.

כ-576 מיליון ש"ח בעקבות הנפקה פרטית בדרך של הרחבת אגרות החוב (סדרה ב') הקיימות בחברה, 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 למימון מחדש של עסקי החברה והתקשרויות, כמתואר בסעיף 4 לעיל, לאור התזרים הצפוי מהתקשרויות החברה בהסכמים למכירת נכסים כמפורט בסעיף 1.1.3 בפרק א' לדוח זה, וכמו כן לאור הרחבת סדרה ב' של אגרות החוב של החברה, אשר אירעה לאחר תאריך מועד הדוח, 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.

9.2 נגישות למקורות מימון

9.2.1 נכון למועד הדוח החברה מממנת את פעילותה השוטפת בעיקר מתזרים המתקבל מהחברות הבנות של החברה מפעילותן השוטפת, ממימון בנקאי ואגרות חוב, לרבות תמורת הרחבת אג"ח (סדרה ב') שביצעה החברה לאחר מועד הדוח, וזאת בתמורה לסך של כ-576 מיליון אירו, כמפורט בסעיף 10.5 להלן.

9.2.2 לפרטים אודות עסקאות למכירת חלק מנכסי הנדליין המניב והיזמי של החברה, ראו סעיף 1.1.3.1 לפרק א' לדוח זה.

9.2.3 לפרטים נוספים בקשר מימון מחדש של הלוואות החברה ראו סעיף 1.12 לפרק א' לדוח זה.

9.2.4 לפרטים נוספים בקשר עם עמידת החברה בהתניות והתחייבויות פיננסיות, ראו סעיף 1.12 לפרק א' לדוח זה.

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 מימון פעילות החברה בתחום הנדליין למגורים וכן עסקאות בהן התקשרה החברה בשנים האחרונות. לפרטים נוספים אודות הערכות החברה והשפעת משבר הקורונה על פעילות החברה ראו סעיף 1.12 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה המצורפים לדוח זה.

החברה מעריכה את נגישותה למקורות מימון כגבוהה לאור חוסנה הפיננסי, יציבות פעילות הליבה

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

לפרטים נוספים אודות מקורות המימון של הקבוצה ראו סעיף 1.12 לפרק א' לדוח זה, וכן ביאור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה, אשר מצורפים לדוח זה.

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.

9.3 FFO (FUNDS FROM OPERATIONS)

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 זה), בהתאמות מסוימות בגין פריטים שאינם תפעוליים, אשר מושפעים משערוך שווי הוגן של נכסים והתחייבויות. מדובר בעיקר בהתאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, רווחי והפסדי הון שונים, הפחתות שונות, התאמת הוצאות בגין ניהול פרויקט ושיווק בקשר עם הקמת פרויקט המגורים ב Grafental וזאת מכיוון שההכנסות בגינו אינן נלקחות בחשבון ה-FFO), שינוי בשווי ההוגן שהוכר בגין מכשירים פיננסיים, מיסים נדחים וזכויות מיעוט בגין הפריטים שלעיל. החברה סבורה כי מדד זה משקף באופן נכון יותר את תוצאותיה התפעוליות של החברה, ללא ההשפעות של תחום הנדל"ן היזמי, ופרסומו יאפשר בסיס נכון יותר להשוואת תוצאותיה התפעוליות של החברה בתקופה מסוימת לתקופות קודמות וכן יאפשר השוואת תוצאות פעילות החברה לחברות נדל"ן אחרות בארץ ובאירופה.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2020	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2021	
92,695	72,676	16,102	(13)	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה
התאמות לרווח הנקי:				
א. התאמות בגין שיערוכים				
(82,153)	(111,144)	(14,617)	(22,508)	(עליית) ערך נדל"ן להשקעה והתאמת שווי התחייבויות הקשורות לנדל"ן להשקעה
(262)	2,083	-	84	חלק הקבוצה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

(1,117)	28,948	(1,310)	16,517	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים ועסקאות החלפת ריבית לפי שווי הוגן
ב. התאמות בגין סעיפים לא תזרימיים				
(1,032)	10,800	1,647	4,496	השפעות מידוד, הפרשי שער ועסקאות הגנת מטבע שאינם תזרימיים
27,751	21,214	4,594	6,310	הוצאות מיסים נדחים ומיסים בגין שנים קודמות
ג. סעיפים חד פעמיים/ פעילויות חדשות/ פעילויות שהופסקו/ אחר				
548	(363)	114	955	שירותים מקצועיים, התאמות חד פעמיות ואחרים
1,072	1,353	270	281	הוצאות ניהול פרוייקט ושיווק בקשר עם הקמת פרוייקט המגורים בדיסלדורף והתאמות בגין פעילות ההשכרה הנוכחית בפרוייקט התאמות בגין מכירת דירות
(12,217)	(897)	(718)	-	סך התאמות לרווח הנקי
(67,410)	(48,006)	(10,020)	6,135	
25,285	24,670	6,082	6,122	F.F.O

6.1 כאמור לעיל, בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר, 2021, הסתכם ה- FFO בכ- 6.1 מיליון אירו. להערכת החברה, הרמה השנתית המייצגת של ה- FFO, בהתאמה לאירועים שהתרחשו הרבעון, תסתכם לסך של כ-24.4 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.

9.4 מדד EPRA NAV - שווי נכסי נקי (במיליוני אירו)

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

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

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

להלן חישוב מדדי ה EPRA של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021 :

EPRA NDV	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NAV	
876.3	876.3	876.3	876.3	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
-	140.4	140.4	140.4	בתוספת מסים נדחים בגין התאמות EPRA (בניכוי חלק המיעוט)
-	0.3	0.3	0.3	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו
98.6	98.6	98.6	98.6	שיערוך מלאי
-	74.4	109.7	-	בתוספת מס רכישת נדל"ן (RETT) ועלויות רכישה אחרות
(8.7)	-	-	-	עלויות פירעון מוקדם ¹³
966.2	1,190.0	1,225.3	1,115.6	סה"כ

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
795.4	982.9	1,015.1	915.4	סה"כ

¹³ ה-EPRA NDV מנכה את הערך של ההפרש בין הריבית הנוכחית על הלוואות החברה לריבית בשוק בהתאם למח"מ ההלוואות.

10.1 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.

10.2 הסדר תיחום פעילות

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. להסרת ספק מבהירה החברה כי הסדר תיחום הפעילות אינו מחיל כל מגבלה על פעילות החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידים של החברה מיום 18 באפריל, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-064047), הנכלל בזאת על דרך ההפנייה.

10.3 רכישת מניות על-ידי חברת LEG

ביום 1 בדצמבר 2021, הודיעו חברת LEG Grundstücksverwaltung GmbH ("LEG") ו-ADLER, כי התקשרו בהסכם לפיו מכרה ADLER ל-LEG כ-6.7% מהון המניות וזכויות ההצבעה בחברה (מכירה אשר הושלמה במהלך חודש דצמבר, 2021), וכן, התחייבה ADLER להשתתף בכל הצעת רכש אשר עשויה ליזום LEG, וזאת בדין יתרת המניות הרגילות של החברה המוחזקות על-ידי ADLER, ובלבד שהצעת הרכש כאמור תעשה עד ליום 30 בספטמבר, 2022 במחיר מינימאלי למניה הקבוע בהסכם שנקבע בין הצדדים כאמור ועומד על 157 אירו למניה.

כמו כן, הודיעה חברת LEG לחברה כי ביום 30 בנובמבר, 2021, התקשרה עם בעלי מניות מסוימים בחברה בהסכם לרכישת כ-24% מהון המניות וזכויות ההצבעה בחברה. יצוין, כי לאחר מועד הדוח רכשה LEG עוד כ-3.77% מהון מניות וזכויות ההצבעה בחברה בשוק החופשי, כך שנכון למועד פרסום הדו"ח מחזיקה LEG ב-34.47% מהון המניות וזכויות ההצבעה בחברה.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידים של החברה מיום 1 בדצמבר, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-175176) וכן, דיווחים ביחס לשינויים בהחזקות LEG מהימים 6 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-004201) ו-2 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-025459) הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

10.4 דירוג החברה

לאחר תאריך הדוח, ביום 15 בפברואר, 2022, הודיעה חברת מעלות S&P על הכנסת דירוגי החברה לרשימת מעקב עם השלכות שליליות בעקבות היחלשות איכות האשראי של קבוצת ADLER והכנסת דירוגי חברת האם ובעלת השליטה לרשימת מעקב עם השלכות שליליות. לפרטים נוספים בקשר עם דירוג החברה במהלך שנת הדוח ראו סעיף 19 להלן.

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

10.6 התפשטות נגיף הקורונה

לפרטים אודות התפשטות נגיף הקורונה והשפעתו על פעילות החברה ראו ביאור ג' לדוחות הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה.

10.7 בתקופת הדוח (החל מהרבעון השלישי לשנת 2021), חלה ירידה משמעותית בשווי של ההשקעה של החברה בניירות ערך של חברה ציבורית שהתאגדה בגרמניה, אשר למועד הדוח 3.02% ממניותיה מוחזקים על ידי החברה. השקעה זו מסווגת כמכשיר פיננסי המוצג בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בשווי של כ-6.8 מיליון אירו, נכון ליום 31 בדצמבר 2021, המגלם הפסד לחברה בסך של כ-28.2 מיליון אירו. לפרטים נוספים ראו ביאור 14(1) לדוחות הכספיים של החברה המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

10.8 לפרטים נוספים בדבר אירועים ושינויים מהותיים נוספים בתקופת הדוח ולאחריה, לרבות לעניין עסקאות בהן התקשרה ואותן השלימה החברה, וכן לעניין מימון שנטלה החברה, בין היתר, לטובת מימון מחדש של הלוואות, ראו פרק א' לדוח תקופתי זה, ובפרט סעיף 1.1.3.1 לפרק א' לדוח זה וביאור 25 לדוחות הכספיים של החברה המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

10.9 חבות מס העשויה להיווצר לחברות בנות של החברה

בהמשך לאמור בסעיף 10.3 לעיל בקשר עם רכישת המניות על-ידי LEG, בעקבות בחינה שערכה החברה, ועל אף העובדה שהחברה אינה בשום צורה צד לעסקה, להערכת החברה, כתוצאה מרכישת המניות כאמור עשויה להיווצר לחברות הבנות של החברה חבות מס, בסכום שנכון למועד זה מוערך בטווח של בין 17.5 ל-30 מיליון אירו, וזאת לאור דיני המס החלים בגרמניה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 6 בינואר, 2022 (מס' אסמכתא: 2020-01-004231), הנכלל בזאת על דרך ההפניה וביאור 25(1) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה, המצורפים לדוח זה.

יצוין, כי הערכות החברה בקשר עם חבות המס כאמור, לרבות ביחס לחבות המס עצמה, סכומה ולוחות הזמנים, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. ההערכות כאמור עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהערכות החברה, בין היתר, לאור החלטות של צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה, לרבות רשויות גרמניות, והתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.22 לפרק א' לדוח זה.

10.10 ביטול עסקת גרשהיים

ביום 3 בינואר, 2022, הודיעה החברה על התקשרות בהסכם מחייב (בכפוף לתנאים מתלים) לביטול עסקת Gerresheim. לפרטים נוספים ראו ביאור 6(1) לדוחות הכספיים של החברה המצורפים כפרק ג' לדוח זה, וכן דיווח מילדי של החברה מיום 3 בינואר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-001300), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

הדין החל על החברה כחברה הולנדית

החברה הינה חברה הולנדית והוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (לעיל ולהלן: "**חוק החברות**") אינן חלות עליה, למעט סעיפי חוק החברות החלים על חברה זרה המציעה מניות לציבור בישראל, מכוח סעיף 339 לחוק ניירות ערך (להלן ו-"**סעיף 339א**"). ביום 17 בפברואר, 2016 נכנס לתוקף צו ניירות ערך (החלפת התוספת הרביעית לחוק), התשע"ו - 2016, לפיו התוספת הרביעית בחוק ניירות ערך הוחלפה בתוספת רביעית חדשה בעלת שני חלקים; חלק א', המחיל הוראות מדיני החברות שיחולו על חברות שהתאגדו מחוץ לישראל (להלן בס"ק זה בלבד: "**חברות חוץ**") ומניותיהן מוצעות לציבור בישראל - **ובכלל זה מחיל את הוראות סעיפים 301-311 לחוק החברות לעניין חלוקה מותרת, דיבידנד, רכישה וחלוקה אסורה** (להלן: "**חלק א' לתוספת הרביעית**") וחלק ב', המחיל הוראות מדיני החברות על חברות חוץ המציעות תעודות התחייבות לציבור. יובהר כי התוספת הרביעית האמורה לא תחול ביחס לחברות חוץ שהציעו מניות או תעודות התחייבות לציבור **עובר לתיקון החקיקה** (כמו החברה). יחד עם זאת, התיקון יחול ביחס לכל חברת חוץ (ובכלל זה החברה) שתבצע הצעה לציבור של ניירות ערך ממועד התיקון (קרי מיום 17 בפברואר 2016) ואילך, לרבות חברות חוץ (ובכלל זה החברה) המבצעות הנפקה חוזרת. **לפיכך, הואיל והחברה ביצעה ביום 4 באפריל, 2016 הנפקה חוזרת של אגרות חוב (סדרה ג'), החל מאותו מועד התיקון המתואר לעיל חל עליה.**

בהמשך לאמור לעיל ובהתאם להנחיית רשות ניירות ערך לחברות הזרות, אשר סעיף 339 חל עליהן, לעדכן את מסמכי ההתאגדות באופן שישקפו את הוראות התוספת הרביעית, וכן בהמשך ובהתאם להתחייבותה של החברה בפני הרשות פעלה החברה לשם עיגון פורמאלי של הוראות מחוק החברות בתקנון החברה כדי לשקף את התוספת הרביעית כאמור.

האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות בחברה אישרה ביום 3 ביולי, 2017 (וזאת בהמשך לאישור דירקטוריון החברה מיום 18 במאי, 2017) כי הואיל ומניות החברה הוצעו לראשונה לציבור בישראל ונרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, בהתאם לדין הישראלי, הוראות סעיף 339 לחוק ניירות ערך חלות על החברה, ולפיכך גם חלק מהוראות חוק החברות הישראלי חלות על החברה וזאת בנוסף לתקנון ההתאגדות של החברה והדין ההולנדי. כמו כן, בעלי המניות אישרו את תיקון תקנון החברה בהתאם.

יצוין, כי הואיל ולא ניתן לעגן באופן מפורש את סעיפי התביעה וההגנה הנגזרת (סעיפים 194 עד 205א לחוק החברות) וסעיפי הטלת העיצום הכספי (סעיפים 363א(א) ו-(ב)(2) עד (12), 363 ו-363 לחוק החברות) בתקנון החברה, שכן אינם תואמים את הדין הקוגנטי החל על החברה בהולנד, כללה החברה בתקנון המתוקן כפי שאושר על-ידי אסיפת בעלי המניות של החברה ביום 3 ביולי 2017, הוראות הנוגעות לסמכויות שיפוט ותחולת דין, ובכלל זה בעניין תביעה והגנה נגזרת והטלת אמצעי אכיפה מנהליים על ידי הרשות. עוד יצוין, כי ביום 16 באוגוסט, 2018 אושר על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה תיקון נוסף לתקנון החברה שעיקרו הבחנה ברורה יותר בין "Executive Director" ל-"Non-executive Director" (מס' אסמכתאות: 2017-01-069852 ו-2018-01-076657, בהתאמה).

בנוסף על האמור לעיל, ביום 29 בינואר, 2017 תוקנו שטרי הנאמנות בין החברה מצד אחד לבין רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ מצד שני כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרות א' עד ג') באופן שבו עוגנו בשטרי הנאמנות התחייבויות של החברה ונושאי המשרה בקשר עם הטלת עיצומים כספיים או אמצעי אכיפה מינהליים על החברה ו/או על נושאי המשרה בה¹⁴, וכן התחייבויות של החברה ונושאי המשרה בה שלא להעלות טענות כנגד זכותם של מחזיקי אגרות החוב של החברה להגיש תביעה נגזרת ("התחייבויות החברה ונושאי המשרה").

הצהרה בקשר עם הקוד ההולנדי לממשל תאגידי

החברה אימצה הן את הוראות משטר הממשל התאגידי ההולנדי והן את הישראלי, וזאת במטרה לטפח אמון וביטחון ביושר ובשקיפות בקשר עם האופן בו מנוהלים עסקים אצל ועל-ידי חברות ציבוריות. לאור העובדה שהמשטרים כאמור מבוססים על אותם עקרונות הם דומים מבחינות רבות. עם זאת, קיימים הבדלים מסוימים בין כללי הממשל התאגידי ההולנדי לישראלי. החברה תומכת בעקרונות ובפרקטיקה המקובלת (Best Practice) של קוד הממשל התאגידי ההולנדי (the Dutch Corporate Governance Code או the Dutch Code). בניגוד לכללים הישראליים החלים על חברות ישראליות, הקוד ההולנדי מבוסס על עקרון "ציית או הסבר". לפיכך, חריגה מהפרקטיקה המקובלת הינה מותרת ובתנאי שקיים הסבר בצדה. כל חריגה מהוראה או פרקטיקה של קוד הממשל התאגידי ההולנדי יכולה להיות מוסברת ביישום הוראות הממשל התאגידי הישראלי.

הנהלת ודירקטוריון החברה

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 (נכון למועד העסקה) 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.

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 ההפנייה.

¹⁴ שלא להעלות טענות כנגד סמכותה של הרשות ו/או ועדת האכיפה המינהלית בישראל (להלן: "הוועדה") בקשר עם עיצומים כספיים ו/או אמצעי אכיפה מינהליים שיוטלו על החברה ו/או נושאי המשרה (לפי העניין) על ידי הרשות ו/או הוועדה, וזאת על פי פרק ח'3 ו/או פרק ח'4 לחוק ניירות ערך וכן לקיים את החלטותיה של הרשות ו/או הוועדה ובכלל זה, מבלי לגרוע מכלליות האמור, לשלם את העיצומים הכספיים ו/או תשלומים לנפגעי הפרה אשר יוטלו על החברה ו/או נושאי המשרה בה (לפי העניין וככל שיוטלו) ולנקוט בפעולות לתיקון ההפרה ומניעת הישנותה.

ביום 31 במאי, 2021 סיים מר Thomas Stielnet את תפקידו כסמנכ"ל כספים בחברה, וביום 1 ביוני, 2021 החל מר ערן אידלמן לכהן בתפקיד. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 23 במאי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-088014).

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

ביום 30 בדצמבר 2021, מונה מר Thierry Beaudemoulin, המכהן גם כמנכ"ל החברה, כדירקטור בדירקטוריון החברה על-ידי האסיפה הכללית. יצוין כי הארכת כהונת מר Claus Jorgensen כדירקטור בחברה לא עלתה לאסיפה הכללית ועם סיום האסיפה כאמור חדל לכהן כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים של החברה מהימים 2 בינואר ו-19 בינואר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-000058, 2022-01-008725, 2022-01-008728 ו-2022-01-00891, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

ביום 18 לינואר, 2022 הודיעה גב' נועה שחם לחברה כי ברצונה לסיים את כהונתה בדירקטוריון החברה באופן מיידי. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 19 בינואר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-008725), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

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

עוד יצוין, כי וועדת איתור שהוקמה מקרב הדירקטורים פועלת על מנת לאתר מועמדות מתאימה לכהונה בדירקטוריון החברה.

לפרטים נוספים בקשר עם נושאי המשרה המכהנים למועד פרסום הדוח ראו תקנה 26 ו-26א לפרק ד' לדוח זה.

12 חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהול

השפעת שער המטבע - נכון למועד הדוח, החשיפה המטבעית של החברה, נטו, הינו 4.11% מסך היקף נכסיה וזאת בשל התחייבות החברה בגין אגרות החוב (סדרות ב' ו-ג'), אשר הונפקו לציבור בישראל הנקובות בש"ח. מלבד זאת, החברה אינה חשופה לשינויים מהותיים בשערי חליפין של מטבעות היות שרוב פעילותה, נכסיה והתחייבויותיה נקובים באירו. החברה בוחנת מעת לעת את האפשרות ומבצעת גידור של התחייבויותיה השקליות, כולן או חלקן, כנגד שינויים עתידיים בשער החליפין אירו/שקל.

12.1 השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים עיקריים של החברה

נכון למועד הדוח מרבית המכשירים הפיננסיים מוצגים על פי שוויים ההוגן.

12.2 מבחני רגישות

לעניין מבחני רגישות על המכשירים הפיננסיים בחברה, ראו באור 16(ו) לדוחותיה הכספיים של

החברה, אשר מצורפים לדוח זה.

12.3 דוח בסיסי הצמדה

מלבד התשלומים בגין אגרות החוב שהנפיקה החברה לציבור בישראל הנקובות בש"ח, כל פעילותה של החברה נכון למועד הדוח נעשית באירו, ועל כן נכסיה והתחייבויותיה של החברה מושפעים בעיקר ממטבע האירו. תשלומי הקרן והריבית בגין אגרות החוב שהנפיקה החברה ישולמו בשקלים, בהצמדה למדד המחירים לצרכן. נכון לתקופת הדוח אין לחברה חשיפה מהותית למטבעות אחרים מלבד השקל.

13 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

לפרטים אודות כישוריהם, השכלתם וניסיונם של Machiel, Jeroen Dorenbos, Patrick Burke, Hoek ורוון הדסי (דח"צ), אשר מכהנים בחברה כדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד' לדוח זה.

14 דירקטורים בלתי תלויים

למועד הדוח, החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים.

לפרטים אודות כישוריהם, השכלתם וניסיונם של Jeroen Dorenbos, John Rouweler, ורוון הדסי, אשר סיווגו על-ידי החברה כדירקטורים בלתי תלויים, ראו תקנה 26 לבפרק ד' לדוח זה.

15 פרטים בדבר המבקר הפנימי של התאגיד

שם המבקר:	אירנה בן יקר, רו"ח
תאריך תחילת הכהונה:	25 במאי, 2011
עמידה בתנאי הביקורת הפנימית:	המבקרת הפנימית עומדת בתנאים הקבועים בסעיף 146 בחוק החברות וסעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית").
ייחוד פעולות:	המבקרת הפנימית אינה ממלאת כל תפקיד נוסף בתאגיד מעבר לכהונתה כמבקרת פנים. המבקרת הפנימית אינה ממלאת תפקיד מחוץ לתאגיד היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידה כמבקרת פנימית בתאגיד.
עניין אישי:	המבקרת הפנימית אינה בעלת עניין בתאגיד, אינה נושאת משרה בתאגיד ואינה קרובה של כל אחד מאלה וכן אינה מכהנת כרואה החשבון המבקר או מי מטעמו ואינה נותנת שירותים חיצוניים לתאגיד, למעט שירותי ביקורת פנים.
החזקה בניירות ערך של החברה:	המבקרת הפנימית, על פי הודעתה, אינה מחזיקה בניירות ערך של התאגיד או של גוף קשור לתאגיד, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות").
קשרים עסקיים/מהותיים עם החברה:	אין למבקרת הפנימית קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם התאגיד או עם גוף קשור לתאגיד, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות.

<p>המבקרת הפנימית אינה עובדת של הקבוצה או נותנת שירותים חיצוניים לקבוצה.</p>	<p>עובד התאגיד או נותן שירותים חיצוני לחברה</p>
<p>מינוי המבקרת הפנימית אושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 25 במאי, 2011 על פי המלצת ועדת הביקורת של החברה ובהסתמך על ניסיונה המקצועי כמבקרת פנימית בתחום הביקורת הפנימית.</p>	<p>מינוי המבקרת הפנימית:</p>
<p>יו"ר ועדת הביקורת</p>	<p>ממונה ארגוני</p>
<p>המבקרת הינה בעלת רישיון רואה חשבון משנת 2003 ושותפה בפירמת ראיית החשבון והייעוץ Deloitte בריטמן אלמגור זהר. למבקרת ניסיון רב שנים בתחום ניהול הסיכונים ובקרה פנימית לצד ניסיון רחב בעריכת הביקורת הפנימית בחברות ציבוריות.</p>	<p>כישורי המבקרת:</p>
<p>המבקרת מעניקה את שירותי ביקורת הפנים, כגורם חיצוני, באמצעות צוותה ממשדד בריטמן אלמגור זהר ושות' רואי חשבון.</p>	<p>המבקרת כגורם חיצוני:</p>
<p>ועדת הביקורת של החברה אישרה תכנית ביקורת בהיקף שעות של כ-720 שעות לשנת 2021. במסגרת תכנית זו בוצעו הביקורות הבאות: עסקאות עם צדדים קשורים, מערכות מידע, תקציב ותוכניות עבודה והתקשרות עם דיירים. תכנית הביקורת הינה רב שנתית, עלותה מבוססת על תעריף של 250 ש"ח לשעת עבודה (בממוצע) ולמיטב הבנת החברה היקף התגמול אינו משפיע על שיקול דעתה העצמאי של המבקרת.</p>	<p>היקף העסקה:</p>
<p>תכנית הביקורת הינה חלק מתוכנית רב שנתית. התכנון של מטלות הביקורת, קביעת העדיפויות ותדירות הביקורת מושפעים מהגורמים הבאים: ההסתברות לקיומם של ליקויים ניהוליים ומינהליים, החשיפה לסיכונים של פעילויות ופעולות, נושאים בהם מתבקשת ביקורת ע"י המוסדות המנהלים, נושאים המתחייבים על פי דין, על פי הוראות נוהל פנימיות או חיצוניות, הצורך בשמירה על מחזוריות בבדיקת נושאים שניבחנו כבר בעבר. קביעת תכנית העבודה השנתית של הביקורת הפנימית בתאגיד, נעשתה בשיתוף, יו"ר ועדת הביקורת והמבקרת הפנימית וצוותה. תכנית העבודה השנתית מאושרת בוועדת הביקורת של החברה בתחילת כל שנת כספים. התכנית נקבעת בהתאם להמלצת מבקרת הפנים, לאחר התייעצות עם ההנהלה וועדת הביקורת. התכנית, ניתנת לשינוי, ומקיפה את כלל הקבוצה, לרבות תאגידי המוחזקים מחוץ לישראל.</p>	<p>תכנית הביקורת:</p>
<p>המבקרת הפנימית, על פי הודעתה, עורכת את הביקורת בהתאם לתקני ביקורת בינלאומיים של International Institute of Auditors (IIA).</p>	<p>תקנים מקצועיים:</p>

היקף אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקרת הפנימית:	לדעת הדירקטוריון, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקרת הפנימית הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.
גישה חופשית למבקרת הפנימית:	למבקרת הפנימית ניתנת גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, בכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של התאגיד, לרבות נתונים כספיים.
דין וחשבון המבקרת הפנימית:	המבקרת הפנימית מגישה את דוחותיה בכתב לוועדת הביקורת ולהנהלת החברה. ממצאי הביקורת לשנת 2021 נמסרו להנהלת החברה ולועדת הביקורת במועדים שונים במהלך שנת 2021 באותם מועדים התקיימו דיונים בוועדת הביקורת בהשתתפות מבקרת הפנים בממצאי הביקורת.
תגמול:	שכר הטרחה בגין שירותי ביקורת הפנים נקבע לסך שווה ערך בש"ח ל-250 ש"ח בממוצע לשעת עבודה, והסתכם ל-180 אלף ש"ח בסה"כ. להערכת החברה אין בתגמול כאמור כדי להשפיע על שיקול הדעת המקצועי של מבקר הפנים.

16 פרטים בדבר המבקרים החיצוניים

שם: סומך חייקין, KPMG

עמית, חלפון PKF

יצוין, כי עמית, חלפון PKF שימשו כרו"ח המבקרים החיצוניים של החברה בשנת 2021. בהתאם להחלטת האסיפה הכללית מיום 30 בדצמבר, 2021, סומך חייקין, KPMG, ישמשו כרו"ח המבקרים החיצוניים של החברה לשנת 2022, וזאת מהמועד כאמור ועד לתום האסיפה השנתית הבאה של החברה, כאשר, בהתאם להחלטת האסיפה הכללית, יערכו את הביקורת על הדוחות השנתיים של החברה לשנת 2021 לצדם של PKF. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים של החברה מהימים 26 בנובמבר, 2021 (כפי שתוקן ביום 9 בדצמבר, 2021) (מס' אסמכתא: 2021-01-102577 ו- 2021-01-178212, בהתאמה) ו-2 בינואר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-000058), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

שכר רואי החשבון המבקרים (PKF):

שנה	בגין שירותי ביקורת	בגין שירותים אחרים
	סכום (אלפי אירו)	סכום (אלפי אירו)
2020	308	-
2021	316	-

שכר רואי החשבון המבקרים (KPMG):¹⁵

שנה	בגין שירותי ביקורת	בגין שירותים אחרים
-----	--------------------	--------------------

¹⁵ ראוי לציין כי שכר הטרחה ל-KPMG משקף את עבודתם עבור ביקורת הדוחות השנתיים בלבד, מכיוון שמונו רק במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2021.

סכום (אלפי אירו)	סכום (אלפי אירו)	
-	-	2020
-	70	2021

העקרונות לקביעת שכר הטרחה והגורמים המאשרים: דירקטוריון החברה הוסמך על-ידי בעלי המניות בחברה לקבוע את שכר רואי החשבון המבקרים. שכר רואי החשבון נקבע במשא ומתן בין דירקטוריון החברה לבין רואה החשבון המבקר, ולדעת הנהלת החברה הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה והיקף הפעילות שלה. שכר רואה החשבון המבקר אושר על ידי דירקטוריון החברה. העקרונות לקביעת שכרו של רואה החשבון המבקר הינם על בסיס הערכת שעות עבודה הנדרשות לביקורת החברה, בהתבסס על היקף הפעילות המבוקרת ומורכבותה. ראוי לציין כי בעלי מניות החברה הם הגוף אשר ממנה את רואה החשבון המבקר.

חלק ג' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד ומעריכי שווי מהותיים

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"ן¹⁶ להשקעה מהותית¹⁷ לא צורפו לדוח הרבעוני שכן הינן הערכת שווי "מהותיות" אך אינן "מהותיות מאוד"¹⁸. 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 נושא הערכה השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידי מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה ותלות במזמין ההערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי	שווי נושא הערכה שנקבע בהתאם לערכה (באלפי אירו)	שווי נושא הערכה סמוך לפני מועד ההערכה (אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי) (באלפי אירו)	עיתוי ההערכה (תאריך התוקף)	זיהוי נושא הערכה
מספר בסיסי השוואה	מחירים ששימשו בסיס להשוואה	Terminal Value (באלפי אירו)	שיעור צמיחה	שיעור היוון Exit Cap Rate						
מאגר מידע של CBRE לגבי הסכמי שכירות חתומים עבור כ-1,011 דירות בלייפציג	עסקאות השוואה, הכוללים מחיר למי"ר, לנכסים בעלי מאפיינים דומים	375,474	2.00%-1.50%	2.94%	היוון מזומנים	295,420	292,280	חתימה – 18 בפברואר, 2022 תאריך תוקף - 31 בדצמבר, 2021	פורטפוליו מגורים בלייפציג	

¹⁶ כהגדרת המונח בתקנות הדוחות.

¹⁷ כהגדרת המונחים בתקנות הדוחות.

¹⁸ כהגדרת המונח בתקנות הדוחות.

מאגר מידע של CBRE לגבי הסכמי שכירות חתומים עבור כ-94 דירות בברמן	עסקאות השוואה, הכוללים מחיר למ"ר, לנכסים בעלי מאפיינים דומים	109,055	2.00%-1.50%	3.92%	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>	85,620	84,950	<p>חתימה – 18 בפברואר, 2022</p> <p>תאריך תוקף - 31 בדצמבר, 2021</p>	פורטפוליו מגורים בברמן
מאגר מידע של CBRE לגבי הסכמי שכירות חתומים עבור כ-20 בקיל	עסקאות השוואה, הכוללים מחיר למ"ר, לנכסים בעלי מאפיינים דומים	119,972	2.00%-1.50%	3.43%	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>	91,750	89,220	<p>חתימה – 18 בפברואר, 2022</p> <p>תאריך תוקף - 31 בדצמבר, 2021</p>	פורטפוליו בקיל

לפרטים נוספים אודות הערכות השווי של החברה, לרבות בקשר עם מעריך השווי וההנחות שבבסיס מודל ההערכה, ראו סעיף 1.6.5 לפרק א' לדוח זה.

יצוין כי ב-3 השנים שקדמו לתאריך התוקף של הערכת השווי המוצגת, נערכו הערכות שווי לנכסים לעיל. לפרטים נוספים ראו דוח תקופתי של החברה לשנת 2020 (מס' אסמכתא: 2021-01-026034), דוח תקופתי של החברה לשנת 2019 (מס' אסמכתא: 2020-01-026409) ודוח תקופתי של החברה לשנת 2018 (מס' אסמכתא: 2019-01-021453).

חלק ד' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

17 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	108,000	שווי נקוב ליום 31.12.2021 (אלפי ש"ח)
143,648	111,896	שווי נקוב צמוד ליום 31.12.2021 (אלפי ש"ח)
2,113	-	סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה (אלפי ש"ח) נכון ליום 31.12.2021
145,234	111,538	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.12.2021 (אלפי ש"ח), כולל ריבית לשלם
168,187	121,532	שווי בבורסה ליום 31.12.2021 (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. ¹⁹	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

¹⁹ תשקיף המדף של החברה מיום 24 במאי, 2012 והתיקונים לו מהימים 24 במאי, 2012, 9 במאי, 2013 ו-14 ביולי, 2014 (מי' אסמכתא: 2012-01-134232, 2012-01-135258, 01-058417 ו-2012-01-113694-01, 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 ?

18 פרטים בדבר הנאמן

איגרות חוב (סדרה ב')

- (א) שם חברת הנאמנות : רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ
- (ב) שם האחראי על סדרת תעודת ההתחייבות בחברת הנאמנות : רו"ח יוסי רזניק
- (ג) דרכי התקשרות : טלפון : 03-6389200
פקס : 03-6389222
דוא"ל : trust@rpn.co.il
- (ד) כתובת למשלוח מסמכים : רחוב יד חרוצים 14, תל אביב

איגרות חוב (סדרה ג')

- (א) שם חברת הנאמנות : רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ
- (ב) שם האחראי על סדרת תעודת ההתחייבות בחברת הנאמנות : רו"ח יוסי רזניק
- (ג) דרכי התקשרות : טלפון : 03-6389200
פקס : 03-6389222
דוא"ל : trust@rpn.co.il
- (ד) כתובת למשלוח מסמכים : רחוב יד חרוצים 14, תל אביב

ביום 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. בהמשך לדיווח זה, ביום 9 בדצמבר, 2021 הודיעה חברת מעלות S&P על אשרור דירוגי החברה והוצאתה מרשימת מעקב עם השלכות שליליות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 9 בדצמבר, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-178371), הנכלל בזאת על דרך ההפניה. ביום 15 בפברואר, 2022 הודיעה חברת מעלות S&P על הכנסת דירוגי החברה לרשימת מעקב עם השלכות שליליות בעקבות היחלשות איכות האשראי של קבוצת אדלר. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 15 בפברואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-15-018541), הנכלל בזאת על דרך ההפניה. בהמשך לכך, ביום 3 במרץ, 2022 הודיעה חברת מעלות S&P על מתן דירוג ilAA/Watch Neg להנפקת איגרות חוב בהיקף של עד 576 מיליון ש"ח ע.נ. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 3 במרץ, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-026074), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

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

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

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח ובמהלך תקופת הדיווח עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות²⁰, ובכלל זה נכון לתום תקופת הדוח עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות מיום 24 בפברואר, 2011 (כפי שתוקן ביום 30 באוקטובר, 2012 וביום 29 בינואר, 2017) בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה שנפרעו במלואם כאמור בסעיף 11.4 לעיל, מיום 9 במאי, 2013 (כפי שתוקן ביום 29 בינואר, 2017 ביום 3 ביולי, 2017 וביום 27 במאי, 2018) בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, ומיום 14 ביולי, 2014 (כפי שתוקן ביום 29 בינואר, 2017, ביום 3 ביולי, 2017 וביום 27 במאי, 2018) בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה. (להלן ובהתאמה: "הנאמן" ו-"שטרי הנאמנות") ובכללן בהתניות הפיננסיות המפורטות להלן:

א. היחס בין ההון העצמי של החברה בסוף כל רבעון לחוב הפיננסי נטו סולו, על פי דוחות סולו לאותו מועד לא יקטן מ-21%²¹: 187.5%

ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות הרוב נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 31 בדצמבר, 2021 הינו 876.3 מיליון אירו.

החוב הפיננסי נטו, על פי דוחות סולו של החברה נכון לאותו מועד הינו 65.9 מיליון אירו.

לפיכך היחס בין ההון העצמי של החברה לחוב הפיננסי נטו על פי דוחות סולו נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 31 בדצמבר, 2021 הינו כ-1,329.10%.

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 31 בדצמבר, 2021: 640,027.

סך הון המניות מונפק של BGP נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ולמועד חתימת הדוח - 1,978,261.

שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 31 בדצמבר, 2021 - 32.4%.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021 – 935,626 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל – 3.5403 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות 1,071,660 א' ש"ח.

חוב נטו – 111,896 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שווי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ-958% ועל כן עומדת החברה גם ביחס זה.

ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'):

²⁰ 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.
²¹ הדרישה לעמוד ביחס זה רלוונטית למחזיקי אגרות חוב סדרות א' ו-ב' בלבד.

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

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

מספר המניות משועבדות של BGP נכון ליום 31 בדצמבר 2021: 394,430.

סך הון המניות מונפק של BGP נכון ליום 31 בדצמבר, 2021 ולמועד חתימת הדוח - 1,978,261.

שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 31 בדצמבר, 2021 - 19.9%.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021 - 935,626 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל - 3.5403 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות 660,433 א' ש"ח.

חוב נטו - 145,761 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שווי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ-453% ועל כן עומדת החברה גם ביחס זה.

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

א. **מינימום הון עצמי**: על פי שטרי הנאמנות לסדרות ב' ו-ג' - ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב לא יפחת מ-150 ו-190 מ' אירו בהתאמה, כאשר למועד הדוח ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב הינו כ-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 41.33% (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):

72,349	התחייבויות פיננסיות על פי דוחות הסולו
-	התחייבויות אחרות על פי דוחות הסולו
600,654	התחייבויות פיננסיות של החברות הבנות
30,922	בניכוי מזומן שווה מזומן ופקדונות
-	בניכוי חוב בגין מלאי דירות בהקמה
642,081	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
	ה-CAP²²

²² "סך ההון והחוב (CAP)" - "החוב הפיננסי, נטו מאוחד" בצירוף כל המפורט להלן: (א) ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט), כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של החברה; (ב) יתרת הלוואות הנדחות של החברה (כהגדרתן להלן); ו- (ג) הפחתות ערך שנרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים (ככל שיירשמו הפחתות כאמור) בגין נכסים המשועבדים להבטחת הלוואות, בגובה הפרש בין זכות החזרה ללווה (recourse) לבין ערך הלוואה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. "הלוואות נדחות" - כל הלוואה שקיבלה החברה מגורם כלשהו, שעל פי תנאיה היא נחותה בדרגת הפירעון

911,435	הון כולל זכויות שאינן מקנות שליטה
642,081	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
-	הלוואות נדחות של החברה
1,553,516	ה - CAP

לפיכך יחס זה עומד על 41.33% כשעל פי שטרי הנאמנות יחס זה צריך להיות נמוך מ-75% עבור סדרות ב' ו-ג'.

21 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 2018 שצורף כפרק ב' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 (מס' אסמכתא: 2019-01-021453), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

יצוין כי בשנת 2020, ובהמשך לפדיון המוקדם והמלא של אגרות החוב (סדרה א') של החברה, פנתה החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה א') ביום 20 באפריל, 2020 בבקשה לשחרור ומחיקת השעבודים הרשומים להבטחת התחייבויותיה של החברה בקשר עם אגרות החוב (סדרה א'), בהתאם לתנאי שטר הנאמנות. החברה קיבלה את אישור מחיקת השיעבודים ביום 7 במאי, 2020.

22 צירוף דוחות כספיים של חברת BGP

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

להלן יובאו נתונים ליום 31 בדצמבר, 2021 ביחס לנכסים והתחייבויות של הקבוצה שאינם נכללים בדוחות המאוחדים של החברה המוחזקת המשועבדת, בהשוואה לנכסים והתחייבויות של החברה המוחזקת המשועבדת ולסך המאזן המאוחד:

נכסים / התחייבויות בתאגידים לא משועבדים	נכסים / התחייבויות בחברה המוחזקת המשועבדת	החברה במאוחד	נתונים ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי אירו)
13,434	1,741,226	1,754,660	סה"כ נכסים
* 6,615	76,752	83,367	נכסים שוטפים ומוחזקים למכירה
6,819	1,664,474	1,671,293	נכסים לא שוטפים
72,770	770,455	843,225	סה"כ התחייבויות
** 11,929	274,876	286,805	התחייבויות שוטפות ומוחזקות למכירה
*** 60,841	495,579	556,420	התחייבויות לא שוטפות
-	35,145	35,145	זכויות שאינן מקנות שליטה
(59,336)	935,626	876,290	סה"כ הון
1%	99%	100%	שיעור הנכסים מסך הנכסים במאזן
9%	91%	100%	שיעור ההתחייבויות מסך ההתחייבויות במאזן

לאגרות החוב (סדרה ב'), לאגרות החוב מהסדרות ג' עד ו', או אגרות חוב להמרה מהסדרות ז' עד יא' שתנפיק, ככל שתנפיק, על פי תשקיף המדף ואשר אינה ניתנת לפירעון (קרן ו/או ריבית) במהלך תקופת איגרות החוב האמורות.

(7%)	107%	100%	שיעור ההון מסך ההון במאזן
------	------	------	---------------------------

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

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

24 במרץ, 2022

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר, 2021

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2021

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
3	דוח רואי החשבון המבקרים
4-5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר
7-8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-69	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
70-72	נספח לדוחות הכספיים המאוחדים - רשימת חברות מאוחדות ושותפויות מהותיות

דוח רואי החשבון המבוקרים לבעלי המניות של Brack Capital Properties N.V. בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

בהתאם לסעיף 99 (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של Brack Capital Properties N.V. וחברות בנות (להלן ביחד - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2021. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו על ידינו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" על תיקוניו (להלן: "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך הנדל"ן להשקעה; (3) בקרות על תהליך ההלוואות; (4) בקרות על תהליך מלאי בניינים בהקמה; (5) בקרות על תהליך ההכנסות (כל אלה יחד מכונים להלן: "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קויימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2021.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, והדוח שלנו, מיום 24 במרץ 2022, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

עמית, חלפון

סומך חייקין

רואי חשבון

רואי חשבון

24 במרץ 2022

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של Brack Capital Properties N.V.

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של Brack Capital Properties N.V. (להלן – "החברה") ליום 31 בדצמבר 2021 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ולשנים 2020 ו-2019 בוקרו על-ידי עמית חלפון, רואי חשבון אשר הדוח שלהם עליהם מיום 3 במרץ 2021 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"לג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה ליום 31 בדצמבר 2021 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, והדוח שלנו מיום 24 במרץ 2022 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

עמית, חלפון

סומך חייקין

רואי חשבון

רואי חשבון

24 במרץ 2022

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		באור	
2020	2021		
אלפי אירו			
			<u>נכסים שוטפים</u>
34,814	24,861	3	מזומנים ושווי מזומנים
15,959	25,980	4	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
3,405	554		הכנסות לקבל וחייבים אחרים בגין מכירת דירות
1,399	1,641	5	שוכרים ולקוחות, נטו
2,477	-	6	מלאי בניינים בהקמה
<u>58,054</u>	<u>53,036</u>		
<u>27,821</u>	<u>30,331</u>	18	נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
		7	השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
22,949	2,069		השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
42,588	13,344	14	מלאי מקרקעין ומלאי מקרקעין בהקמה
52,550	215,527	6	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין ונדל"ן להשקעה בהקמה
60,900	99,100	8	נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים
1,225,446	1,317,230	8	פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
6,612	7,026		חייבים ויתרות חובה ונכסים פיננסיים אחרים
259	11,626	9	מסים נדחים
187	5,371	17	
<u>1,411,491</u>	<u>1,671,293</u>		
<u>1,497,366</u>	<u>1,754,660</u>		

24 במרץ, 2022

Eran Edelman
סמנכ"ל כספים

Thierry Beaudemoulin
מנכ"ל

Patrick Burke
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
2020	2021		
אלפי אירו		<u>באור</u>	
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
130,739	244,468	11	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
10,013	11,508	11	חלויות שוטפות של אגרות חוב
20,972	30,542	10,15	זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות
33	-		מקדמות מרוכשי דירות
<u>161,757</u>	<u>286,518</u>		
<u>3,961</u>	<u>287</u>	18	התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
296,285	356,186	11	הלוואות מתאגידים בנקאיים
62,967	60,841	11	אגרות חוב
2,990	-	13	התחייבות בגין חכירה
254	-	15	התחייבויות פיננסיות אחרות
<u>123,722</u>	<u>139,393</u>	17	מסים נדחים
<u>486,218</u>	<u>556,420</u>		
<u>651,936</u>	<u>843,225</u>		<u>סה"כ התחייבויות</u>
		18	<u>התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות</u>
		19	<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
77	77		הון מניות
144,237	144,237		פרמיה על מניות
(746)	(746)		מניות באוצר
584	(531)		קרנות הון אחרות
438,591	530,385		קרן הון סטטוטורית
<u>221,986</u>	<u>202,868</u>		עודפים
804,729	876,290		סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
<u>40,701</u>	<u>35,145</u>		<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>845,430</u>	<u>911,435</u>		<u>סה"כ הון</u>
<u>1,497,366</u>	<u>1,754,660</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2019	2020	2021		
אלפי אירו			<u>באור</u>	
73,771	61,888	59,243		הכנסות מהשכרת נכסים
25,904	24,678	23,706		הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(25,899)	(24,855)	(23,644)		הוצאות ניהול נכסים
(12,296)	(11,606)	(10,228)	20א'	עלות אחזקת נכסים להשכרה
<u>61,480</u>	<u>50,105</u>	<u>49,077</u>		הכנסות שכירות וניהול, נטו
70,029	72,548	8,301		הכנסות ממכירת דירות
(56,999)	(58,172)	(7,304)		עלות מכירת דירות
<u>13,030</u>	<u>14,376</u>	<u>997</u>		רווח ממכירת דירות
-	500	-		הכנסות אחרות
(107)	262	(2,083)		חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	2,011	-		רווח ממימוש השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(16,138)	(13,325)	(11,547)	20ב'	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,986)	(1,772)	(1,453)		הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי בניינים
(375)	(68)	(49)		בהקמה ומלאי מקרקעין
				הוצאות מכירה ושיווק
55,904	52,089	34,942		רווח תפעולי לפני שינוי בערך נדל"ן להשקעה, נטו
<u>13,338</u>	<u>83,221</u>	<u>111,603</u>	8	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
69,242	135,310	146,545		רווח תפעולי
(19,090)	(15,037)	(10,635)	20ג'	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות להגנת מטבע
(8,976)	3,728	(10,023)	20ד'	השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו
(11,291)	1,286	(28,949)	20ה'	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הלוואות ואחרות (כולל עלויות פירעון מוקדם של הלוואות)
29,885	125,287	96,938		רווח לפני מסים על ההכנסה
(12,258)	(27,594)	(24,362)	17ה'	מסים על ההכנסה
<u>17,627</u>	<u>97,693</u>	<u>72,576</u>		סה"כ רווח נקי וכולל לשנה
18,318	92,695	72,676		<u>רווח (הפסד) נקי וכולל לשנה מיוחס ל:</u>
(691)	4,998	(100)		בעלי מניות החברה
<u>17,627</u>	<u>97,693</u>	<u>72,576</u>		זכויות שאינן מקנות שליטה
2.37	11.99	9.40	21	רווח נקי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (באירו) - בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	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
72,576	(100)	72,676	72,676	-	-	-	-	-
-	-	-	(91,794)	91,794	-	-	-	-
<u>(6,571)</u>	<u>(5,456)</u>	<u>(1,115)</u>	-	-	<u>(1,115)</u>	-	-	-
<u>911,435</u>	<u>35,145</u>	<u>876,290</u>	<u>202,868</u>	<u>530,385</u>	<u>(531)</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2021
 סה"כ רווח (הפסד) נקי וכולל לשנה
 מיון לפי הוראות החוק בהולנד
 רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
 (*)
 יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021

(*) באשר לרכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, ראה באור 18(5) להלן.
 (**) ראה באור 19ד'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

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									
753,437	41,403	712,034	207,938	359,944	584	(746)	144,237	77	יתרה ליום 1 בינואר, 2020
97,693	4,998	92,695	92,695	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי וכולל לשנה
-	-	-	(78,647)	78,647	-	-	-	-	מיון לפי הוראות החוק בהולנד
(5,700)	(5,700)	-	-	-	-	-	-	-	חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (*)
<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
800,460	105,816	694,644	170,808	378,756	1,512	(746)	144,237	77	יתרה ליום 1 בינואר, 2019
17,627	(691)	18,318	18,318	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי וכולל לשנה
-	-	-	18,812	(18,812)	-	-	-	-	מיון לפי הוראות החוק בהולנד
(64,650)	(63,722)	(928)	-	-	(928)	-	-	-	רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (*)
<u>753,437</u>	<u>41,403</u>	<u>712,034</u>	<u>207,938</u>	<u>359,944</u>	<u>584</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019

(*) ראה באור ג'18(1).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי אירו			
17,627	97,693	72,576	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
			רווח נקי
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
100	103	112	פחת
38,062	12,120	22,193	הוצאות מימון, נטו
(832)	(2,019)	28,926	ירידה (עלייה) בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים
(13,338)	(83,221)	(111,603)	עליית ערך נדליין להשקעה, נטו
7,685	13,923	12,142	מסים נדחים, נטו
-	(2,011)	-	רווח ממימוש השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
107	(262)	2,083	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
31,784	(61,367)	(46,147)	
49,411	36,326	26,429	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת לפני שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים:
(1,055)	(1,930)	(4,620)	עלייה בשוכרים ולקוחות, פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים
(2,673)	(469)	2,084	ויתרות חובה אחרות
(3,728)	(2,399)	(2,536)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
45,683	33,927	23,893	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני פעילות בנכסי והתחייבויות מקרקעין
(2,688)	2,949	2,819	שינוי במקדמות מרוכשי דירות, הכנסות לקבל וחייבים אחרים בגין מכירת דירות
(5,487)	14,950	(6,680)	ירידה (עלייה) במלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
37,508	51,826	20,032	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
<u>אלפי אירו</u>			
			<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u>
(15,931)	(16,504)	(17,180)	השקעה בנדל"ן להשקעה - נכסים מניבים
(2,184)	(3,237)	(29,901)	השקעה בנדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין ונדל"ן להשקעה בהקמה
(109)	4,836	(6,559)	החזר השקעה (השקעה) בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
89,714	55,501	27,728	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה, נטו
64,094	-	9,261	תמורה ממכירת חברות מאוחדות, נטו (א)
-	-	1,114	מזומנים ושווי מזומנים של חברת בת שאוחדה לראשונה (ב)
(46,576)	50,650	(2,505)	משיכת (הפקדת) פקדונות מוגבלים, נטו
940	3,131	-	מימוש נגזרים
<u>89,948</u>	<u>94,377</u>	<u>(18,042)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
			<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</u>
(17,069)	(13,717)	(9,488)	ריבית ששולמה
-	(5,700)	-	חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	(11,429)	הלוואה לאחרים (*)
(64,650)	-	(6,571)	רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
339,279	18,959	60,059	קבלת הלוואות בנקאיות לזמן ארוך
44,200	(44,200)	-	קבלת (פירעון) הלוואות מבעל שליטה לזמן ארוך
(18,679)	(25,706)	(11,298)	פירעון אגרות חוב
(393,266)	(85,434)	(33,216)	פירעון הלוואות בנקאיות לזמן ארוך
<u>(110,185)</u>	<u>(155,798)</u>	<u>(11,943)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות
17,271	(9,595)	(9,953)	<u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u>
<u>27,138</u>	<u>44,409</u>	<u>34,814</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
<u>44,409</u>	<u>34,814</u>	<u>24,861</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

(*) ראה באור 18(ג) להלן.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי אירו		

(א) תמורה ממכירת חברות מאוחדות, נטו

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

180,603	-	12,369	
-	-	(3,126)	נדליין להשקעה
-	143,004	-	התחייבות בגין חכירה
663	284	14	מלאי מקרקעין
(97,754)	(127,512)	-	הון חוזר, נטו
(12,924)	2,037	4	הלוואות מתאגידים בנקאיים, נטו
70,588	17,813	9,261	מסים נדחים, נטו
			נכסים, נטו
(6,494)	-	-	בניכוי יתרת השקעה בחברות המוצגות כנכס פיננסי
-	(17,813)	-	בניכוי יתרת השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
64,094	-	9,261	

(ב) מזומנים ושווי מזומנים של חברה בת שאוחדה לראשונה נכסים והתחייבויות של החברה המאוחדת ליום הרכישה (כניסה לאיחוד):

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

(ג) מידע נוסף

9,010	10,197	5,526	מסים ששולמו
-------	--------	-------	-------------

(ד) פעילויות מהותיות שלא במזומן

-	29,638	-	סיווג מלאי מקרקעין לנדליין להשקעה
---	--------	---	-----------------------------------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים 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 ובהשבחת קרקע בדיסלדורף, גרמניה. בדבר מגזרי פעילות של החברה, ראה באור 22.

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

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

בחודש דצמבר, 2021 רכשה חברת LEG Grundstücksverwaltung GmbH ("LEG") מחברת ADLER 6.7% מהון המניות וזכויות ההצבעה בחברה. בנוסף, התחייבה ADLER להשתתף בכל הצעת רכש אשר עשויה ליזום LEG בגין יתרת המניות הרגילות של החברה המוחזקות על ידי אדלר, ובלבד שהצעת רכש כאמור תעשה עד ליום 30 בספטמבר, 2022, במחיר מינימאלי למניה הקבוע בהסכם שנקבע בין הצדדים כאמור ועומד על 157 אירו למניה.

בנוסף, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי רכשה חברת LEG 27.77% נוספים ממניות החברה, אשר הוחזקו על ידי בעלי מניות המיעוט בחברה, כך שנכון למועד חתימת הדוח מחזיקה LEG בכ-34.47% ממניות החברה.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2021 לחברה גרעון בהון חוזר בסך של כ-203,438 אלפי אירו שנובע בעיקר מהלוואות בגין פרויקט גרשהיים (ראה באור 6ב' (1) 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 שמנהלת החברה עם הבנקים המממנים, אשר הראו נכונות להארכת הלוואות אלו, החברה סבורה כי תוכל לבצע מימון מחדש של הלוואות בשנה הקרובה. ראוי לציין, כי לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי השלימה החברה הנפקה פרטית בדרך של הרחבת אגרות חוב (סדרה ב') וגייסה סכום של כ-576 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו באור 25 (2) להלן.

ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

החברה - Brack Capital Properties N.V. -

הקבוצה - Brack Capital Properties N.V. והחברות המאוחדות שלה .

חברות מאוחדות - חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב-IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.

חברות בשליטה משותפת - חברות המוחזקות על-ידי מספר גורמים ביניהם קיימת הסכמה חוזית לשליטה משותפת, ואשר ההשקעה בהן כלולה בדוחות הכספיים המאוחדים על בסיס השווי המאזני (ראה גם באור 2 ד' להלן).

חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות בשליטה משותפת.

בעלי עניין ובעל שליטה - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010.

צדדים קשורים - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 1 - כללי

ג. מגפת הקורונה והשפעתה על הקבוצה

בעקבות התפרצות נגיף הקורונה (COVID-19) בסין בחודש דצמבר 2019 והתפשטות 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 שנת 2021 התפרצו וריאנטים חדשים של מחלת הקורונה (לרבות, "דלתא" ו"אומיקרון"), אשר נכון למועד דוח זה, נראה שהתפשטותם ברחבי העולם נבלמה, בין היתר, לאור קיומם של חיסונים לנגיף. יחד עם זאת, בשלב זה לא ניתן להעריך את המשך התפשטות הנגיף, ובין היתר, את יעילות החיסונים נגד מוטציות לנגיף, אשר מתפשטות בעולם ובישראל וכן האם המשבר קרוב לסיומו ברבעונים הבאים או שהוא עשוי להימשך לטווח ארוך יותר. התפשטות נגיף הקורונה היא אירוע שמעצם טיבו וטבעו, היקפו והשפעותיו נאמדים ומשתנים באופן תדיר, ואינם בשליטת החברה, ובהתאם, ההערכות והמידע המובאים בביאור זה להלן, מבוססים על המידע הזמין נכון למועד פרסום הדוח ועשויים להשתנות. לאור כל האמור, בשלב זה, לא ניתן לאמוד את כלל ההשלכות האפשריות על פעילותה ותוצאותיה של החברה (בטווח הקצר או הארוך) ואין כל ודאות ביחס להיקפן או משכן.

חשיפה וסיכונים לחברה

פעילות החברה מאז תחילת התפרצות נגיף הקורונה 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 כן 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 כן להוביל לירידה בשווי הדירות למכירה ו/או לירידה בקצב מכירת הדירות (אם כי נכון למועד הדוח החברה אינה ערה לאינדקציות המצביעות על שינוי במחירי המכירה של הדירות ו/או שינוי בעלויות הבנייה).

השפעות ספציפיות של משבר הקורונה על תוצאות הפעילות של החברה

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 הנדליין המסחרי, אשר המשיכה בתקופת הדוח והובילה לקושי בתשלום דמי שכירות ודמי ניהול, עיכוב בחידוש הסכמי שכירות ובמציאת שוכרים לשטחים פנויים. ליום 31 בדצמבר, 2021, קיימת לחברה יתרת לקוחות, המהווה כ-7% מההכנסות השנתיות של החברה במגזר הנדליין המניב למסחר, אשר טרם התקבלה עקב דחיית תשלומים ו/או ביטולם בעקבות משבר הקורונה. יצוין כי עקב הקטנת החשיפה של החברה לתחום הנדליין המניב המסחרי, לא הייתה לירידה זו בשיעור הגביה השפעה מהותית על תזרים המזומנים של החברה.
- בהתאם להערכות שווי ליום 31 בדצמבר, 2021, אשר נערכו על ידי שמאים חיצוניים והסכמי מכר אשר נחתמו בתקופת הדוח, רשמה החברה ירידת ערך בסך של כ- 6.9 מיליון אירו בגין ירידת ערך של נכסי הנדליין במגזר הנדליין המניב למסחר.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 1 – כללי (המשך)

מגפת הקורונה והשפעתה על הקבוצה (המשך)

- למשבר לא הייתה השפעה שלילית על נכסי החברה במגזר הנדל"ן המניב למגורים. בשיעור התפוסה בנכסי הנדל"ן המניב למגורים ליום 31 בדצמבר, 2021 ולמועד אישור הדוחות הכספיים, לא היה שינוי משמעותי ביחס לשיעורי התפוסה הממוצעים בשנים 2020 ו-2019 וכן שינוי שיעור הביטולים והעיקובים בגביה הינו זניח. 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-0.35% עקב שינוי בתנאי השוק בתקופה, זאת בהתבסס על הערכות שווי ליום 31 בדצמבר, 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-124.1 מיליון אירו.
 - לעניין מגזר הייזום, נכון ליום 31 בדצמבר, 2021 ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה אינה ערה לאינדיקציות המצביעות על שינוי משמעותי במחירי המכירה של הדירות ו/או שינוי משמעותי בעלויות הבנייה עבור הפרויקטים שבביצוע.
 - בהתאם לאמור לעיל, עד למועד אישור הדוחות הכספיים, השפעת המשבר על תזרים המזומנים של החברה הייתה לא מהותית, זאת בין היתר לאור הקטנת החשיפה לתחום הנדל"ן המסחרי ותמורות שהתקבלו ממימוש נכסים וגם בהתחשב בשינוי בשיעורי הגבייה מהדיירים.
- 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 המאוחדים

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. 1. בסיס המדידה

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס עלות, למעט:

- נדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן
- מכשירים פיננסיים, נגזרים ואחרים הנמדדים בשווי הוגן וההוגן דרך רווח והפסד.
- נכסים שאינם שוטפים וקבוצות מימוש המוחזקים למכירה
- נכסי והתחייבויות מסים נדחים
- הפרשות
- השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

החברה בחרה להציג את הדוח על הרווח או ההפסד הכולל לפי שיטת מאפיין הפעילות.

2. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

הדוחות הכספיים המאוחדים הוכנו על ידי הקבוצה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני IFRS).

כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010.

הדוחות המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 24 למרץ, 2022.

3. מדיניות חשבונאית עקבית

המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים יושמה באופן עקבי בכל התקופות המוצגות, אלא אם צוין אחרת (ראה גם סעיף לא').

ב. עיקרי השימוש באומדנים ושיקול דעת בעריכת הדוחות הכספיים

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל IFRS נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל סכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של הקבוצה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיזוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת. מידע בדבר הנחות שהניחה הקבוצה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות בקשר לאומדנים, שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהייה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הכספית הבאה, נכלל בביאורים הבאים:

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ב. עיקרי השימוש באומדנים ושיקול דעת בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

1. צירופי עסקים ומוניטין

צירופי עסקים מטופלים בשיטת הרכישה. עלות הרכישה נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שהועברה במועד הרכישה בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת. בכל צירוף עסקים, החברה בוחרת האם למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת בהתאם לשוויים ההוגן במועד הרכישה או לפי חלקן היחסי בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו של הנרכשת.

עלויות רכישה ישירות נזקפות בעת התהוותן לדוח רווח או הפסד.

בצירוף עסקים המושג בשלבים, זכויות הוניות בנרכשת שהוחזקו על ידי הרוכשת קודם להשגת השליטה נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה תוך הכרה בדוח רווח או הפסד משערך ההשקעה הקודמת במועד העלייה לשליטה.

תמורה מותנית מוכרת בשוויה ההוגן במועד הרכישה. תמורה מותנית מסווגת כנכס או כהתחייבות פיננסית בהתאם ל-IFRS 9. שינויים עוקבים בשווי ההוגן של התמורה המותנית מוכרים ברווח או הפסד. אם התמורה המותנית מסווגת כמכשיר הוני, היא נמדדת לפי שוויה ההוגן במועד הרכישה ללא מדידה עוקבת.

2. העיתוי של קיום מחויבויות ביצוע

החברה בוחנת את מועד העברת השליטה בנכס או בשירות לצורך זיהוי עיתוי ההכרה בהכנסות מחוזים עם לקוחות בנקודת זמן או לאורך זמן (בעיקר, הכנסות ממכירת דירות). בין היתר, בוחנת החברה האם הלקוח משיג שליטה על נכס בנקודת זמן ספציפית או צורך את ההטבות הכלכליות באופן מקביל לביצועי החברה. בנוסף, החברה לוקחת בחשבון לצורך קביעת עיתוי ההכרה בהכנסה גם הוראות חוק ורגולציה רלוונטיות. לפרטים נוספים ראה סעיף כא' להלן.

3. נדלין להשקעה

נדלין להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד. השווי ההוגן נקבע בדרך כלל על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, שהינם מומחים בהערכות שווי של נדלין והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים ועל ידי הנהלת הקבוצה שהינה בעלת ידע מקצועי נרחב וזאת בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. אם ניתן, השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדלין בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך.

במדידת השווי ההוגן של נדלין להשקעה נדרשים מערכי שווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

3. נדל"ן להשקעה (המשך)

השלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן. ראה גם באור 8.

4. מלאי דירות בהקמה ומלאי מקרקעין

שווי המימוש נטו נקבע בהתאם להערכת החברה, הכוללת תחזיות ואומדנים לגבי התקבולים הצפויים ממכירת המלאי בפרויקט ולגבי עלויות ההקמה הנדרשות על מנת להביא את המלאי למצב של מכירה. ראה מידע נוסף בסעיף י'.

5. נכסי מסים נדחים

נכסי מסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה ומקורה ואסטרטגיית תכנון המס. ראה מידע נוסף בסעיף יט'.

6. השקעה לפי שיטת השווי המאזני

במהלך שנת 2020, עם כניסת הסכם המכירה והסכם שיתוף הפעולה בפרוייקט Gerresheim לתוקף (ראה באור 7(3)), בחנה החברה את סוגיית אבדן השליטה בחברה הנכדה והפסקת איחודה וזאת גם נוכח קיומה של זכות ביטול של ההסכם בידי החברה קודם להשלמת תשלומים 2 ו-3 שבהסכם. החברה קבעה כי בנסיבות המיוחדות של ההסכם, זכות זו אינה ממשית (בהתאם לנספח היישום של IFRS 10), וזאת מאחר והחברה רואה בזכות זו זכות מגנה שמשמשת כבטחון לקיום ההסכם והתשלומים האמורים, אשר השותף לעסקה יכול להקדימם בכל רגע נתון ובכך להביא לביטולה של זכות הביטול של החברה, מה גם שיציאה מהעסקה עלולה לפגוע בחברה ובמימוש התכנית בהיבטים כלכליים ואחרים. בנוסף, קבעה החברה כי במסגרת הטיפול החשבונאי בנושא אבדן השליטה בחברה הנכדה והמעבר ליישום שיטת השווי המאזני, אין מקום לשערוך יתרת ההשקעה באותה חברה (25%) לשווי הוגן, וזאת בהתחשב בתנאי העסקה ובעובדה שמדובר בחברת נכס שאינה מהווה עסק. במהלך 2020, עקב ביטול העסקה כמוסבר בביאור 16 ב'1 הוחזרה השליטה בגרשהיים, והחברה חזרה לאחד אותה בהתאם. הטיפול בעלייה לשליטה, שלא במסגרת צירוף עסקים, נעשה בהתאם לערכם הפנקסני של הנכסים וההתחייבויות.

7. רכישת חברת נכס

בעת רכישת חברת נכס, הקבוצה מפעילה שיקול דעת בבחינה האם מדובר ברכישת עסק או נכס, לצורך קביעת הטיפול החשבונאי בעסקה. בבחינה האם חברת נכס מהווה עסק, הקבוצה בוחנת, בין היתר, האם התהליך או התהליכים הקיימים בחברת הנכס, לרבות היקף ומהות שירותי ניהול, אבטחה, ניקיון ותחזוקה הניתנים לשוכרים. עסקאות בהן החברה הנרכשת הינה עסק, העסקה מטופלת כצירוף עסקים כמפורט לעיל. לעומת זאת, עסקאות בהן החברה הנרכשת אינה עסק מטופלת כרכישת קבוצה של נכסים והתחייבויות. בעסקאות כאמור עלות הרכישה, הכוללת עלויות עסקה, מוקצת באופן יחסי לנכסים ולהתחייבויות המזוהים שנרכשו, בהתבסס על שווים ההוגן היחסי במועד הרכישה. במקרה האחרון, לא מוכר מוניטין וכן לא מוכרים מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים הקיימים במועד הרכישה.

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

זכויות שאינן מקנות שליטה, שהינן מכשירים המקנים זכות בעלות בהווה והמעניקים למחזיק בהן חלק בנכסים נטו במקרה של פירוק (לדוגמה: מניות רגילות), נמדדות במועד צירוף העסקים בשווי הוגן או לפי חלקן היחסי בנכסים והתחייבויות המזוהים של הנרכשת, על בסיס כל עסקה בנפרד. בחירה במדיניות חשבונאית זו אינה מותרת עבור מכשירים אחרים העומדים בהגדרה של זכויות שאינן מקנות שליטה (לדוגמה: אופציות למניות רגילות). מכשירים אלו ימדדו בשווי הוגן או לפי הוראות תקני IFRS ללוונטיים אחרים.

שינויים בשיעור ההחזקה בחברה בת, אשר אינם מביאים למצב של איבוד שליטה, מוכרים כשינוי בהון על ידי התאמה של יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה כנגד ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ובניכוי / ובתוספת של תמורה ששולמה או התקבלה.

בעת מימוש חברה בת תוך איבוד שליטה, החברה:

גורעת את הנכסים (לרבות מוניטין) ואת ההתחייבויות של החברה הבת.

גורעת את היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שאינן מקנות שליטה.

גורעת את ההתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים שנוקפו להון עצמי.

מכירה בשווי הוגן של התמורה שהתקבלה.

- מכירה בשווי הוגן של השקעה כלשהי שנתרה.

- מסווגת מחדש את הרכיבים שהוכרו קודם לכן ברווח (הפסד) כולל אחר, באותו אופן שהיה נדרש אם

החברה הבת הייתה מממשת ישירות את הנכסים או ההתחייבויות הקשורים.

- מכירה בהפרש כלשהו שנוצר (עודף או גרעון) כרווח או כהפסד.

לאחר ההכרה לראשונה, ההשקעה שנתרה מטופלת בהתאם לסיווגה: כמכשיר פיננסי או כהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

ד. השקעה בהסדרים משותפים

הסדרים משותפים הם הסדרים שבהם יש לחברה שליטה משותפת. שליטה משותפת היא שיתוף חוזי מוסכם של שליטה על הסדר, אשר קיימת רק כאשר החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה.

ה. עסקאות משותפות

בעסקאות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על הזכויות בנכסים נטו של ההסדר. עסקה משותפת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

ו. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעות הקבוצה בחברות בשליטה משותפת וחברות כלולות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח או הפסד כולל אחר של החברה הכלולה או העסקה המשותפת.

RACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

1. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה. הפסדים המוכרים לפי שיטת השווי המאזני מעבר להשקעתה של הקבוצה במניות רגילות מיוחסים ליתר זכויות הקבוצה במוחזקת בסדר הפוך לבכירותם. לאחר שהזכויות הוקטנו לאפס הקבוצה אינה מכירה בהפסדים נוספים של החברה המוחזקת, אלא אם לקבוצה יש מחויבות לתמיכה בחברה המוחזקת או אם שילמה סכומים בעבורה. אם, לאחר מכן, החברה המוחזקת מדווחת על רווחים, הקבוצה מתחילה להכיר מחדש בחלקה ברווחים אלו רק לאחר שחלקה ברווחים משתווה לחלק בהפסדים שלא הוכר. הקבוצה מפסיקה ליישם את שיטת השווי המאזני החל מאותו מועד בו איבדה את ההשפעה המהותית בחברה הכלולה או את השליטה המשותפת בעסקה המשותפת ומטפלת בהשקעה הנותרת כנכס פיננסי או חברה בת, לפי העניין.

הדוחות הכספיים של החברה והחברה הכלולה או העסקה המשותפת ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

1.1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו אירו.

הקבוצה קובעת עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני, מהו מטבע הפעילות של כל חברה. מטבע הפעילות של כלל חברות הקבוצה הינו האירו.

2. עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע שאינו מטבע הפעילות ("מטבע חוץ") נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער נזקפים לרווח או הפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי עלות מתורגמים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים למטבע הפעילות בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן.

3. פריטים כספיים צמודי מדד

לקבוצה אגרות חוב שהנפיקה הצמודות למדד. נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן: "המדד") מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

ח. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של הקבוצה.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ט. פקדונות לזמן קצר

פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ושאינם עונים להגדרת שווי מזומנים. הפקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם.

י. מלאי דירות בהקמה ומלאי מקרקעין

עלות מלאי דירות בהקמה ועלות מלאי מקרקעין כוללות עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בנייה.

מלאי דירות בהקמה ומלאי מקרקעין נמדדים לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

יא. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס למלאי דירות בהקמה, המחזור התפעולי הינו שלוש שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות, המחזור התפעולי הינו שנה. לפיכך, הנכסים וההתחייבויות הקשורים באופן ישיר למלאי דירות בהקמה מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

יב. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

(א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן

(ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

א1. החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

כמו כן, במועד ההכרה לראשונה חברה יכולה לייעד, ללא אפשרות לשינוי יעוד זה, מכשיר חוב כנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם יעוד שכזה מבטל או מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, לדוגמה במקרה בו ההתחייבויות הפיננסיות המתחייבות נמדדות אף הן בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

יב. מכשירים פיננסיים (המשך)

1. נכסים פיננסיים (המשך)

ג1. החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כאשר:
נכס פיננסי שמהווה מכשיר חוב אינו עומד בקריטריונים למדידתו בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. לאחר ההכרה הראשונית, הנכס הפיננסי נמדד בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, נזקפים לרווח או הפסד.

ג1. מכשירים הוניים ונכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר
השקעות במכשירים הוניים אינם עומדים בקריטריונים האמורים לעיל ועל כן נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.
נכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר כגון נגזרים ימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אלא אם הם מיועדים לשמש כמכשירים להגנה אפקטיבית.
הכנסות מדיבידנד מהשקעות במכשירים הוניים מוכרות במועד הקובע לזכאות לדיבידנד בדוח על הרווח או הפסד.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.
החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך - ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;
ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי חזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא מיישמת את ההקלה שנקבעה במודל, קרי החברה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר.

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת נזקפת לרווח או הפסד כנגד הפרשה.

3. גריעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או;
החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי החברה אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס.
ב) החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

יב. מכשירים פיננסיים (המשך)

4. התחייבויות פיננסיות

4א. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל ההתחייבויות הפיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, פרט להתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כגון נזרים.

4ב. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת התחייבויות פיננסיות (נגזרים) שאינן נמדדות בעלות מופחתת בשווי הוגן כאשר עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

לאחר ההכרה הראשונית, שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד.

5. גריעת התחייבויות פיננסיות ושינויים בתנאי ההתחייבויות

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת - דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבטלת או פוקעת. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות. במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים ומביאה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים. כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים שונים באופן מהותי, בין החברה לבין אותו מלווה, העסקה מטופלת כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד. במקרה בו נעשה שינוי שאינו מהותי בתנאי התחייבות קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים שאינם שונים באופן מהותי, בין החברה לבין אותו מלווה, החברה מעדכנת את סכום ההתחייבות, קרי להוון את תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרשים נזקפים לרווח או הפסד.

6. קיצוץ מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקיז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל. הזכות לקיז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקיז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפקיעתה.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

יג. מכשירים פיננסיים נגזרים

הקבוצה מבצעת לעתים התקשרויות במכשירים פיננסיים נגזרים כגון חוזי אקדמה (Forward) בגין מטבע חוץ, עסקאות החלפה של שיעורי ריבית (SWAP) וכן החברה מתקשרת בעסקאות CAP, כדי להגן על עצמה מפני הסיכונים הכרוכים בתנודות בשיעורי הריבית ושיערי המטבעות (ובהתאם עסקאות אלו אינן מוכרות כעסקאות גידור חשבונאי).

רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של המכשירים נזקפים מיידית לסעיף השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו בדוח רווח או הפסד.

יד. חכירות

המדיניות החשבונאית שמיושמת החל מיום 1 בינואר, 2019 בגין חכירות הינה כדלקמן: החברה מטפלת בחוזה כחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

הקבוצה כחוכר

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן החברה מכירה בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

במועד ההכרה לראשונה התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספתי של החברה. לאחר מועד ההכרה לראשונה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

נכס זכות השימוש מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו.

נכס זכות השימוש, למעט נכס המסווג כנדל"ן להשקעה (ראה טז' להלן), נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם.

כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות IAS 36. תקופת החכירה שאינה ניתנת לביטול כוללת גם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה להארכה תמומש וגם תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה לביטול לא תמומש.

הקבוצה כמחכיר

1. חכירה מימונית

חכירה של קרקע במסגרת נדל"ן להשקעה המוצג בשווי ההוגן מטופלת במועד ההכרה הראשונית כחכירה מימונית לפי הנמוך מבין השווי ההוגן של הנכס החכור או הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים. לאחר ההכרה הראשונית, מטופל הנכס החכור בהתאם למדיניות החשבונאית הנהוגה לגבי נכס זה.

2. חכירה תפעולית

הסכמי חכירה, בהם לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הגלומים בבעלות על הנכס החכור, מסווגים כחכירה תפעולית. תשלומי החכירה מוכרים כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר באופן שוטף על פני תקופת החכירה.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

טו. נדליין להשקעה

נדליין להשקעה הינו נדליין (קרקע או מבנה, או שניהם) שהקבוצה מחזיקה בו (לרבות נכסי זכות שימוש - ראה סעיף טו' לעיל) לצורך הפקת דמי שכירות או עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או אספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדליין להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדליין להשקעה נמדד בשווי ההוגן אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדליין להשקעה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדליין להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

העברה מנדליין להשקעה למלאי תבוצע עם התחלת פיתוח מתוך כוונה למכור את הנדליין. העלות הנחשבת לצורך הטיפול החשבונאי במועד המעבר היא השווי ההוגן במועד השינוי בשימוש. נדליין להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

נדליין להשקעה בפיתוח המיועד לשימוש עתידי כנדליין להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. כשהשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, בשל אופי והיקף סיכוני הפרויקט, אזי הוא נמדד על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך אם קיימים, עד למועד שבו השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה או השלמת הבנייה, כמוקדם מביניהם. בסיס העלות של נדליין להשקעה בפיתוח כולל את עלות המקרקעין בתוספת עלויות אשראי המשמשות למימון ההקמה, עלויות תכנון ופיתוח ישירות תוספתיות ודמי תיווך בשל התקשרויות בהסכמים להשכרתו.

טז. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, בעיקר 3 שנים.

יז. עלויות אשראי בגין נכסים כשירים

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות להקמה של נכסים כשירים.

נכס כשיר הוא נכס שנדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתו לשימוש המיועד או מכירתו והוא כולל נכסים קבועים ומלאי הדורש פרק זמן ממושך כדי להביאו למצב מכירה.

היוון עלויות האשראי מתחיל במועד שבו הוצאו עלויות בגין הנכס עצמו, התחילו הפעולות להכנת הנכס ונגרמו עלויות אשראי, ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו. עלויות האשראי מהוונים לנכסים בגינם העברת השליטה ללקוח מתקיימת לאורך זמן עד למועד בו הנכס כשיר למכירה. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ישירות ועלויות אשראי כללי על פי שיעור היוון משוקלל.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

יח. נכס או קבוצת נכסים והתחייבויות המוחזקים למכירה

נכס או קבוצת נכסים והתחייבויות מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר יישובם ייעשה בעיקר באמצעות עסקת מכירה ולא באמצעות שימוש מתמשך. האמור יכול להתקיים כאשר הנכסים זמינים למכירה מיידית במצבם הנוכחי, קיימת מחויבות של החברה למכירה, קיימת תוכנית לאיתור קונה והמימוש צפוי ברמה גבוהה (highly probable) להסתיים בתוך שנה ממועד הסיווג. מדיניות הקבוצה בהתייחס לנדליין להשקעה הינה לסווג נכסים אלה כמוחזקים למכירה רק כאשר קיים חוזה למכירת נכסים עם קונה. נכסים שסווגו כמוחזקים למכירה אינם מופחתים ממועד סיווגם כך לראשונה ומוצגים כנכסים שוטפים בנפרד, לפי הנמוך מבין ערכם בדוחות הכספיים ושוויים ההוגן בניכוי עלויות מכירה, למעט נדליין להשקעה שמוצג בשווי הוגן. כאשר החברה משנה את תכנון המכירה כך שההשבה של הנכס לא תבצע באמצעות עסקת מכירה, היא מפסיקה לסווג את הנכס כמוחזק למכירה ומודדת אותו לפי הנמוך מבין ערכו בספרים אילו לא היה מסווג כמוחזק למכירה או לפי סכום בר ההשבה של הנכס במועד בו התקבלה ההחלטה לסגת מכוונת המכירה.

יט. מסים על ההכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקייתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

הקבוצה לא יוצרת מסים נדחים בגין הפרשים זמניים הנובעים מההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות במסגרת עסקה שאינה צירוף עסקים, כאשר במועד העסקה ההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות לא משפיעה על הרווח החשבונאי ועל ההכנסה החייבת (הפסד לצרכי מס).

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקייתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים, נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מאוחדות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד הגוררת חבות מס נוספת.

מסים נדחים מקוזזים בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות חוקית בת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

כ. הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים).

הכנסות ממתן שירותים (לרבות דמי ניהול נכסים)

הכנסות ממתן שירותים מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העסקה לתאריך הדיווח. על-פי שיטה זו, ההכנסות מוכרות בתקופות הדיווח שבהן סופקו השירותים. במקרה שתוצאת החוזה אינה ניתנת למדידה באופן מהימן, ההכנסה מוכרת עד לגובה ההוצאות שהתהוו הניתנות להשבה.

הכנסה ממכירת דירות מגורים

החברה מזהה את דירת המגורים כמחויבויות ביצוע. החברה מעריכה שבמסגרת החוזים עם לקוחותיה לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור הביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. לפיכך, בהתאם לתקן החדש, מכירה החברה בהכנסות מחוזים אלה לאורך זמן, על פי קצב ביצוע החוזה.

בנוסף, החברה מיישמת, בין היתר, את הנושאים הבאים בנוגע להכנסות ממכירת דירות מגורים:

1. יחידת המדידה - החברה קבעה כי יחידת המדידה הינה דירת המגורים נשוא חוזה המכר עם הלקוח.
2. קביעת מחיר העסקה - החברה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, החברה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים, תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן.
3. מדידת התקדמות ביצוע - לצורך מדידת התקדמות הביצוע החברה מיישמת את שיטת התשומות (Input method) זאת מבלי להתחשב בעלויות שאינן משקפות את התקדמות הביצוע, כגון קרקע, היטלים ועלויות האשראי. בדרך כלל, לא ניתן לבצע מסירה של דירת מגורים ספציפית בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין בכללותו. לכן, החברה קובעת את שיעור התקדמות הביצוע, על פיו מוכרת ההכנסה בגין כל חוזה מכר ספציפי, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה נדרשת להעריך את העלויות הדרושות להשלמת הבניין על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות לקיום החוזה ומוקצות על בסיס מפתח העמסה סביר.
4. קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה - לצורך בחינת קיום רכיב מימון משמעותי בחוזה, החברה בחרה בהקלה המעשית שבתקן החדש לפיה אין לתאם את סכום התמורה בגין רכיב המימון, כאשר במועד ההתקשרות בחוזה צפוי שהתקופה שבין מועד קבלת התמורה לבין מועד ההכרה בהכנסה לא תעלה על שנה. במקרים של קבלת מקדמות לזמן ארוך (מעל שנה), החברה צוברת ריבית בגין המקדמות לאורך תקופת ההתקשרות הצפויה וזאת כאשר קיים בחוזה רכיב מימון משמעותי כהגדרתו בתקן החדש. עם מימוש המקדמות מכירה החברה בריבית שנצברה כהכנסה ממכירת דירות מגורים.
5. אחריות - במסגרת חוזה החברה עם לקוחותיה היא מספקת ללקוחותיה שירותי אחריות, וזאת בהתאם להוראות חוק ובהתאם למקובל בענף. שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב העבודה שבוצעה ולא כשירות נוסף שניתן ללקוח. בהתאם לכך מכירה החברה בדוחותיה הכספיים בהפרשה לאחריות בהתאם להוראות IAS 37.
6. חוזים מכבידים - הפרשה לחוזים מכבידים מוכרת כאשר ההטבות הצפויות להתקבל מהחוזים על ידי החברה נמוכות ביחס לעלויות הבלתי נמנעות כתוצאה מעמידה במחויבויות החוזיות. הפרשה נמדדת על פי הנמוך מבין הערך הנוכחי של העלות החזויה לביטול החוזה והערך הנוכחי של העלות החזויה נטו להמשך קיום החוזה. החברה בוחנת באופן תדיר את הצורך בהפרשה לחוזה מכביד בהתאם לדרישות 37 IAS אשר רלוונטיות לכל החוזים בהם מוכרת ההכנסה בהתאם ל-IFRS 15.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

כא. דיווח הכנסות על בסיס ברוטו או על בסיס נטו

במקרים בהם הקבוצה פועלת כסוכנת או כמתווכת מבלי לשאת בסיכונים ובתשואות הנגזרים מהעסקה, הכנסותיה מוצגות על בסיס נטו. לעומת זאת, במקרים בהם הקבוצה פועלת כספק עיקרי ונושאת בסיכונים ובתשואות הנגזרים מהעסקה הכנסותיה מוצגות על בסיס ברוטו.

בהתאם לפעילות הקבוצה היא נושאת בסיכונים הנובעים מהכנסות הנגזרות מניהול נכסים, ולכן החברה מכירה בהכנסותיה על בסיס ברוטו.

כב. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו. שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד וכן כוללות גם הכנסות מדיבידנדים וריביות.

הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית על הלוואות שהתקבלו, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד והפסדים מירידת ערך של נכסים פיננסיים והפסדים ממכשירים מגדרים המוכרים ברווח והפסד. עלויות אשראי, שאינן מהוונות על נכסים כשירים, נזקפות לרווח או הפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

רווחים והפסדים מהפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע מדווחים בנטו, בנפרד.

כג. מגזרי פעילות

מגזר פעילות הינו רכיב של הקבוצה העונה על שלושת התנאים הבאים:

1. עוסק בפעילויות עסקיות שמהן הוא עשוי להניב הכנסות ובגינן עשויות להתהוות לו הוצאות, לרבות הכנסות והוצאות המתייחסות לעסקאות בין חברות הקבוצה;
2. תוצאותיו התפעוליות נסקרות באופן סדיר על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה, על מנת לקבל החלטות לגבי משאבים שיוקצו לו ועל מנת להעריך את ביצועיו; וכן
3. קיים לגביו מידע כספי נפרד זמין.

כד. רווח (הפסד) למניה

הרווח למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה במספר המניות הרגילות המשוקלל שקיים במהלך התקופה. ברווח הבסיסי למניה נכללות רק מניות אשר קיימות בפועל במחזור במהלך התקופה. (מניות באוצר אינן נכללות).

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

כה. הפרשות

הפרשה בהתאם ל- IAS 37 מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה או משפטית או משתמעת (כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן).

להלן סוגי ההפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

כו. הוצאות שיווק

הוצאות בגין פעילויות פרסום, קידום מכירות ושיווק, כגון הפקת קטלוגים ועלוני פרסום, מוכרות כהוצאה במועד בו השירות בגין פעולות אלה ניתן לקבוצה.

כז. מניות אוצר

מניות החברה המוחזקות על ידי החברה ו/או חברות מאוחדות נמדדות לפי עלות רכישתן ומוצגות בקיזוז מהון החברה. כל רווח או הפסד הנובע מרכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מניות אוצר נזקף ישירות להון.

כח. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה ברת-השבה.

במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למימוש ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

הפסד מירידת ערך של נכס, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

בהשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת, לאחר יישום שיטת השווי המאזני, החברה בוחנת אם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות או בעסקאות משותפות. בכל תאריך דיווח מתבצעת בחינה אם קיימת ראיה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל המוניטין המיוחס לחברה הכלולה או לעסקה המשותפת.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

כט. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם. מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי הוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה:

רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.

רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה. (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

ל. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

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

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

אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה".

התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות.

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

לא. 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 הבנצ'מרק (IBORs - Interbank Offered Rates) בריביות אלטרנטיביות חסרות סיכון (RFRs - Risk Free Interest Rates).

בהתאם לאחת מההקלות המעשיות, החברה תטפל בתיקונים חוזיים או בתיקונים בתזרימי המזומנים הנדרשים 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 דוחות הכספיים של הקבוצה.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי אירו		
34,814	24,640	פקדונות למשיכה מיידית (1) (2)
-	221	פקדונות לזמן קצר (2)
<u>34,814</u>	<u>24,861</u>	

- (1) ליום 31 בדצמבר, 2021 לחברה יתרה בסך של כ- 821 אלפי אירו נקובה בש"ח (בשנת 2020 כ- 769 אלפי אירו נקובה בש"ח).
- (2) ליום 31 בדצמבר, 2021 הפקדונות לזמן קצר אינם נושאים ריבית.

באור 4 - פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי אירו		
12,891	18,514	פקדונות וחשבונות בנק מוגבלים (1)
144	1,173	הוצאות מראש
998	1,038	מוסדות
245	300	חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה
-	3,255	חייבים בגין ריבית על הלוואה שניתנה (2)
1,681	1,700	חייבים ויתרות חובה אחרים
<u>15,959</u>	<u>25,980</u>	

- (1) ליום 31 בדצמבר, 2021 היתרות אינן נושאות ריבית.
- (2) חייבים בגין ריבית על הלוואה שניתנה לרוכש הפרויקט גרשהיים. לפרטים נוספים ראה באור 6 ב' (1).

באור 5 - שוכרים ולקוחות, נטו

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי אירו		
9,105	8,573	חובות פתוחים והכנסות לקבל
(7,706)	(6,932)	בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי
<u>1,399</u>	<u>1,641</u>	

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 5 - שוכרים ולקוחות, נטו (המשך)

להלן התנועה בהפרשה להפסדי אשראי:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי אירו		
8,562	7,706	יתרה ליום 1 בינואר
1,217	686	שינויים במשך השנה
(2,073)	(1,460)	תנועה בהפרשה במשך השנה
		הכרה בחובות אבודים שנמחקו
<u>7,706</u>	<u>6,932</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

באור 6 - מלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין

ליום 31 בדצמבר, 2021 מלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין מתייחסים בעיקרם לפרויקט Gerresheim בעיר דיסלדורף, גרמניה.

א. הרכב מלאי בניינים בהקמה - נכסים שוטפים

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי אירו		
14,119	-	עלות המקרקעין
-	-	עלות מס עסקים מקומי
29,801	-	עלות הקמה
(41,443)	-	עלות המכר בגין הכנסות שהוכרו
<u>2,477</u>	<u>-</u>	

היתרה ליום 31 בדצמבר, 2020 נובעת משלב ח' בפרויקט GRAFENTAL בעיר דיסלדורף, פרויקט לבניית שכונת מגורים שפיתוחה נעשה במספר שלבים. ליום 31 בדצמבר 2021 מלאי הדירות בשלב ח' מומש כך שלמועד הדוח על המצב הכספי לחברה אין יתרת מלאי בניינים בהקמה אשר מוצג במסגרת הנכסים השוטפים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 6 - מלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין (המשך)

ב. הרכב מלאי מקרקעין ומלאי מקרקעין בהקמה - נכסים לא שוטפים

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי אירו		
39,472	180,462	עלות המקרקעין
-	11,714	עלות ההקמה
4,682	4,582	עלות מס עסקים מקומי
8,396	18,769	עלויות שהונו למקרקעין
<u>52,550</u>	<u>215,527</u>	

ליום 31 בדצמבר, 2021 מלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין המוצגים במסגרת הרכוש שאינו שוטף מתייחסים בעיקרם לפרויקט Gerresheim בעיר דיסלדורף, גרמניה.

1 פרויקט Gerresheim

ביום 22 בספטמבר, 2019 התקשרה החברה עם רוכש, שהינו צד שלישי אשר אינו קשור לחברה, והינו משקיע המתמקד במיזמי נדל"ן בגרמניה ("הרוכש" או "הרוכש בעסקה"), בהסכם למכירת 75% מהחזקותיה בשותפות הנכדה, אשר מחזיקה בפרויקט Gerresheim (קרקע בשטח של כ- 193 דונם בעיר דיסלדורף, גרמניה) בתמורה המשקפת שווי נכס של 375 מיליון אירו (לעניין זה – "העסקה").

ביום 26 בדצמבר, 2019 נחתם תיקון להסכם, לפיו הותאם מנגנון תשלום התמורה, כמפורט להלן: במועד החתימה על תיקון ההסכם, התקבל בשותפות הנכדה סכום של 132 מיליון אירו, שמקורו בהלוואה בנקאית חדשה שנטלה השותפות הנכדה (יצוין כי החברה היתה ערבה להלוואה זו), ומתוכם 90 מיליון אירו שימשו להחזר ההלוואה הבנקאית הקיימת אשר נלקחה בקשר עם פיתוח הפרויקט ויתרת התמורה (בניכוי עלויות עסקה) בסך של כ-36 מיליון אירו, שולמה לחברה במזומן כתשלום ראשון בגין תמורת המכירה כפי שהוגדר בתיקון להסכם כאמור לעיל והוחזקה בחשבון מוגבל עד למועד קבלת אישור רשויות התחרות בגרמניה. ההלוואה, אשר נלקחה במועד התיקון להסכם, נשאה ריבית במרווח של 4% לשנה מעל לריבית היוריבור לתקופה של 3 חודשים ועמדה לפרעון ביום 27 ביוני, 2020. הלוואה זו מומנה מחדש במהלך חודש יוני 2020 בשתי הלוואות בסכום כולל של כ-147.5 מיליון אירו. ההלוואות החדשות נושאות ריבית ממוצעת משוקללת של 4.54% במהלך השנה הראשונה להלוואות וריבית ממוצעת משוקללת של 5.15% במהלך השנה השנייה להלוואות. ההלוואות כאמור עומדות לפירעון ביום 1 ביוני, 2022. עלויות העסקה שהתהוו לחברת הנכס בגין שתי ההלוואות החדשות עומדות על כ-4.5 מיליון אירו. ביום 28 בפברואר, 2020 קיבלה העסקה כאמור את אישורי רשות ההגבלים הגרמנית, ובהתאם, ביום 31 במרץ, 2020 הושלמה העברת החלק הראשון של התמורה, בסך של כ-36 מיליון אירו (שמקורו, כמפורט לעיל, בהלוואה שנטלה חברת הנכס). יתרת התמורה, בסך של בין כ-120 מיליון אירו לבין כ-175 מיליון אירו היתה אמורה להיות משולמת לחברה בשלושה תשלומים בהתאם להתקיימות תנאי הביצוע של העסקה, שעיקרם פרסום תכנית פיתוח (Zoning plan) והשגת אישורי בניה בהיקפים כמפורט בהסכם.

לאור התקיימות התנאי הראשון בהסכם כאמור לעיל - קבלת אישור רשויות התחרות בגרמניה, הועברו 75% ממניות החברה הנכדה לרוכש ונכנס לתוקף הסכם לשליטה משותפת של הצדדים ולפיכך הפסיקה החברה לאחד את דוחותיה הכספיים של חברת הנכס. יתרת ההשקעה בחברת הנכס הוצגה בסעיף השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני והסתכמה ליום 31 בדצמבר, 2020 לסך של כ-18,797 אלפי אירו. תשלום יתרת התמורה לחברה הותנה בהתקיימות אירועים שאינם בשליטתה המלאה של החברה (כגון השגת אישורי בניה וכו') ולכן החברה לא הכירה ברווח בגין עסקת המכירה.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 6 - מלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין (המשך)

ב. **הרכב מלאי מקרקעין ומלאי מקרקעין בהקמה - נכסים לא שוטפים (המשך)**

1) פרויקט Gerresheim (המשך)

במהלך שנת 2021, נודע לחברה כי עיכוב קבלת אישורי התבי"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 השני לשנת 2022. במטרה למנוע עיכובים נוספים כתוצאה מהקשיים שמערימה חברת הרכבות, החלה החברה בדיונים עם עיריית דיסלדורף על אפשרות פיצול התבי"ע.

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

כוונת החברה לפעול לביטול העסקה, נבעה, בין השאר, מהערכת החברה כי דחיית המועדים לקבלת אישורי התבי"ע (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 בסך של כ- 3.8 מיליון אירו לטובת הפרויקט במקומה של הרוכשת. בנוסף נבעה 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, התקשרה החברה עם הרוכשת בעסקה במסמך עקרונות לפיו תבוטל העסקה ("מסמך העקרונות ו-"עסקת הביטול" בהתאמה), 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. במהלך חודש נובמבר 2021 התקבל הרולינג המחייב מרשויות המס ועסקת הביטול נכנסה לתוקפה, כאשר ביום 2 בינואר, 2022 התקשרה החברה בהסכם מחייב להפיכה וביטול של העסקה ("הסכם הביטול"). הסכם הביטול מעגן את ביטול העסקה באופן מחייב (בכפוף לתנאים המתלים המפורטים בהמשך), באופן שעם ביטול העסקה תחזיק החברה בבעלות מלאה (100%) (בעקיפין) בחברה המחזיקה בפרויקט Gerresheim, וכן קובע הסכם הביטול את המנגנון הספציפי להפיכה וביטול של העסקה, על בסיס התנאים הקבועים במסמך העקרונות, וכי לא יוטלו פיצויים מוסכמים על מי מהצדדים. התנאים המתלים להסכם הביטול כוללים תנאים מתלים מקובלים, כאשר המהותי שבהם הינו קבלת כל ההסכמות הנדרשות מכוח הסכמי המימון של פרויקט Gerresheim ("תנאי ההסכמה"), כאשר: (1) לחברה יש את הזכות לוותר על תנאי ההסכמה בכל עת, וכתוצאה מכך ייכנס ביטול העסקה לתוקף מיד עם השלמת הסכם הביטול; (2) ככל שתנאי ההסכמה (א) לא הושלם או וותר עד ליום 30 ביוני, 2022; או (ב) התייתר, אזי לחברה זכות לסגת מהסכם הביטול; ו-(3) ככל שתנאי ההסכמה לא הושלם או וותר עד ליום 30 ביולי, 2022, אזי הרוכש בעסקה רשאי לסגת מהסכם הביטול.

יצוין, כי החברה זכאית לקבל מהרוכשת את סכום הריבית הצבורה בגין ההלוואה שניתנה לרוכשת ביום המכירה, ובהתאם לכך הכירה החברה בנכס ריבית לקבל בסך של כ-3.3 מיליון אירו, אשר מוצג במסגרת הנכסים השוטפים (ראה באור 4 לעיל).

לאור האמור לעיל, החברה החלה לאחד את הדוחות הכספיים של חברת הפרויקט החל מיום 1 לספטמבר, 2021. באשר לנכסים וההתחייבויות שנכללו כתוצאה מהאיחוד - ראה נספח ב' לדוח תזרים המזומנים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 7 - השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

מידע על חברות בשליטה משותפת הנמדדות לפי שיטת השווי המאזני

<u>ליום 31 בדצמבר, 2021</u>			
<u>מהות היחסים</u>	<u>מיקום עיקרי של העסק</u>	<u>מדינת התאגדות</u>	<u>שם החברה/שותפות</u>
בעלות (1)	גרמניה	הולנד	Brack Capital (Chemnitz) B.V.
<u>ליום 31 בדצמבר, 2020</u>			
<u>מהות היחסים</u>	<u>מיקום עיקרי של העסק</u>	<u>מדינת התאגדות</u>	<u>שם החברה/שותפות</u>
בעלות (1)	גרמניה	הולנד	Brack Capital (Chemnitz) B.V.
בעלות (2)	גרמניה	גרמניה	Glasmacherviertel GmbH & Co. KG

(1) לחברה הסכם לשליטה משותפת עם השותף. החברה מחזיקה ב- 60% ממניות החברה בשליטה משותפת ו- 50% מזכויות ההצבעה בחברה שבשליטה משותפת. החברה בשליטה משותפת מחזיקה בנדל"ן מניב למסחר בגרמניה.

(2) באשר לביטול עסקת המכירה וחזרה לאיחוד הדוחות הכספיים של חברת הפרויקט החל מיום 1 בספטמבר 2021, ראה באור 6 ב(1) לעיל.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 8 - נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין ונכסים מניבים

א. הרכב ותנועה

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי אירו		
1,185,568	1,286,346	יתרה ליום 1 בינואר
		שינויים במשך השנה (ראה גם סעיף ו' להלן)
19,741	58,846	רכישות ותוספות במשך השנה
(15,000)	-	מימוש נדל"ן להשקעה
29,638	-	סיווג מלאי מקרקעין לנדל"ן להשקעה
-	(12,369)	מימוש נדל"ן להשקעה כתוצאה מיציאה מאיחוד של חברות בת שמומשו
(17,338)	(30,100)	סיווג כנכס מוחזק למכירה
83,737	113,607	התאמת שווי הוגן
<u>1,286,346</u>	<u>1,416,330</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

נדל"ן להשקעה מורכב מפרויקטים של נדל"ן למגורים ונדל"ן מסחרי המושכרים לצדדים שלישיים, נדל"ן יזמי למגורים אשר מיועד לשכירות, ומקרקעות המיועדות להשבה.

הצגה בדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי אירו		
60,900	99,100	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין ונדל"ן להשקעה בהקמה
<u>1,225,446</u>	<u>1,317,230</u>	נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים
<u>1,286,346</u>	<u>1,416,330</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

ב. נדל"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן, כפי שנקבע בהערכת שווי המבוצעת על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים ונסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם, וכן מגבלות על גובה דמי השכירות כאשר הם מהוונים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות ממנו. כאשר לא ניתן להתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה, מבוצעות, ביחס לנדל"ן דומה ובמקום דומה לנדל"ן שבעלות החברה, הערכות השווי על בסיס גישת החילוץ כפי שמצא לנכון מעריך השווי. קביעת שווי זו מבוססת על אומדן ההכנסות העתידיות הצפויות מהפרויקט המוגמר, תוך שימוש בתשואות מותאמות לסיכונים הרלוונטיים לתהליך ההקמה, לרבות סיכונים הבנייה וההשכרה, אשר הינן גבוהות מהתשואות הנוכחיות לגבי נדל"ן להשקעה דומה שהסתיימה הקמתו.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 8 - נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין ונכסים מניבים (המשך)

ג. הנחות משמעותיות (על בסיס ממוצעים משוקללים) ששימשו בהערכות השווי מוצגות להלן:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
		<u>קרקעות להשבחה, דיסלדורף (*)</u>
10,592	9,351	מחיר מכירה צפוי למ"ר (באירו)
4,456	5,037	עלויות בנייה צפויות למ"ר (באירו)
		<u>נדל"ן מניב למגורים</u>
5.03	4.72	שיעור היוון (Discount Rate) (%) (**)
3.62	3.27	שיעור היוון (Cap Rate) (%) (**)
2.01	1.82	שיעור אי תפוסה (Vacancy rate) לזמן ארוך (%)
7.41	7.51	דמי שכירות מייצגים למ"ר לחודש (באירו)
		<u>נדל"ן מניב למסחר</u>
6.90	7.14	שיעור היוון (Discount Rate) (%) (**)
5.98	6.21	שיעור היוון (Cap Rate) (%) (**)

* מייצג את נתוני הערכת השווי לקרקע, עליה מתכננת החברה לבנות דירות יוקרה. שווי הקרקע ליום 31 בדצמבר, 2021 הסתכם לסך של כ-46.3 מיליון אירו.
** יצוין כי בהתאם למתודולוגיה המיושמת בהערכות השווי, אומדן תזרימי המזומנים לתקופה של 10 השנים הראשונות מהוון על בסיס Discount Rate. תזרימי המזומנים החל מהשנה ה-11 ואילך מהוונים על בסיס Cap Rate.

ד. התאמה בגין מדידת השווי ההוגן המסווגות ברמה 3 במידרג השווי ההוגן:

נכסי הנדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין ונכסים מניבים מסווגים במידרג השווי ההוגן ברמה 3, למעט נכסים ספציפיים עבורם קיים הסכם מכירה מחייב, אשר מסווגים במידרג השווי ההוגן ברמה 2. ראה באור 15.

ניתוח רגישות

בהתבסס על NOI של כ-48.5 מיליון אירו (NOI מתוקנן) כל שינוי של 25 נקודות בשיעור ההיוון (Cap Rate) על התאמת השווי ההוגן הינו כ-89.9 מיליון אירו.

ה. באשר לשעבודים, ראה באור 18א'.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 8 - נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין ונכסים מניבים (המשך)

1. מכירות נדל"ן להשקעה במהלך השנה

1. ביום 30 ביוני, 2021 הושלמה מכירתו של הנכס הנותר, אשר הוצג ליום 31 בדצמבר 2020 במסגרת הנכסים המוחזקים למכירה, מעסקה למכירת נכסים מפורטפוליו הנדל"ן המניב למסחר אשר נחתמה במהלך שנת 2019.
2. ביום 29 בינואר, 2021 הושלמה מכירתו של נכס נוסף מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי, אשר הוצג ליום 31 בדצמבר 2020 במסגרת הנכסים המוחזקים למכירה, של החברה בתמורה לסך של כ- 11 מיליון אירו.
3. ביום 31 באוגוסט, 2021 הושלמה מכירתו של נכס נוסף מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה בתמורה לסך של כ- 6.4 מיליון אירו.
4. ביום 26 בפברואר, 2021 הושלמה מכירת 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.
5. 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 31 בדצמבר, 2021 כנכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה. סך הנכסים המוחזקים למכירה, המיוחסים לנכס זה, כוללים נדל"ן להשקעה בסך של כ-16.5 מיליון אירו.
6. 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. בהתאם לכך, הנכסים וההתחייבויות של החברה המחזיקה בנכס סווגו בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר, 2021 כנכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה. סך הנכסים המוחזקים למכירה, המיוחסים לנכס זה, כוללים נדל"ן להשקעה בסך של כ-13.6 מיליון אירו.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 8 - נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין ונכסים מניבים (המשך)

ז. הכנסות שכירות שנתיות מנדל"ן להשקעה

לחברה נדל"ן מניב למגורים, אשר רוב חוזי השכירות בו הינם לתקופה בלתי מוגבלת. ליום 31 בדצמבר, 2021 לחברה הסכמי שכירות למגורים אשר הניבו הכנסות שכירות שנתיות בסך של כ-56.1 מיליון אירו. בנוסף, לחברה נדל"ן מניב למסחר המורכב מנכסים המושכרים לצדדים שלישיים אשר הניבו הכנסות שכירות של כ-5 מיליון אירו במהלך השנה ותשלומי השכירות הצפויים בגינם במהלך שנת 2022 צפויים להיות בסך של כ-1.9 מיליון אירו.

באור 9 - חייבים ויתרות חובה, רכוש קבוע ונכסים פיננסיים אחרים

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי אירו	
-	11,449
259	177
259	11,626

הלוואה שניתנה לזמן ארוך (*)
אחרים

(*) ראה ביאור 18(ג)5.

באור 10 - זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי אירו	
1,500	855
621	1,611
770	603
7,780	8,590
95	-
7,189	14,674
811	744
1,223	2,150
665	1,066
318	249
20,972	30,542

הוצאות לשלם
ריבית לשלם
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
פקדונות משוכרים
מוסדות
הפרשה למס, נטו
הוצאות לשלם בגין פרויקטים שנסתיימו
הוצאות לשלם בגין מכירת נדל"ן
הכנסות מראש
זכאים ויתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 11 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור הריבית ליום 31 בדצמבר, 2021	
2020	2021	2021	
אלפי אירו		%	
43,624	42,693	(*)	הלוואות בריבית משתנה מתאגידים בנקאיים, המוצגות לפי עלות מופחתת
383,400	557,961	(**)	הלוואות בריבית קבועה מתאגידים בנקאיים, המוצגות לפי עלות מופחתת
72,980	72,349	(***)	אגרות חוב שקליות צמודות למדד (סעיפים ד' - ו') - עלות מופחתת
500,004	673,003		
(130,739)	(244,468)		בניכוי - חלויות שוטפות בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים (***)
(10,013)	(11,508)		בניכוי - חלויות שוטפות בגין אגרות חוב בניכוי - הלוואות מתאגידים בנקאיים למימון מלאי בניינים בהקמה
-	-		
<u>359,252</u>	<u>417,027</u>		

(*) שיעור הריבית להלוואות בריבית משתנה: (יוריבור + 1.54%).
 (**) שיעור הריבית להלוואות בריבית קבועה: (1.16% - 1.88%). ראוי לציין, כי הריבית הממוצעת על ההלוואה למימון פרויקט גרשהיים עומדת על כ-4.84%.
 (***) שיעור הריבית הנקובה על אגרות החוב: (3.29% - 3.30%). הקרן והריבית צמודות למדד המחירים לצרכן בישראל. אגרות החוב נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

ב. תנועה:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי אירו		
579,345	500,004	<u>יתרה ליום 1 בינואר</u>
18,958	60,059	קבלת הלוואות, נטו (ראה סעיף ג' להלן)
(25,706)	(11,298)	פירעון אגרות חוב
(70,545)	(33,216)	פירעון הלוואות
-	145,185	כניסה לאיחוד (*)
(837)	3,892	עלויות קבלת הלוואה, הפחתות ואחרים
(1,211)	8,377	הפרשי שער
<u>500,004</u>	<u>673,003</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר</u>

(*) לפרטים בנוגע לכניסה לאיחוד של ההלוואה המממנת את פרויקט הבניה בגרשהיים, ראה באור 6 ב' (1) לעיל.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 11 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב (המשך)

ג. במהלך שנת 2021 החברה נטלה הלוואות בגובה של כ-37.5 מיליון אירו, אשר שימשו את החברה בפעילות היזום בערים דיסלדורף ואאכן.

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.

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 כ-56 אלפי אירו ויתרת הקרן תיפרע בחודש מאי 2026.

ד. בשנים 2011 ו-2012 הנפיקה החברה 400 מיליון ש"ח אגרות חוב (סדרה א'), בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת באמצעות שתי הנפקות לציבור והנפקה פרטית. אגרות החוב נשאו ריבית שנתית נקובה בשיעור של 4.8% הצמודה למדד המחירים לצרכן אשר שולמה כל חצי שנה (ריבית אפקטיבית בשיעור של 5.53%). אגרות החוב עמדו לפרעון ב-7 תשלומי קרן שנתיים שווים ביום 14 ביולי של כל אחת מהשנים 2014 עד 2020 (כולל). ביום 31 במרץ, 2020 החליט דירקטוריון החברה על פדיון מוקדם ומלא של אגרות החוב (סדרה א') של החברה. ביום 20 באפריל, 2020 בוצע הפדיון הסופי ותמורה בסך של 61,776 אלפי ש"ח כולל ריבית שנצברה (כ-15,882 אלפי אירו) שולמה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה. סכום הפדיון הסופי שיקף פיצוי בגין הפדיון המוקדם בסכום כולל של כ-387 אלפי ש"ח (כ-100 אלפי אירו), אשר נכלל במסגרת הוצאות מימון לתקופה.

ה. ביום 21 במאי, 2013 הנפיקה החברה לציבור בישראל סדרה חדשה (סדרה ב') של אגרות חוב, בסך כולל של 175 מיליון ש"ח ע.נ. וזאת בדרך של הצעה אחידה על פי דוח הצעת מדף מיום 19 במאי, 2013. אגרות החוב נושאות ריבית שנתית בשיעור של 3.29% (המשולמת בתשלומים חצי שנתיים בחודשים יוני ודצמבר החל מדצמבר 2013), והינן צמודות למדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2013. אגרות החוב (סדרה ב') עומדות לפרעון (קרן) בשנים עשר תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2013 עד 2024 (כולל) באופן שכל תשלום משבעת התשלומים הראשונים יהווה 4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'), וכל אחד מחמשת התשלומים האחרונים יהווה 14.4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'). בנוסף, ביום 27 בינואר, 2014 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית של 72,000,000 אגרות חוב (סדרה ב') רשומות למסחר של החברה בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א, ל-10 משקיעים מוסדיים (להלן ביחד: "הניצעים") בדרך של הגדלת אגרות החוב (סדרה ב') הקיימות של החברה, הרשומות למסחר (להלן: "ניירות הערך המוצעים" ו-"ההקצאה הפרטית"). ליום 31 בדצמבר, 2021 יתרת הערך הנקוב של אגרות חוב (סדרה ב') הינה 108,000 אלפי ש"ח. החברה התחייבה כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה ב') קיימות במחזור:

(1) הונה העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה לא יפחת מ-150 מיליון אירו.

(2) לא תתבצע חלוקת דיבידנד, חלוקת הון או רכישה עצמית של מניותיה אם כתוצאה מכך יפחת ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה מתחת ל-160 מיליון אירו ו/או יחס חוב ל-CAP יעלה על 70%.

(3) היחס בין סך ההתחייבויות הפיננסיות, נטו של החברה שהן:

(א) התחייבויות החברה לפרעון הלוואות עם זכות חזרה ללווה.

(ב) התחייבויות החברה לפרעון אגרות חוב (סדרה א' וסדרה ב') ואגרות חוב נוספות ככל שיהיו.

(ג) התחייבויות החברה לפרעון הלוואות אחרות שמועד פרעונן חל במהלך תקופת אגרות החוב (סדרה ב').

(ד) כל חוב של החברות הבנות של החברה כלפי צד שלישי המובטח בשעבוד, אך לא יותר משווי הנכס המשועבד.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 11 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב (המשך)

והכל בניכוי מזומנים, שווי מזומנים והשקעות לזמן קצר, לבין סך ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה), בתוספת:

- (א) התחייבויות פיננסיות, נטו של החברה (כמוגדר לעיל).
- (ב) כל הלוואה שקיבלה החברה מגורם כלשהו שעל פי תנאיה היא נחותה בדרגת הפרעון לאגרות החוב (סדרה ב') ואשר אינה ניתנת לפרעון (קרן ו/או ריבית) במהלך תקופת אגרות החוב (סדרה ב').
- (ג) הפחתות ערך שנרשמו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים (ככל שיירשמו) בגין הנכסים המשועבדים להבטחת הלוואות בגובה הסכום העולה על זכות החזרה ללווה, לא יעלה על 75%.
- (4) היחס בין שווי מניות החברה הבת BGP כהגדרתו בטרם הנאמנות, המשועבדות להבטחת פרעון אגרות החוב (סדרה ב'), המחושבות על בסיס הונה העצמי של החברה הבת (המיוחס לבעלי מניות החברה) לבין חובות החברה כלפי בעלי אגרות החוב (סדרה ב') המוגדרות כיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ב') בתוספת ריבית והצמדה שנצברו וטרם שולמו, לא יפחת מ-175%.

ליום 31 בדצמבר, 2021 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות האמורות.

1. בחודש יולי, 2014 השלימה החברה הנפקה לציבור בישראל של 102,165,000 ש"ח ערך נקוב במסגרת סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ג'), בהתאם לדוח הצעת מדף, שפורסם ביום 20 ביולי, 2014. שיעור הריבית השנתית שנקבע במכרז, אשר התקיים ביום 21 ביולי, 2014, הינו 3.3%. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ג') משולמת בשני תשלומים חצי שנתיים ביום 20 בינואר וביום 20 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2026 (כולל) החל מיום 20 בינואר 2015. בנוסף, ביום 4 באפריל, 2016 השלימה החברה הנפקה לציבור בישראל של 60,058,000 אגרות חוב (סדרה ג') בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה, רשומות למסחר, בדרך של הרחבת סדרה קיימת של אגרות חוב (סדרה ג').

אגרות חוב (סדרה ג') הינן צמודות למדד המחירים לצרכן ועומדות לפרעון (קרן) ב- 12 תשלומים לא שווים ביום 20 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2026 (כולל) באופן שכל תשלום מ- 9 התשלומים הראשונים מהווה 2% מקרן ערכן הנקוב המקורי של אגרות החוב (סדרה ג'), התשלום העשירי מהווה 17% מקרן ערכן הנקוב מקורי של אגרות החוב (סדרה ג'), וכ"א מ- 2 התשלומים האחרונים יהווה 32.5% מקרן ערכן הנקוב המקורי של אגרות החוב (סדרה ג'). ליום 31 בדצמבר, 2021 יתרת הערך הנקוב של אגרות חוב (סדרה ג') הינה 140,566 אלפי ש"ח. החברה התחייבה כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה ג') קיימות במחזור:

- (1) הונה העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה לא יפחת מ- 190 מיליוני אירו.
- (2) לא תתבצע חלוקת דיבידנד, חלוקת הון או רכישה עצמית של מניותיה אם כתוצאה מכך יפחת ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה מתחת ל-200 מיליוני אירו.
- (3) היחס בין סך ההתחייבויות הפיננסיות, נטו של החברה שהן:
 - (א) התחייבויות החברה לפרעון הלוואות עם זכות חזרה ללווה.
 - (ב) התחייבויות החברה לפרעון אגרות חוב (סדרות א' ב' ו ג') ואגרות חוב נוספות ככל שיהיו.
 - (ג) התחייבויות החברה לפרעון הלוואות אחרות שמועד פרעונן חל במהלך תקופת אגרות החוב (סדרה ג').
 - (ד) כל חוב של החברות הבנות של החברה כלפי צד שלישי המובטח בשעבוד, אך לא יותר משווי הנכס המשועבד.והכל בניכוי מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות והחוב בגין מלאי דירות בהקמה, לבין סך ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה), בתוספת:
 - (א) התחייבויות פיננסיות, נטו של החברה (כמוגדר לעיל).
 - (ב) כל הלוואה שקיבלה החברה מגורם כלשהו שעל פי תנאיה היא נחותה בדרגת הפרעון לאגרות החוב (סדרה ג') ואשר אינה ניתנת לפרעון (קרן ו/או ריבית) במהלך תקופת אגרות החוב (סדרה ג').
 - (ג) הפחתות ערך שנרשמו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים (ככל שיירשמו) בגין הנכסים המשועבדים להבטחת הלוואות בגובה הסכום העולה על זכות החזרה ללווה, לא יעלה על 75%.
 - (4) היחס בין שווי מניות החברה הבת BGP כהגדרתו בטרם הנאמנות, המשועבדות להבטחת פרעון אגרות החוב (סדרה ג'), המחושבות על בסיס הונה העצמי של החברה הבת (המיוחס לבעלי מניות החברה) לבין

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

חובות החברה כלפי בעלי אגרות החוב (סדרה ג') המוגדרות כיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ג') בתוספת ריבית והצמדה שנצברו וטרם שולמו, לא יפחת מ-175%.

ליום 31 בדצמבר, 2021 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות האמורות.

א. אמות מידה פיננסיות

בהסכמים למסגרות אשראי מול תאגידים בנקאיים התחייבו חברות מאוחדות לעמוד במספר אמות מידה פיננסיות, לרבות יחס הלוואה לשווי נכסים (LTV) שנע בין 65% לבין 80% ויחס כיסוי חוב (DSCR) (צריך להיות גבוה מהטווח שנע בין 120% לבין 270%). כל ההלוואות הינן ללא זכות חזרה ללווה (Non recourse) וכן אי עמידה בתנאים של אחת המסגרות אינו מהווה הפרת המסגרות האחרות.

בדבר אמות המידה הפיננסיות לגבי אגרות החוב (סדרה ב' וסדרה ג'), ראה סעיף ה' ו-ו' לעיל.

ליום 31 בדצמבר, 2021 הקבוצה עומדת בכל אמות המידה שנקבעו.

באור 12 – הלוואות מבעלת שליטה

ביום 9 במאי, 2019 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבלת מסגרת אשראי בגובה של 100 מיליון אירו מ-ADLER, בעלת השליטה בחברה. מתוך מסגרת זו ליום 31 בדצמבר, 2019 נמשכו 44.2 מיליון אירו. המסגרת ניתנה לתקופה של שנתיים בריבית של 2.58% לשנה, ולחברה זכות לפרעון מוקדם של הכספים שנמשכו ללא עלויות שבירה. לא נקבעו אמות מידה פיננסיות להלוואה וכן לא הועמדו בטוחות על ידי החברה. במהלך החודשים ינואר ומרץ, 2020 פרעה החברה את כלל החוב לבעלת השליטה, כך שנכון למועד הדוח לא נותרה יתרת חוב לבעל השליטה. בחודש מאי, 2021 נסתיימה מסגרת האשראי של החברה במסגרת הלוואה זו.

באור 13 - התחייבות בגין חכירה

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי אירו		
3,021	-	התחייבות בגין חכירה (1)
(31)	-	בניכוי - חלויות שוטפות
<u>2,990</u>	<u>-</u>	

(1) במהלך תקופת הדוח, מכרה החברה זכויות בנכס חכירה, כחלק ממכירת חברת הבת, אשר החזיקה בזכויות נכס זה. לפרטים נוספים בדבר המכירה ראה באור 8(ו')4.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 14 - נכסים פיננסיים אחרים

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי אירו	
36,094	6,819
6,494	6,525
42,588	13,344
42,588	13,344

מוצג במסגרת הנכסים שאינם שוטפים:

נכס פיננסי סחיר הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד (1)
נכסים פיננסיים לא סחירים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח
והפסד (2)

(1) ביום 23 ביולי, 2018 רכשה החברה מניות בחברה ציבורית שהתאגדה בגרמניה, אשר מניותיה נסחרות בבורסה המפוקחת הבלתי רשמית של פרנקפורט, בשוק פיתוח הנדל"ן למגורים בגרמניה, אשר אינה קשורה לחברה או לבעלת השליטה בה ("חברת המטרה"). המניות הנרכשות היוו כ- 4.1% מהונה המונפק והנפרע של חברת המטרה, וזאת בתמורה לסך כולל של 35 מיליון אירו. לאחר מועד רכישת מניות חברת המטרה על ידי החברה, נרכשה השליטה בחברת המטרה על ידי בעלת מניות ב-ADLER, אשר מניותיה נסחרות בבורסה המפוקחת הבלתי רשמית של פרנקפורט. יצוין, כי בתקופת הדוח החזיקה בעלת המניות את השליטה (בעקיפין) ב-ADLER. למועד חתימת הדוח בעלת המניות כאמור אינה מחזיקה עוד את השליטה ב-ADLER. במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2021 חלה ירידה משמעותית בשווייה של ההשקעה בחברת המטרה. נכון למועד הדוח, מחזיקה החברה כ- 3.02% ממניות חברת המטרה. השקעה זו מסווגת כמכשיר פיננסי המוצג בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בשווי של כ-6.8 מיליון אירו, נכון ליום 31 בדצמבר 2021, המגלם הפסד לחברה בסך של כ-28.2 מיליון אירו.

(2) ביום 22 במרץ, 2019 התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעלת השליטה בה, אשר למיטב ידיעת החברה הינו קרן השקעות גלובלית מובילה, בהסכם למכירת 89.9% מאחזקותיה בשלוש חברות (המוחזקות על ידי החברה בעקיפין באמצעות חברות בנות מסוימות של החברה) ואשר בבעלותם נכסים מסחריים בערים Celle, Rostock, ו-Castrop. התמורה בעסקה מייצגת שווי נכסים ברוטו של כ- 175 מיליון אירו, עם התאמות מסוימות כפי שהוגדר בהסכם המכירה. ביום 31 במאי, 2019 השלימה החברה את עסקת המכירה. כתוצאה מההתקשרות כאמור הכירה החברה בהפסד בשנת 2019 בסך של כ- 2.3 מיליון אירו כתוצאה מהפער בין תמורת המכירה, בניכוי עלויות עסקה (עלויות עסקה הסתכמו לסך של כ- 6.4 מיליון אירו), לערכם של הנכסים והתחייבויות, נטו המוצגים בדוחות החברה; ההפסד הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2019 במסגרת שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו. בנוסף, הכירה החברה בהפסד בסך של כ- 7.2 מיליון אירו במסגרת הוצאות מימון, כתוצאה מעלויות לפרעון מוקדם של ההלוואות הבנקאיות שנפרעו עם השלמת העסקה. יתרת ההשקעה של החברה בחברות אלו בסך של כ- 6.5 מיליון אירו (10.1% מהון החברות), מוצגת במסגרת השקעה בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15 – מדידת שווי הוגן

הטבלה שלהלן מציגה את מידרג מדידת השווי ההוגן עבור הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה.

גילויים כמותיים בגין מידרג השווי ההוגן על הנכסים וההתחייבויות ליום 31 בדצמבר, 2021:

מידרג שווי הוגן			
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי אירו			

נכסים הנמדדים בשווי הוגן:

54,740	24,640	-	30,100
1,292,590	1,292,590	-	-
99,100	99,100		

נדליין להשקעה (באור 8):

נדליין מניב למסחר

נדליין מניב למגורים

קרקע להשבחה וזכות מקרקעין (באור 8)

נכסים פיננסיים אחרים (באור 14א):

נכס פיננסי סחיר הנמדד בשווי הוגן דרך

רווח או הפסד

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך

רווח או הפסד

6,819	-	-	6,819
6,525	6,525	-	-

מידרג שווי הוגן			
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי אירו			

התחייבויות הנמדדות בשווי הוגן:

(249)	-	(249)	-
(249)	-	(249)	-

התחייבויות פיננסיות נגזרות

חוזי החלפת ריבית

השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים שאינם נסחרים בשוק פעיל נקבע באמצעות טכניקות הערכה. טכניקות הערכה ספציפיות למכשירים פיננסיים כוללות:

השווי ההוגן של חוזי החלפת ריביות והסכמים לקיבוע תקרת שיעורי ריבית מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים תוך שימוש בעקומי תשואה הניתנים לצפייה.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15 – מדידת שווי הוגן (המשך)

להלן תיאור נתונים משמעותיים שאינם נצפים המשמשים להערכה:

<u>רגישות השווי ההוגן לשינוי בנתונים</u>	<u>טווח (ממוצע משוקלל)</u>	<u>נתונים משמעותיים שאינם נצפים</u>	<u>טכניקת הערכה</u>
2% גידול/ירידה בעקום היוריבור יביא לגידול/קיטון בשווי ההוגן עד 0.4 מיליון אירו.	עקום היוריבור לתקופת העסקה	עקום התשלום	עסקאות החלפת ריבית DCF

לעניין נתוני שווי הוגן של נדליין להשקעה (ראה באור 8).

נגזרים וגידור

<u>ליום 31 בדצמבר 2020</u>		<u>ליום 31 בדצמבר 2021</u>		
<u>התחייבות</u>	<u>נכס</u>	<u>התחייבות</u>	<u>נכס</u>	
<u>אלפי אירו</u>				
(597)	-	(249)	-	שווי הוגן של חוזי החלפה (1)

1. גידור תזרים מזומנים:

ליום 31 בדצמבר, 2021 לקבוצה הסכמי החלפה של שיעורי ריבית (SWAP) בסך של כ- 42.7 מיליון אירו לפיהם הקבוצה משלמת ריבית קבועה בשיעור של 0.235% ומקבלת ריבית משתנה בשיעור השווה לריבית היוריבור לתקופה של 3 חודשים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 16 – מכשירים פיננסיים

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי אירו		
		<u>מזומנים וחייבים בעלות מופחתת</u>
34,814	24,861	מזומנים ושווה מזומנים
15,815	24,806	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות (1)
1,399	575	שוכרים ולקוחות, נטו
106	67	חייבים אחרים ופקדונות מוגבלים לא שוטפים
<u>52,134</u>	<u>50,309</u>	
		<u>מכשירים פיננסיים (שווי הוגן)</u>
42,588	13,344	השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח
(597)	(249)	והפסד
		התחייבויות פיננסיות לצורכי גידור
<u>41,991</u>	<u>13,095</u>	
		<u>התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת</u>
(72,980)	(72,349)	אגרות חוב
(427,024)	(600,653)	אשראי מתאגידים בנקאיים
(12,527)	(20,943)	זכאים ויתרות זכות (2)
(2,990)	-	התחייבות בגין חכירה
<u>(515,521)</u>	<u>(693,945)</u>	

(1) למעט הוצאות מראש.

(2) למעט פקדונות משוכרים והכנסות מראש.

ב. סיכונים שוק

2. סיכון מטבע חוץ

לחברה אגרות חוב הנקובות בשקל וצמודות במלואן לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל. לפיכך, החברה חשופה לסיכון שער חליפין הנובע מחשיפה למטבע זה. סיכון שער חליפין נובע מהתחייבויות שהוכרו הנקובות במטבע שאינו מטבע הפעילות. באשר למבחני רגישות ראה סעיף ו' להלן.

3. סיכון מדד המחירים לצרכן

כאמור לעיל, לחברה אגרות חוב צמודות במלואן לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל, בכפוף למדד רצפה. למידע נוסף ראה גם באור 11 לעיל. באשר למבחני הרגישות ראה סעיף ו' להלן.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 16- מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכוני שוק (המשך)

4. סיכון שיעור ריבית

הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינוי בתזרים המזומנים של הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים בשל שינויים בשיעורי הריבית. החברה מגדרת את מרבית התחייבויותיה הפיננסיות על ידי לקיחת הלוואות בריבית קבועה או התקשרות בהסכמי החלפת ריבית (SWAP) או בהסכמי ריבית CAP. תנאי חוזי החלפת הריבית מתאימים להלוואות הבסיס.

ג. סיכון אשראי

סיכון אשראי עשוי להיווצר ממזומנים ושווי מזומנים, נגזרים ופקדונות בתאגידים בנקאיים ומוסדות כספיים כמו גם מחייבים ויתרות חובה לרבות יתרות חובה משוכרים.

להנהלה מדיניות אשראי והחשיפה לסיכון אשראי נבחנת באופן שוטף. בעקרון החברה אינה מעמידה אשראי לשוכרים. במקרים בהם השוכרים מבקשים אשראי, החברה מבצעת הערכת אשראי בגין אותם לקוחות. הקבוצה מחזיקה בכל או בחלק מפקדונות משוכרים הניתנים להחזרה עד שהשוכרים יסדירו את תשלומיהם או במקרים אחרים של הפרת חוזה.

החברה בוחנת את הצורך בהפרשה להפסדי אשראי בהתאם להערכת ההנהלה את טיב היתרה על-פי הניסיון המצטבר של ההנהלה בניהול הנכס.

סיכון אשראי עלול גם להיווצר בהתקשרות של מספר מכשירים פיננסיים עם גוף אחד. החברה מחזיקה מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר ומכשירים פיננסיים במוסדות פיננסיים שונים בעלי דירוג אשראי גבוה. מדיניות החברה הינה פיזור השקעותיה בין המוסדות השונים.

החברה מעריכה כי כאשר תשלומים חוזיים מהדיירים נמצאים בפיגור של יותר מ- 30 יום, חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי והחברה מכירה בירידת ערך בגינם באופן הבא:

- לגבי תשלומים הנמצאים בפיגור של יותר מ- 30 יום אך פחות מ- 60 יום, ההפרשה לירידת ערך הינה 20% מהיתרה.

- לגבי תשלומים הנמצאים בפיגור של יותר מ- 60 יום אך פחות מ- 180 יום, ההפרשה לירידת ערך הינה 50% מהיתרה.

- לגבי תשלומים הנמצאים בפיגור של יותר מ- 180 יום, החברה מפרישה לירידת ערך את מלוא היתרה.

לתאריך הדיווח לא היו ריכוזים משמעותיים של סיכוני אשראי. להערכת ההנהלה היתרה בדוחות הכספיים של כל אחד מהנכסים הפיננסיים מייצגת את החשיפה המקסימלית לסיכון אשראי.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 16- מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה תתקשה לקיים את מחויבותיה הקשורות בהתחייבויות פיננסיות. המחויבויות הפיננסיות כלפי תאגידים בנקאיים ביחס לתשלומי הריבית מובטחות באמצעות תשלומי השכירות המופקדים באופן שוטף בחשבונות יעודיים/חשבונות גבייה.

מטרת הקבוצה לשמור על איזון בין קבלת מימון לבין הגמישות שבשימוש בהלוואות מהבנק ואגרות חוב. ליום 31 בדצמבר, 2021 39.93% מהחוב של הקבוצה עומד לפרעון בתוך פחות משנה (בשנת 2020 – 29.64%) (ראה גם באור 11). ראוי לציין כי החברה נמצאת במגע עם מתקדמים עם הבנקים המממנים למימון מחדש של כל ההלוואות, אשר צפויות להיפרע במהלך השנה הקרובה.

הטבלה להלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומים בגין ריבית):

ליום 31 בדצמבר, 2021

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 עד 5 שנים	מ-3 עד 4 שנים	משנתיים		עד שנה	
				עד 3 שנים	עד 5 שנים		
							אלפי אירו
28,684	-	-	-	-	-	28,684	זכאים ויתרות זכות הלוואות מתאגידים
634,043	213,023	30,165	9,158	21,725	105,922	254,050	בנקאיים (1)
80,142	-	15,971	16,432	20,264	13,548	13,927	אגרות חוב (1)
<u>742,869</u>	<u>213,023</u>	<u>46,136</u>	<u>25,590</u>	<u>41,989</u>	<u>119,470</u>	<u>296,661</u>	

ליום 31 בדצמבר, 2020

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 עד 5 שנים	מ-3 עד 4 שנים	משנתיים		עד שנה	
				עד 3 שנים	עד 5 שנים		
							אלפי אירו
20,149	-	-	-	-	-	20,149	זכאים ויתרות זכות הלוואות מתאגידים
464,956	191,083	8,316	20,879	9,113	98,534	137,031	בנקאיים (1)
82,332	17,016	11,193	17,679	11,817	12,148	12,479	אגרות חוב (1)
							התחייבות בגין חכירה מימונית
5,710	4,635	215	215	215	215	215	
<u>573,147</u>	<u>212,734</u>	<u>19,724</u>	<u>38,773</u>	<u>21,145</u>	<u>110,897</u>	<u>169,874</u>	

(1) יתרת ההלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב כוללת תשלומי ריבית, לרבות השפעות של עסקאות החלפת ריבית ועסקאות קיבוע ריבית.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 16- מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. שווי הוגן

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

יתרה בדוח על המצב הכספי		ליום 31 בדצמבר, 2021
שווי הוגן	אלפי אירו	
82,309	72,949	התחייבויות פיננסיות
		אגרות חוב וריבית לשלם בגין אגרות חוב
יתרה בדוח על המצב הכספי		ליום 31 בדצמבר, 2020
שווי הוגן	אלפי אירו	
80,264	73,515	התחייבויות פיננסיות
		אגרות חוב וריבית לשלם בגין אגרות חוב

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

להלן השיטות וההנחות ששימשו לקביעת השווי ההוגן:

השווי ההוגן של אגרות חוב סחירות מבוסס על מחירים מצוטטים בבורסה לתאריך החתך (רמה 1).

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 16- מכשירים פיננסיים (המשך)

1. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי אירו	
הכנסה (הוצאה)	

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית

השפעה על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

בגין הלוואות

(715) (609)
(*) - (*) -

עליית ריבית של 200 נקודות בסיס
ירידת ריבית של 200 נקודות בסיס

בגין עסקאות החלפה

1,280 428
(1,347) (439)

עליית ריבית של 200 נקודות בסיס
ירידת ריבית של 200 נקודות בסיס

בגין אגרות חוב

(2,216) (2,196)
354 1,842

עלייה של 3% במדד המחירים לצרכן
ירידה של 3% במדד המחירים לצרכן

3,611 3,576
(3,611) (3,576)

עלייה של 5% בשער החליפין אירו/שקל
ירידת של 5% בשער החליפין אירו/שקל

(*) בהסכמי המימון של החברה נקבע כי שער היורבור לצורך חיוב הריבית לא יפחת מ 0.0%.

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או הפסד ו/או הרווח או הפסד הכולל, עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

בהלוואות לא שוטפות בריבית קבועה לא קיימת לקבוצה חשיפה תזרימית לשינויים ברווח או הפסד בגין סיכון ריבית.

בהלוואות לא שוטפות בריבית משתנה הנמדדות בעלות מופחתת, מבחן הרגישות לסיכון ריבית התבצע רק על הרכיב המשתנה בריבית.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון (לא כולל התחייבויות המוצגות במסגרת קבוצת מימוש מוחזקות למכירה)

סה"כ	התחייבויות		הלוואות		
התחייבויות	התחייבויות	אגרות חוב	הלוואות	הלוואות	
הנובעות	בגין	חוב	מבעל	מבנקים	
מפעילות	חכירה	אלפי אירו	שליטה		
מימון					
(873,654)	(3,041)	(107,416)	-	(763,197)	יתרה ליום 1 בינואר 2019
126,276	54	18,679	(44,200)	151,743	תזרים מזומנים
142,398	-	-	-	142,398	סיווג להתחייבויות בגין קבוצת מימוש
(11,683)	-	(11,683)	-	-	מוחזקת למכירה
(10,455)	(23)	-	(562)	(9,870)	השפעת שינויים בשערי חליפין
(627,118)	(3,010)	(100,420)	(44,762)	(478,926)	שינויים אחרים
122,109	54	25,706	44,762	51,587	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
1,734	-	1,734	-	-	תזרים מזומנים
281	(34)	-	-	315	השפעת שינויים בשערי חליפין
(502,994)	(2,990)	(72,980)	-	(427,024)	שינויים אחרים
(12,555)	2,990	11,298	-	(26,843)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
(10,667)	-	(10,667)	-	-	תזרים מזומנים
(145,185)	-	-	-	(145,185)	השפעת שינויים בשערי חליפין והצמדת מדד
(1,601)	-	-	-	(1,601)	כניסה לאיחוד
(673,002)	-	(72,349)	-	(600,653)	שינויים אחרים
					יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 – מסים על הכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

1. לחברה הכנסות מהשקעות בנדל"ן בגרמניה. בהתאם לאמנת המס בין גרמניה להולנד ובין גרמניה ללוקסמבורג, הכנסות מנדל"ן ממוסות במקום בו נמצא הנדל"ן.
2. להלן שיעורי המס החלים על החברה ועל החברות המאוחדות העיקריות שלה:

<u>מדינה</u>	<u>%</u>
הולנד	25
גרמניה (*)	15.825-31.225
לוקסמבורג	24.94

(*) רווח הנובע ממכירת דירות כפוף למס עסקים מקומי בגרמניה. שיעור מס החברות ומס העסקים המקומי המשוקלל מסתכם ל - 31.225%.

3. רווח הנובע ממכירת מניות בחברה הולנדית, בחברה לוקסמבורגית או בחברה גרמנית, על ידי חברה הולנדית פטור ממס בהולנד בכפוף לעמידה בתנאי פטור ההשתתפות הקבועים בדין ההולנדי. רווח הנובע ממכירת מניות בחברה גרמנית, בעלת נכסי נדל"ן של מעל 50% מסה"כ נכסי החברה, על ידי חברה גרמנית, יחויבו במס בגרמניה בשיעור מס של 5%. החל משנת 2019, עקב שינויים בחוק הגרמני, רווח שנוצר לאחר הראשון בינואר 2019 הנובע ממכירת מניות של חברה בערבון מוגבל, המחזיקה נכסים בגרמניה, יהיה חייב במס חברות על 5% מהרווח החייב בגרמניה.

רווח הנובע ממכירת מניות בחברה לוקסמבורגית על ידי חברה לוקסמבורגית פטור ממס בלוקסמבורג בכפוף לעמידה בתנאי פטור ההשתתפות הקבוע בדין הלוקסמבורגי אשר עיקריו: החזקה מינימלית של 10% או השקעה של 6 מיליון אירו לפחות, לתקופה של 12 חודשים ברציפות ושתי החברות (המוכרת והנמכרת) כפופות למס בלוקסמבורג (ועל פי התנאים המנויים בחוק).

ב. שומות מס

שומות מס סופיות

לחברה הוצאו שומות מס סופיות בהולנד עד וכולל שנת 2017. לחלק מחברות מאוחדות הנישומות בהולנד הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2020 ולחלקן טרם הוצאו שומות מס סופיות מיום היווסדן. לרוב החברות המאוחדות הנישומות בגרמניה הוצאו שומות מס עד וכולל שנת 2020. שומות המס שהוצאו לחברה עד וכולל שנת 2016 נחשבות סופיות כתוצאה מהתיישנות.

ג. הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים

לקבוצה הפסדים עסקיים והפסדי הון לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2021 לסך של כ-62,798 אלפי אירו. בגין חלק מהפסדים אלו הוכרו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים בסך של כ-15,639 אלפי אירו.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - מסים על הכנסה (המשך)

ד. מסים נדחים

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי אירו		
		<u>התחייבויות מסים נדחים</u>
(127,641)	(149,414)	מלאי בניינים בהקמה, מלאי מקרקעין ונדל"ן להשקעה
(88)	(63)	אגרות חוב
(311)	(223)	אחרים
<u>(128,040)</u>	<u>(149,700)</u>	
		<u>נכסי מסים נדחים</u>
4,410	15,639	הפסדים מועברים לצורכי מס
95	39	שערוך נגזרים פיננסיים
<u>4,505</u>	<u>15,678</u>	
<u>(123,535)</u>	<u>(134,022)</u>	התחייבויות מסים נדחים, נטו
		המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:
187	5,371	נכסים לא שוטפים
(123,722)	(139,393)	התחייבויות לא שוטפות
<u>(123,535)</u>	<u>(134,022)</u>	
		השינוי במסים נדחים בתקופות המדווחות מורכב כלהלן:
		<u>התחייבויות מסים נדחים</u>
12,715	31,363	מלאי בניינים בהקמה, מלאי מקרקעין ונדל"ן להשקעה
(395)	55	שערוך נגזרים פיננסיים
(847)	(83)	אחרים
<u>11,473</u>	<u>31,335</u>	
		<u>נכסי מסים נדחים</u>
3,466	(11,230)	הפסדים מועברים לצורכי מס
(280)	(26)	אגרות חוב
3,186	(11,256)	
(736)	-	ציאה מאיחוד ואחרים
<u>13,923</u>	<u>20,079</u>	הוצאות (הכנסות) מסים נדחים, נטו

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - מסים על הכנסה (המשך)

ד. מסים נדחים (המשך)

המסים הנדחים לגבי נדלין להשקעה מחושבים לפי שיעור מס של 15.825% בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש, המסים הנדחים בגין מלאי הדירות בהקמה ומלאי מקרקעין מחושבים לפי שיעור מס של 31.225%. המסים הנדחים בגין הפסדים מועברים בהולנד מחושבים לפי שיעור המס שהחברה צופה כי הפסדים אלו ינוצלו.

ה. מסים על הכנסה הכלולים בדוחות רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי אירו			
(7,565)	13,923	20,079	מסים נדחים (ראה גם סעיף ד' לעיל)
19,823	13,671	4,283	מסים שוטפים, מסים בגין שנים קודמות ואחרות
12,258	27,594	24,362	הוצאות מס

ו. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים בדוח רווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי בהולנד, לבין סכום מסים על הכנסה שנוקף בדוח רווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי אירו			
29,885	125,287	96,938	רווח לפני מסים על הכנסה
25%	25%	25%	שיעור המס הסטטוטורי בהולנד
7,471	31,322	24,235	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
5,111	(5,824)	(1,822)	מסים נדחים שנוצרו בשיעור מס אחר ואחרים, נטו
(324)	2,096	1,949	מסים בגין שנים קודמות
12,258	27,594	24,362	מסים על הכנסה

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 18 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות

א. התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות

1. להבטחת הלוואות מתאגידים בנקאיים שהינן ללא זכות חזרה ללווה (Non recourse), נרשמו שעבודים על נדל"ן להשקעה ומלאי מקרקעין וכן על חשבונות הבנק בהם מתקבלים דמי השכירות, זכויות בגין פוליסות הביטוח, שעבוד על מניות החברה בעלת הנכס וכו' (ראה באור 11). כל נכס נמצא בבעלות חברה מאוחדת (SPV). בגין חלק מהנכסים קיימת ערבות צולבת להבטחת מסגרות אשראי שנלקחו למימון רכישת הנכסים.
בחלק מהסכמי הלוואות נקבעו הוראות "שעבוד שלילי" לפיהן נאסר על הלווים ליצור שעבודים נוספים על הנכסים וההכנסות המשועבדים, וזאת ללא קבלת אישור מפורש מהמלווה.
2. כחלק מהסכם הלוואה שנחתם במהלך חודש ספטמבר, 2021 עם תאגיד בנקאי לצורך קבלת 28 מיליון אירו למימון שלב ט' בפרוייקט בדיסלדורף, שילמה החברה סכום של 2.6 מיליון אירו, אשר מוחזק בבנק המלווה כערבות לטובת הרשות המקומית, לצורך הבטחת התחייבויות חברת הפרוייקט על פי הסכם הפיתוח עם הרשות המקומית. הריבית השנתית על הערבות הנה 2.0% ומחושבת רק בגין הסכום שהועמד כערבות בפועל.
3. באשר לשעבוד שהועמד בגין אגרות החוב, ראה באור 11 ד' ו'.
4. יתרת ההתחייבויות המובטחות הינן כ-674.9 מיליון אירו (בשנת 2020 כ-504.2 מיליון אירו).
5. במסגרת פתוח שלב א' של מלאי הבניינים בהקמה (ראה באור 6) התקשרה החברה עם קבלן מבצע לצורך בניית הפרוייקט. ליום 31 דצמבר, 2017 הושלמו עבודות ההקמה על ידי הקבלן ובמסגרת התחשבות סופית עם הקבלן דרש הקבלן תוספת תשלום בסך כולל של כ-12.5 מיליון אירו. החברה דחתה את טענות הקבלן לתוספת תשלום ומנגד הגישה דרישה לקבלן לפיה עליו לפצות את החברה בסכום (לא סופי) של כ-4 מיליון אירו בגין הפרות שונות של חוזה הקבלן. במהלך חודש יוני 2019, הגיעה החברה להסכם ביניים עם הקבלן המבצע, וביום 1 ביולי 2019, שילמה לקבלן 2 מיליון אירו. ביום 11 בפברואר 2022, שילמה החברה לקבלן 0.5 מיליון אירו נוספים, ולאחר תשלום זה הסכימו שני הצדדים לסיים את התביעה.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 18 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ב. תביעות

נגד הקבוצה הוגשו תביעות בסכום כולל של כ- 2,941 אלפי אירו. להערכת הנהלת הקבוצה, בהסתמך בין היתר על חוות דעתם של יועצי המשפטיים, ההפרשות הכלולות בדוחות הכספיים מספיקות לכיסוי חשיפה אפשרית שתיגרם לה כתוצאה מתביעות אלו.

ג. התקשרויות

1. בחודשים ינואר ופברואר 2019, במסגרת מימוש זכות סירוב/הצעה לרכישת זכויותיהן של משקיעים שהשקיעו בחלק מנכסי החברה בשעורים הנעים בין 23% עד 42%, הודיעה החברה למשקיעים על מימוש זכות הסירוב, ובעקבות כך החברה ובעלי הזכויות החלו במגעים לרכישת זכויותיהם של המשקיעים. לצורך ביצוע העסקה כאמור, ועל מנת לשפר את מבנה העסקה, התקשרה החברה עם חברת ADLER, באופן שבו תרכוש חברת בת של ADLER 10.1% מסך הזכויות בחברות הנכס הרלבנטיות. בהתאם, ביום 1 ביולי 2019 השלימה החברה את רכישת הזכויות כאמור (למעט הזכויות בשיעור 10.1% כאמור לעיל שנרכשו על ידי ADLER), בתמורה כוללת של כ- 64.7 מיליון אירו.

2. התקשרות לצרכים רגולטוריים - ביום 16 בדצמבר, 2020 אישר דירקטוריון החברה מכירת 0.1% מחברות הנכס המוחזקות על ידי החברה, כחלק מהיערכות החברה לשינויים רגולטוריים שונים אשר ייתכן ויחולו בגרמניה במהלך השנים הקרובות. ביום 18 בדצמבר, 2020, ולמען הזהירות, סווגה העסקה כאמור על-ידי וועדת הביקורת של החברה כעסקה שאינה חריגה שלבעלת השליטה בחברה יש בה עניין אישי, וזאת בשים לב לעובדה שהחברה הרוכשת התקשרה בעסקאות דומות במספר חברות נכס של ADLER, בעלת השליטה בחברה, ובכלל כך מחזיקה בשיעור זניח בחברות כאמור, וכן כי בעבר החזיק בעקיפין בעל השליטה הסופי של החברה הרוכשת מניות של חברת Adler Group SA. יובהר, כי למועד אישור העסקה ולמיטב ידיעת החברה לא הוחזקו עוד מניות Adler Group SA על-ידי בעל השליטה הסופי כאמור (ובכל מקרה לא החזיק למעלה מ-5% ממניות Adler Group SA). העסקה נעשתה במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק ובתמורה לסכום שאינו מהותי לחברה.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 18 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

3. ביום 12 באוגוסט, 2020 הודיעה החברה כי בהמשך להמלצת ואישור ועדת התגמול של החברה, החליט דירקטוריון החברה לאשר את מדיניות התגמול החדשה של החברה, וקבע כי על אף התנגדות האסיפה הכללית, אשר נערכה ביום 29 ביולי, 2020, אישור מדיניות התגמול החדשה הינו לטובת החברה והכול בהתאם לסעיף 267א(ג) לחוק החברות, תשנ"ט-1999. מדיניות התגמול שאושרה מסדירה בין היתר את תגמול הדירקטורים וכן תגמול נושאי המשרה, לרבות קביעת מרכיבים קבועים ומשתנים של התגמול לנושאי המשרה, החזר הוצאות, תנאי הפרישה ונושאי שיפוי וביטוח. מדיניות התגמול שאושרה מסדירה גם מצבים בהם נושאי המשרה מעניקים שירותים הן לחברה האם של החברה והן לחברה ותהיה תקפה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 29 ביולי, 2020.
4. 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.
5. 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 כ- 6.6 מיליון אירו, והרוכשת הנוספת, אשר קיבלה מהחברה הלוואה בגובה של כ-11.4 מיליון אירו (בריבית שנתית של 0.35%), רכשה את יתרת 10.1% מהזכויות בסך של כ-11.4 מיליון אירו, אשר מוצגת בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר, 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.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 19 - הון

א. הרכב הון המניות (מספר מניות)

31 בדצמבר 2021 ו-2020	
רשום	מונפק ונפרע
22,500,000	7,730,875 (*)

מניות רגילות בנות 0.01 אירו
ע.ג. כ"א

(*) לא כולל מניות באוצר – ראה באור 19 ג' להלן.

ב. ניהול ההון בחברה

החברה פועלת על מנת להבטיח שמירה על מבנה הון אשר יאפשר לחברה לתמוך באפיקיה ובמטרה למקסם ערך לבעלי המניות שלה.
החברה מנהלת את מבנה ההון שלה ומבצעת בו שינויים בהתאם לשינויים בסביבה בה החברה פועלת.

ג. מניות אוצר - מניות החברה המוחזקות על ידי החברה

החזקת החברה במניות החברה כוללת 31,688 מניות המהווה 0.4% מהון החברה המניות המונפק.

ד. סיווגים בהתאם לדרישת החוק ההולנדי - קרן הון סטטוטורית

בהתאם להוראות החוק בהולנד החלות על החברה רווחים מהתאמות לשווי הוגן שלא מומשו לא ניתנים לחלוקה כדיבידנד.
בנוסף, רווחי חברות מוחזקות לא ניתנים לחלוקה כדיבידנד, אלא אם חולקו על ידי החברות הבנות עצמן.
יחד עם זאת, על פי הדין ההולנדי, רווחים אלו ניתנים לחלוקה רק לאחר המרתם בהון מניות והקטנת ההון כפועל יוצא מחלוקת הדיבידנד.
בשנת הדוח ביצעה החברה סיווג הרווחים הניתנים לחלוקה מתוך קרן ההון הסטטוטורית. בהתאם לכך, יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה, על פי הדין ההולנדי, ליום 31 בדצמבר, 2021 הינה כ-202.9 מיליון אירו.

ה. דירוג החברה

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. בהמשך לדיווח זה, ביום 9 בדצמבר, 2021 הודיעה חברת מעלות S&P על אשרור דירוגי החברה והוצאתה מרשימת מעקב עם השלכות שליליות. לאחר מועד הדוח, ביום 15 בפברואר 2022, הודיעה חברת מעלות S&P על הכנסת דירוגי החברה לרשימת מעקב עם השלכות שליליות בעקבות היחלשות איכות האשראי של קבוצת ADLER והכנסת דירוגיה לרשימת מעקב עם השלכות שליליות.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 20 - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות רווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי אירו		

			א. עלות אחזקת נכסים להשכרה
1,737	1,646	1,675	שכר, חשמל, מים וגז
6,054	6,493	6,382	אחזקה ותיקונים
661	569	592	מיסי קרקע
125	43	27	ביטוח
2,672	1,217	686	חובות מסופקים ואבודים
685	462	437	שיווק
362	1,176	429	אחרות
<u>12,296</u>	<u>11,606</u>	<u>10,228</u>	
			ב. הוצאות הנהלה וכלליות
6,091	5,642	5,223	הוצאות ניהול נכסים, שכר ואחרות
3,992	1,698	426	הוצאות בגין עסקאות למכירת נכסים שטרם מומשו
3,560	3,617	3,424	משפטיות ושירותים מקצועיים אחרים
2,495	2,368	2,474	הוצאות נסיעה, שכר דירה, אחזקת משרד ואחרות
<u>16,138</u>	<u>13,325</u>	<u>11,547</u>	

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 20 - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות רווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
<u>אלפי אירו</u>			
			<u>הוצאות מימון, ללא השפעת הפרשי שער ועסקאות להגנת מטבע</u>
			(1) <u>ריבית, חיובים בנקאיים ואחרות</u>
(16,859)	(13,201)	(9,442)	הוצאות ריבית בגין הלוואות ואגרות חוב
(166)	(164)	(380)	חיובים בנקאיים, עמלת ערבות ואחרות
(215)	(215)	(36)	הוצאות מימון בגין חכירה
<u>(17,240)</u>	<u>(13,580)</u>	<u>(9,858)</u>	
			(2) <u>הפחתת עלויות מימון ואחרות</u>
(1,850)	(1,457)	(777)	הפחתת עלויות מימון בגין הלוואות ואגרות חוב
<u>(19,090)</u>	<u>(15,037)</u>	<u>(10,635)</u>	
			<u>השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו</u>
			רווח (הפסד) מהפרשי שער בגין אגרות חוב ומזומנים, נטו
(10,821)	1,679	(8,275)	הפרשי הצמדה בגין אגרות חוב
(574)	553	(1,748)	רווח מעסקאות הגנת מטבע
2,419	1,496	-	
<u>(8,976)</u>	<u>3,728</u>	<u>(10,023)</u>	
			<u>שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הלוואות ואחרות (כולל עלויות פרעון מוקדם של הלוואות)</u>
(284)	23	325	רווח (הפסד) משערוך עסקאות החלפת ריבית, נטו
(1,364)	438	(29,274)	רווח (הפסד) משערוך נכס פיננסי סחיר הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד (*)
(9,643)	-	-	עלויות בגין פרעון מוקדם של הלוואות
-	825	-	אחרות
<u>(11,291)</u>	<u>1,286</u>	<u>(28,949)</u>	

(*) בנוגע להפסד משערוך נכס פיננסי סחיר הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד, ראה באור 14(1)

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 21 - רווח נקי למניה

פירוט כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב הרווח הנקי למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2019		2020		2021	
רווח נקי		רווח נקי		רווח נקי	
המיוחס		המיוחס		המיוחס	
לבעלי	כמות	לבעלי	כמות	לבעלי	כמות
מניות	מניות	מניות	מניות	מניות	מניות
משוקללת	משוקללת	החברה	משוקללת	החברה	משוקללת
אלפי		אלפי		אלפי	
אירו	אלפים	אירו	אלפים	אירו	אלפים
18,318	7,731	92,695	7,731	72,676	7,731

לצורך חישוב רווח נקי
למניה - בסיסי ומדולל

באור 22 - מגזרי פעילות

כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים (דירקטוריון החברה). בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי מגזרי פעילות תפעולית של היחידות העסקיות ולה ארבעה מגזרי פעילות כדלקמן:

- נדליין מניב למסחר - השכרת נדליין לצרכים מסחריים.
- נדליין מניב למגורים - השכרת נדליין למגורים.
- קרקע להשבחה ושווי זכויות בניה - קרקע הנמצאת בהליך השבחה.
- ייזום למגורים - מלאי דירות בהקמה ומלאי מקרקעין.

נתוני מגזרי הפעילות הינם על בסיס המדיניות החשבונאית של החברה.

הכנסות המגזר כוללות הכנסות משכירות והכנסות מניהול נכסים.

תוצאות המגזר המדווחות למקבל החלטות התפעוליות הראשי כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר. פריטים שלא הוקצו כוללים בעיקר עלויות הנהלה וכלליות, הוצאות מימון, הכנסות מימון, התאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים ומסים על ההכנסה, המנוהלים על בסיס קבוצתי, ראה גם באור 22כד'.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 22 - מגזרי פעילות (המשך)

נכסים המוקצים ישירות למגזר מהווים את יתרת הנדל"ן להשקעה ומלאי המקרקעין והדירות למכירה בהקמה ונגזרים פיננסיים הקשורים ישירות בחברת הנכס ואילו ההתחייבויות המוקצות ישירות למגזר הינן ההלוואות ונגזרים הקשורים ישירות בחברות הנכס וכן התחייבויות לזמן ארוך הניתנות לייחוס ספציפי. יתרת הנכסים וההתחייבויות אינם מוקצים למגזרים.

א. דיווח בדבר מגזרי פעילות

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

(*) באשר לנכסים המיועדים למכירה וכן הנכסים שמומשו בתקופת הדוח, ראה באור 18.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 22 - מגזרי פעילות (המשך)

א. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבחה	נדליין מניב למגורים	נדליין מניב למסחר	
<u>אלפי אירו</u>					
					<u>לשנה שהסתיימה ביום 31</u> <u>בדצמבר, 2020</u>
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
<u>50,105</u>	<u>-</u>	<u>(166)</u>	<u>45,988</u>	<u>4,283</u>	הכנסות שכירות וניהול, נטו
72,548	72,548	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(58,172)	(58,172)	-	-	-	עלות מכירת דירות
<u>14,376</u>	<u>14,376</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רווח ממכירת דירות
500	-	-	-	500	הכנסות אחרות
262	-	-	-	262	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2,011	-	-	2,011	-	רווח ממימוש השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(13,325)	-	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
(1,840)	(1,840)	-	-	-	עליית (ירידת) ערך נדליין להשקעה, נטו
83,221	-	(4,455)	115,900	(28,224)	הוצאות מימון, נטו
(10,023)	-	-	-	-	
<u>125,287</u>					רווח לפני מסים על הכנסה

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 22 - מגזרי פעילות (המשך)

א. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבחה	נדליין מניב למגורים	נדליין מניב למסחר	
<u>אלפי אירו</u>					
					<u>לשנה שהסתיימה ביום 31</u> <u>בדצמבר, 2019</u>
73,771	-	274	50,083	23,414	הכנסות מהשכרת נכסים
25,904	-	53	20,985	4,866	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(25,899)	-	(39)	(20,963)	(4,897)	הוצאות ניהול נכסים
(12,296)	-	(114)	(8,080)	(4,102)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
61,480	-	174	42,025	19,281	הכנסות שכירות וניהול, נטו
70,029	70,029	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(56,999)	(56,999)	-	-	-	עלות מכירת דירות
13,030	13,030	-	-	-	רווח ממכירת דירות
(107)	-	-	-	(107)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(16,138)	-	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
(2,361)	(2,361)	-	-	-	עליית (ירידת) ערך נדליין להשקעה, נטו
13,338	-	(4,179)	54,810	(37,293)	הוצאות מימון, נטו
(39,357)	-	-	-	-	
<u>29,885</u>					רווח לפני מסים על הכנסה

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 22 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע נוסף

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבחה אלפי אירו	נדל"ן מניב למגורים	נדל"ן מניב למסחר	
					<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021</u>
58,846	-	41,666	16,033	1,147	השקעות הוניות
					<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020</u>
19,741	-	3,316	14,700	1,725	השקעות הוניות
					<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019</u>
18,111	-	2,164	13,422	2,525	השקעות הוניות
					<u>ליום 31 בדצמבר, 2021</u>
1,713,970	-	342,502	1,346,155	25,313	נכסי המגזר (*)
10,360					נכסים שלא הוקצו
770,435	-	217,546	536,426	16,463	התחייבויות המגזר (*)
72,560					התחייבויות שלא הוקצו
					<u>ליום 31 בדצמבר, 2020</u>
1,419,548	94,442	66,374	1,177,009	81,723	נכסי המגזר
49,997					נכסים שלא הוקצו
574,053	21,268	13,077	515,301	24,407	התחייבויות המגזר
73,922					התחייבויות שלא הוקצו

(*) אינם כוללים נכסים והתחייבויות המוצגים כקבוצת מימוש מוחזקת למכירה. באשר לנכסים המיועדים למכירה וכן הנכסים שמומשו בתקופת הדוח, ראה באור 18.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 23 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי אירו		
562	-	-

הוצאות ריבית בגין הלוואה לבעלת שליטה

ב. הטבות בגין אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2019		2020		2021	
סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים
אלפי אירו	אנשים	אלפי אירו	אנשים	אלפי אירו	אנשים
228	4	305	2	245	2
482	8	557	9	492	8

הטבות לעובדים לטווח קצר (לא כולל שכר דירקטורים) סך הטבות בגין דירקטורים

ג. לעניין התקשרות עם בעלת השליטה בעניין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה, ראה באור 18 ג'.

ד. ביום 1 ביוני, 2021 מונה מר ערן אדלמן כסמנכ"ל הכספים של החברה.

ו. לעניין חלוקה לבעלת השליטה כמחזיקה בזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות של החברה, ראה באור 18 ג'.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 24 - גילוי בהתאם ל- IAS 1 לסכומים שחזוי שיושבו או יסולקו בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי

כמפורט בבאור 2יב', לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס למלאי דירות בהקמה, המחזור התפעולי הינו שלוש שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות, המחזור התפעולי הינו שנה. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של החברה.

להלן גילוי בקשר לנכסים או התחייבויות שחזוי שיושבו או יסולקו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי ולנכסים או התחייבויות שחזוי שיושבו או יסולקו לאחר 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי.

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי אירו		
85,875	89,678	נכסים שחזוי שיושבו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי
1,411,491	1,664,982	נכסים שחזוי שיושבו לאחר 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי
<u>1,497,366</u>	<u>1,754,660</u>	סה"כ נכסים
165,718	286,805	התחייבויות שחזוי שיסולקו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי
486,218	556,420	התחייבויות שחזוי שיסולקו לאחר 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי
<u>651,936</u>	<u>843,225</u>	סה"כ התחייבויות

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 25 - אירועים משמעותיים אחרי תאריך הדוח על המצב הכספי

1. בעקבות השלמת רכישת מניות החברה על ידי LEG ביום 6 בינואר, 2022 (ראה באור 1א' לעיל), ועל אף העובדה שהחברה אינה בשום צורה צד לעסקה, להערכת החברה, כתוצאה מהעסקה כאמור עשויה להיווצר לחברות הבנות של החברה חבות מס, בסכום שנכון למועד זה מוערך בטווח שבין 17.5 לכ- 30 מיליון אירו, וזאת לאור דיני המס החלים בגרמניה.
2. ביום 3 במרץ, 2022 אישר דירקטוריון החברה הנפקה פרטית של 528,440,367 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') של החברה בדרך של הרחבת הסדרה הרשומה. אגרות החוב הנוספות תוקצנה לניצעים בהנפקה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה, במחיר אחיד של 109 אג' לכל 1 ש"ח ע.נ. (סדרה ב') של החברה המשקף שיעור ריבית אפקטיבית בגין אגרות החוב הנוספות של כ- 1%. סך תמורת ההנפקה הפרטית (אם וככל שתושלם) ברוטו יהא כ-576 מיליון ש"ח.
3. לאחר מועד הדוח, בסוף חודש פברואר 2022, החלה פלישת צבא רוסיה לאוקראינה במסגרת ניסיונות הממשל הרוסי לכבוש את אוקראינה, בשל מתיחות גיאוגרפית בין המדינות. התגברות המתיחות בין המדינות הובילה גורמים מערביים שונים, ובכללם ארצות הברית והאיחוד האירופי, להטלת סנקציות כלכליות שונות על רוסיה וסנקציות אישיות וכלכליות על אנשי המגזר העסקי והפוליטי הרוסיים, בפרט. לסנקציות כאמור, ללחימה בין המדינות והמשבר הגיאוגרפי-פוליטי המתפתח עשויות להיות השפעות נרחבות (אשר חלקן באות לידי ביטוי כבר במועד פרסום דוח זה), הן לעניין מחירי ושינוע חומרי הגלם הנפוצים בעולם, לרבות ברזל ונפט, דבר אשר עשוי להשפיע על זמינות ועלות החומרים כאמור גם בקשר עם הפרויקטים שמקימה החברה, הן על הכלכלה העולמית, ובין היתר, על תנודתיות גבוהה בשוקי ההון בארץ ובעולם ובשערי מטבע, והן לעניין שינויים דמוגרפיים הקשורים בהגירה ובפליטות. להערכת החברה, למועד אישור הדוח, לאירועים האמורים לא קיימת השפעה מהותית על פעילותה, אולם, לאור משך הזמן הקצר יחסית מהפלישה לאוקראינה ועד מועד פרסום דוח זה, וכן, אי הוודאות הקיימת בדבר הימשכות הלחימה, והתרחבותה, הצטרפות צדדים נוספים ו/או הטלת סנקציות, כמו גם השלכותיה כמפורט לעיל, אין ביכולתה של החברה להעריך בשלב זה את ההשפעה האפשרית, אם בכלל, שתהיה לכך על פעילותה בעתיד.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

נספח אחזקות

רשימת חברות מאוחדות ושותפויות מהותיות

31 בדצמבר		מדינת התאגדות	שם הישות
2020	2021		
% בהון			
100	100	הולנד	Brack German Properties B.V.
100	-	הונגריה	Brack European Ingatlankezelő K.F.T
99.9	99.9	הולנד	Brack Capital (Remscheid) B.V.
99.9	99.9	הולנד	Brack Capital (Neubrandenburg) B.V.
60	60	הולנד	(1) Brack Capital (Chemnitz) B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital (Hamburg) B.V.
99.9	99.9	הולנד	Brack Capital (Dusseldorf-Rosssatrasse) B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital (Dusseldorf -Schanzenstrasse) B.V.
99.9	99.9	הולנד	Brack Capital (Gelsenkirchen) B.V.
99.9	99.9	הולנד	Brack Capital (Ludwigfelde) B.V.
99.9	99.9	הולנד	Brack Capital (Bad Kreuznach) B.V.
99.9	99.9	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XIX B.V.
84.98	89.9	הולנד	Brack Capital (Beta) B.V.
84.98	89.9	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXVI B.V.
84.98	89.9	הולנד	Grafental Mitte B.V.
99.9	99.9	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXX B.V.
99.9	99.9	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXI B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XII B.V.
99.9	99.9	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XLIX B.V.
89.9	89.9	הולנד	Brack Capital Alfa B.V.
89.9	89.9	הולנד	Brack Capital Delta B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Epsilon B.V.
89.9	89.9	לוקסמבורג	Brack Capital Kaufland S.a.r.l.
82.6	82.6	לוקסמבורג	TPL Augsburg S.a.r.l.
82.6	82.6	לוקסמבורג	TPL Bad Aibling S.a.r.l.
82.6	82.6	לוקסמבורג	TPL Borken S.a.r.l.
82.6	-	לוקסמבורג	TPL Erlangen S.a.r.l.
82.6	82.6	לוקסמבורג	TPL Geislingen S.a.r.l.
82.6	82.6	לוקסמבורג	TPL Vilshofen S.a.r.l.
82.6	82.6	לוקסמבורג	TPL Biberach S.a.r.l.
82.6	82.6	לוקסמבורג	TPL Ludwigsburg S.a.r.l.
82.6	82.6	לוקסמבורג	TPL Neckarsulm S.a.r.l.
89.8	89.8	הולנד	BCP Leipzig B.V.
89.8	89.8	הולנד	BCRE Leipzig Wohnen Nord B.V.
89.8	89.8	הולנד	BCRE Leipzig Wohnen Ost B.V.

(1) בשליטה משותפת.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

נספח אחזקות

רשימת חברות מאוחדות ושותפויות מהותיות (המשך)

31 בדצמבר		מדינת התאגדות	שם הישות
2020	2021		
% בהון			
89.8	89.8	הולנד	BCRE Leipzig Wohnen West B.V.
94.8	94.8	גרמניה	Investpartner GmbH
100	100	גרמניה	BRACK CAPITAL (WUPPERTAL) GMBH
100	100	הולנד	BCRE Kassel I B.V (former BCRE UK B.V)
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXII B.V.
99.9	99.9	הולנד	BCRE Dortmund Wohnen B.V.
99.9	99.9	הולנד	BCRE Duisburg Wohnen B.V.
99.9	99.9	הולנד	BCRE Essen Wohnen B.V.
99.9	99.9	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVI B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XVII B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XVIII B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXIII B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXV B.V.
10.1	10.1	גיברלטר	Admiralty Holdings Ltd
100	100	הולנד	BCRE Eta B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Labda B.V.
10.1	10.1	לוקסמבורג	Hanse Holdings S.á r.l.
89.7	89.7	גרמניה	Graniak Leipzig Real Estate GmbH & Co. KG
10.1	10.1	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXIV B.V
99.9	99.9	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXV BV
99.9	99.9	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVII BV
99.9	99.9	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVIII BV
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XL BV
99.9	99.9	גרמניה	Parkblick GmbH & Co. KG
99.9	99.9	הולנד	Capital Germany (Netherlands) XXXIX BV
99.9	99.9	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XLI BV
99.9	99.9	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XLII BV
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XLV BV
100	100	הולנד	Brack Capital Theta B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XLIII BV
99.9	99.9	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XLIV BV
99.9	99.9	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXI BV
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XLVI BV

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

נספח אחזקות

רשימת חברות מאוחדות ושותפויות מהותיות (המשך)

31 בדצמבר		מדינת התאגדות	שם הישות
2020	2021		
% בהון			
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) L B.V.
99.9	99.9	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) LI B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) LII B.V.
99.9	99.9	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) LIII B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) LIV B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) LV B.V.
99.9	99.9	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XLVII B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XLVIII B.V.
100	100	ישראל	ש.י.ב קפיטל שירותים עתידיים בע"מ
100	100	גרמניה	RT Facility Management GmbH & Co. KG
100	100	גרמניה	Brack Capital Patros GmbH
94.8	94.8	גרמניה	Brack Capital Halle I GmbH
94.8	94.8	גרמניה	Brack Capital Halle II GmbH
94.8	94.8	גרמניה	Brack Capital Halle III GmbH
94.8	94.8	גרמניה	Brack Capital Halle IV GmbH
94.8	94.8	גרמניה	Brack Capital Halle V GmbH
94.8	94.8	גרמניה	Brack Capital Leipzig I GmbH
94.8	94.8	גרמניה	Brack Capital Leipzig II GmbH
94.8	94.8	גרמניה	Brack Capital Leipzig III GmbH
94.8	94.8	גרמניה	Brack Capital Leipzig IV GmbH
94.8	94.8	גרמניה	Brack Capital Leipzig V GmbH
94.8	94.8	גרמניה	Brack Capital Leipzig VI GmbH
94.8	94.8	גרמניה	Brack Capital Magdeburg II GmbH
94.8	94.8	גרמניה	Brack Capital Magdeburg III GmbH
94.8	94.8	גרמניה	Brack Capital Magdeburg IV GmbH
94.8	94.8	גרמניה	Brack Capital Magdeburg V GmbH
94.8	94.8	גרמניה	Brack Capital Magdeburg VI GmbH
25	100	גרמניה	(*) Glasmacherviertel GmbH & Co. KG
100	100	הולנד	BCP Invest Rostock B.V.
100	100	הולנד	BCP Invest Celle B.V.
100	100	הולנד	BCP Invest Castrop B.V.

(*) בדבר התקשרות לעלייה מחדש לאחזקה של 100% בישות זו ראה ביאור ב(1)

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

**הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברה עצמה**

ליום 31 בדצמבר, 2021

דוח מיוחד לפי תקנה 9ג'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה עצמה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2021 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, בהתאם לעניין.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות המאוחדים.

חברות מוחזקות כהגדרתן בבאור 1ב' בדוחות המאוחדים.

הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של Brack Capital Properties N.V (להלן - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ולשנים 2020 ו-2019 בוקרו על-ידי עמית חלפון, רואי חשבון אשר הדוח שלהם עליהם מיום 3 במרץ 2021 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישומו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

עמית, חלפון
רואי חשבון

סומך חייקין
רואי חשבון

24 במרץ 2022

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

מידע נוסף

סכומי הנכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי אירו	

נכסים שוטפים

972	1,060
7,284	5,358
663	197
8,919	6,615

מזומנים ושווי מזומנים (1)
מזומנים ושווי מזומנים בנאמנות (1)
פיקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות (1)

נכסים לא שוטפים

833,121	935,626
36,093	6,819
869,214	942,445
878,133	949,060

השקעה בחברה מוחזקת
השקעה בנכס פיננסי סחיר הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד

התחייבויות שוטפות

10,013	11,508
424	421
10,437	11,929

חלות שוטפת של אגרות חוב
זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות

התחייבויות לא שוטפות

62,967	60,841
-	-
62,967	60,841

אגרות חוב
הלוואות מבעל שליטה

הון

77	77
144,237	144,237
(746)	(746)
584	(531)
438,591	530,385
221,986	202,868
804,729	876,290
878,133	949,060

הון מניות
פרמיה על מניות
מניות אוצר
קרנות הון אחרות
קרן הון סטטוטורית
יתרת רווח

סה"כ הון

(1) ליום 31 בדצמבר, 2021 לחברה יתרה בסך של כ- 821 אלפי אירו נקובה בש"ח (בשנת 2020 - 769 אלפי אירו נקובה בש"ח).

24 במרץ, 2022

Eran Edelman
סמנכ"ל כספים

Thierry
Beaudemoulin
מנכ"ל

Patrick Burke
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

מידע נוסף

סכומי הרווח או הפסד ורווח כולל אחר הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>אלפי אירו</u>			
(2,399)	(2,361)	(2,434)	הוצאות הנהלה וכלליות
(15,284)	(650)	(41,744)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
<u>36,001</u>	<u>95,706</u>	<u>116,854</u>	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
<u>18,318</u>	<u>92,695</u>	<u>72,676</u>	רווח נקי וכולל

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

מידע נוסף

סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי אירו		

18,318	92,695	72,676
--------	--------	--------

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת של החברה

רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה :

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה :

15,122	(1,961)	41,164
(36,001)	(95,706)	(116,854)

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

(20,879)	(97,667)	(75,690)
----------	----------	----------

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה :

(630)	302	466
1,927	470	67

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

1,297	772	533
-------	-----	-----

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה

(1,264)	(4,200)	(2,481)
---------	---------	---------

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

(25,835)	74,060	16,275
-	-	-
431	146	-
940	3,131	-

תנועה בהשקעה בחברה מוחזקת ובמזומנים ושווי מזומנים בנאמנות, נטו
השקעה בנכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד
ירידה (עלייה) בביקדונות מוגבלים
ריבית שהתקבלה ומימוש נגזרים

(24,464)	77,337	16,275
----------	--------	--------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

מידע נוסף

סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי אירו		
(4,159)	(3,579)	(2,408)
44,200	(44,200)	-
<u>(18,679)</u>	<u>(25,706)</u>	<u>(11,298)</u>
<u>21,362</u>	<u>(73,485)</u>	<u>(13,706)</u>
(4,366)	(348)	88
<u>5,686</u>	<u>1,320</u>	<u>972</u>
<u>1,320</u>	<u>972</u>	<u>1,060</u>

תזרימי מזומנים לפעילות מימון של החברה

ריבית ששולמה
קבלת (החזר) הלוואות מבעלת שליטה לזמן ארוך
פירעון אגרות חוב

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

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

בללי

.א.

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם.

בדבר התפרצות נגיף הקורונה (COVID-19) והשפעתו על פעילות החברה ותוצאותיה, ראה באור 1' בדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2021.

אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחר תאריך המאזן

.ב.

1. ביום 23 ביולי, 2018 רכשה החברה מניות בחברה ציבורית שהתאגדה בגרמניה, אשר מניותיה נסחרות בבורסה המפוקחת הבלתי רשמית של פרנקפורט, בשוק פיתוח הנדל"ן למגורים בגרמניה, אשר אינה קשורה לחברה או לבעלת השליטה בה ("חברת המטרה"). המניות הנרכשות היוו כ- 4.1% מהונה המונפק והנפרע של חברת המטרה, וזאת בתמורה לסך כולל של 35 מיליון אירו. לאחר מועד רכישת מניות חברת המטרה על ידי החברה, נרכשה השליטה בחברת המטרה על ידי בעלת מניות ב-ADLER, אשר מניותיה נסחרות בבורסה המפוקחת הבלתי רשמית של פרנקפורט. יצוין, כי בתקופת הדוח החזיקה בעלת המניות את השליטה (בעקיפין) ב-ADLER. למועד חתימת הדוח בעלת המניות כאמור אינה מחזיקה עוד את השליטה ב-ADLER. במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2021 חלה ירידה משמעותית בשווייה של ההשקעה בחברת המטרה. נכון למועד הדוח, מחזיקה החברה כ- 3.02% ממניות חברת המטרה. השקעה זו מסווגת כמכשיר פיננסי המוצג בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בשווי של כ-6.8 מיליון אירו, נכון ליום 31 בדצמבר 2021, המגלם הפסד לחברה בסך של כ-28.2 מיליון אירו.
2. ביום 31 במאי, 2021 סיים מר Thomas Stielnet את תפקידו כסמנכ"ל כספים בחברה, וביום 1 ביוני, 2021 החל מר ערן אידלמן לכהן בתפקיד.
3. ביום 3 במרץ, 2022 אישר דירקטוריון החברה הנפקה פרטית של 528,440,367 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') של החברה בדרך של הרחבת הסדרה הרשומה. אגרות החוב הנוספות תוקצינה לניצעים בהנפקה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה, במחיר אחיד של 109 אג' לכל 1 ש"ח ע.נ. (סדרה ב') של החברה המשקף שיעור ריבית אפקטיבית בגין אגרות החוב הנוספות של כ-1%. סך תמורת ההנפקה הפרטית (אם וככל שתושלם) ברוטו יהא כ-576 מיליון ש"ח.

בראק קפיטל פרופרטיז אן.וי.
פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

תקנה 10א תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים רבעוניים (באלפי אירו):

שנת 2021					
סה"כ ל-4 רבעונים	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
59,243	14,649	14,701	14,840	15,053	הכנסות מהשכרת נכסים
23,706	5,755	5,978	5,942	6,031	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(23,644)	(5,759)	(5,960)	(6,092)	(5,833)	הוצאות ניהול נכסים
(10,228)	(2,569)	(2,572)	(2,488)	(2,599)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
49,077	12,076	12,147	12,202	12,652	הכנסות שכירות וניהול, נטו
8,301	-	-	6,719	1,582	הכנסות ממכירת דירות
(7,304)	-	-	(5,839)	(1,465)	עלות מכירת דירות
997	-	-	880	117	רווח ממכירת דירות
-	-	-	-	-	הכנסות אחרות
(2,083)	(84)	-	(1,999)	-	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	-	-	-	-	רווח ממימוש השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(11,547)	(2,856)	(2,973)	(2,404)	(3,314)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,453)	(306)	(276)	(271)	(600)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
(49)	(7)	(20)	(7)	(15)	הוצאות מכירה ושיווק
34,942	8,823	8,878	8,401	8,840	רווח תפעולי לפני שינוי בערך נדל"ן להשקעה, נטו
111,603	22,677	21,349	33,908	33,669	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
146,545	31,500	30,227	42,309	42,509	רווח תפעולי
(10,635)	(2,581)	(2,670)	(2,671)	(2,713)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער ועסקאות להגנת מטבע
(10,023)	(4,332)	(3,386)	(1,660)	(645)	השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו
(28,949)	(16,516)	(7,933)	(4,469)	(31)	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הלוואות ואחרות
96,938	8,071	16,238	33,509	39,120	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(24,362)	(8,130)	(2,189)	(6,704)	(7,339)	מסים על ההכנסה
72,576	(59)	14,049	26,805	31,781	רווח נקי (הפסד)
רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:					
72,676	(13)	13,923	27,967	30,799	בעלי מניות החברה
(100)	(46)	126	(1,162)	982	זכויות שאינן מקנות שליטה

תקנה 10 שימוש בתמורת ניירות ערך

יצוין, כי לאחר מועד הדוח, בחודש מרץ, 2022 השלימה החברה הנפקה פרטית של 528,440,367 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') של החברה בדרך של הרחבת הסדרה הרשומה, במטרה לממן מחדש התחייבויות של החברה לזמן קצר ומימון פעילותה השוטפת של החברה. לפרטים נוספים בקשר עם הנפקת ניירות הערך כאמור ראו סעיף 10.5 לדוח הדירקטוריון המצורף כפרק ב' לדוח זה, וכן, דיווחים מיידיים של החברה מהימים 28 בפברואר, 2022 ו-יום 3 במרץ, 2022 (כפי שתוקן ביום 9 במרץ, 2022) (מס' אסמכתא: 2022-01-024238, 0226257 ו-2022-01-028054), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 11 השקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות

שם החברה	מספר מניות בהון הרשום	הון מונפק ונפרע	ערך נקוב	ערך בדוח הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2021 (אלפי אירו)	שיעור בהון	שיעור בהצבעה	שיעור בסמכות למנות דירקטורים	יתרת אגרות חוב והלוואות שניתנו (שהתקבלו) בדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2021 (אלפי אירו)
Brack German Properties BV	9,000,000	1,978,261	0.01 אירו	935,626	100%	100%	100%	-

תקנה 13 הכנסות של חברות בת וחברות כלולות מהותיות

שם החברה ¹	נכון ליום 31 בדצמבר 2021		
	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	הכנסות ריבית שקיבלה החברה באלפי אירו
Brack German Properties BV ²	799	799	-
Brack Capital Germany (Netherlands) XLV BV ³	11,543	11,543	11,585
Brack Capital (Gelsenkirchen) B.V	4,805	4,057	-
Brack Capital (Bad Kreuznach) B.V	2,899	2,441	-
Brack Capital (Neubrandenburg) B.V	112	(175)	-
Brack Capital (Ludwigsfelde) B.V	(170)	(38)	-
Brack Capital (Remscheid) B.V	(1,219)	(1,242)	-
Brack Capital Germany (Netherlands) XIX B.V	3,161	2,722	-
Brack Capital Beta B.V ⁴	(2,282)	(6,558)	-

¹ לא כולל חברות לא פעילות שההשקעה ותוצאות פעילותן זניחה.
² מהווה חלק מאיחוד חברות לצרכי מס, יחוס המיסים נעשה ברמת חברת האם.
³ מהווה חלק מאיחוד חברות לצרכי מס, יחוס המיסים נעשה ברמת חברת האם.
⁴ כולל את איחוד החברות Brack Capital Germany (Netherlands) XXVI B.V, Grafental Mitte B.V.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021				שם החברה ¹
רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	הכנסות ריבית שקיבלה החברה באלפי אירו	דיבידנד ודמי ניהול שקיבלה החברה באלפי אירו	
6,804	5,727	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XXX B.V
8,575	7,062	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XXI B.V
(3,325)	(2,782)	-	-	Brack Capital Kaufland S.a.r.l ⁵
35,470	26,154	-	-	BCP Leipzig B.V ⁶
6,430	5,327	-	-	Invest Partner GmbH
8,331	7,041	-	-	Brack Capital Theta B.V and Graniak Leipzig Real Estate GmbH & Co. KG
10,820	9,098	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XXII B.V. ⁷
1,993	1,677	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVI B.V.
21,272	18,100	-	-	Tethys Nord ⁸
(2,333)	(1,955)	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XL BV
6,875	5,767	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XLI BV
4,885	3,948	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XLII BV
10,674	8,958	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XLIV BV
7,657	6,418	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXI BV
324	276	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XLIX BV
1,940	1,633	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XLVII BV
2,074	1,738	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) LI BV
8,140	6,678	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) LII BV and LIII BV ⁹
114	177	-	7,578	RT Facility Management GmbH & Co. KG
2	2,451	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XLVIII BV

תקנה 20 מסחר בבורסה

בהמשך לאמור בתקנה 10 לעיל, ביום 9 במרץ, 2022, נרשמו למסחר 528,440,367 ש"ח ע.נ. אג"ח (סדרה ב') של החברה.

⁵ כולל את איחוד החברות TPL Augsburg S.a.r.l., TPL Bad Aibling S.a.r.l., TPL Biberach S.a.r.l., TPL Borken S.a.r.l., TPL Geislingen S.a.r.l., TPL Ludwigsburg S.a.r.l., TPL Neckarsulm S.a.r.l., TPL Vilshofen S.a.r.l., Brack Capital Kaufland S.a.r.l.

⁶ כולל את איחוד החברות BCRE Leipzig ,BCRE Leipzig Wohnen Ost B.V. ,BCRE Leipzig Wohnen Nord B.V. Wohnen West B.V.

⁷ כולל את איחוד החברות BCRE Essen Wohnen - ,BCRE Duisburg Wohnen B.V. ,BCRE Dortmund Wohnen B.V. B.V.

⁸ כולל את איחוד החברות: Brack Capital Germany (Netherlands) XXXV BV ,Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVII BV ,Brack Capital Germany (Netherlands) XXXIX BV ו-Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVIII BV.

⁹ כולל את איחוד החברות: Brack Capital ,Brack Capital Leipzig I-VI GmbH ,Brack capital Halle I-V GmbH ,Brack Capital Patros GmbH ,Magdeburg I-VI GmbH ,Brack ,Brack Capital Germany (Netherlands) LII B.V. ,Brack Capital Germany (Netherlands) LIII B.V. Capital Germany (Netherlands) LIII B.V.

תקנה 21 תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה

1. מדיניות התגמול של החברה

בהתאם להוראות סעיף 267א(ג) לחוק החברות, בימים 11 ו-12 באוגוסט, 2020, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, פה אחד, את אימוץ מדיניות התגמול של החברה, אשר תקפה לתקופה של שוש שנים החל מיום 29 ביולי, 2020. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 12 באוגוסט, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-078160), הנכלל בזאת על דרך ההפניה. לפרטים נוספים בקשר עם מדיניות התגמול כאמור ראו דוח זימון אסיפה מיום 23 ביוני, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-057136), הנכלל בזאת על דרך ההפניה ("מדיניות התגמול").

2. להלן פירוט הסכומים ששילמה החברה בשנת 2021, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2021 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה הקבוצה:

סה"כ (באלפי אירו)	תגמולים בעבור שירותים (באלפי אירו)							פרטי מקבל התגמולים				
	הערות	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקות בהון המניות המונפק של החברה (בנטרול "מניות רדומות" (נכון למועד חתימת הדוח))	היקף משרה	תפקיד	שם
306	-	21	-	-	-	-	180	105	-	מלאה	CFO	Eran Edelman
190	-	-	-	-	-	-	50	140	-	מלאה	חשב	Gary Wildbaum
492	-	-	-	-	-	-	-	492	-	-		חברי הדירקטוריון ¹⁰

3. פרטים נוספים אודות תנאי התגמול לנושאי המשרה הבכירה בקבוצה

3.1 מר ערן אדלמן

מר אדלמן מכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה החל מיום 1 ביוני, 2021. ביום 23 במאי, 2021, התקשרה החברה בהסכם העסקה עם מר אדלמן, לתקופה בת 4 שנים ("הסכם העסקה"), אשר עיקריו, כדלקמן

3.1.1 תגמול קבוע: שכר שנתי וכן הפרשות סוציאליות, ימי חופשה, ימי מחלה, רכב, ציוד

אלקטרוני וכיסוי הוצאות כמקובל בחברה.

3.1.2 מענק: בהתאם לתנאי מדיניות התגמול של החברה, עשוי מר אדלמן להיות זכאי למענקים

¹⁰ ללא מר Thierry Beaudmoulin, אשר מכהן גם כמנכ"ל החברה, ואשר אינו זכאי לתגמול מהחברה הן בגין תפקידו כמנכ"ל והן בגין תפקידו כדירקטור. לפרטים נוספים בקשר עם הכללתו של מר Beaudmoulin בהסדר הביטוח בחברה ראו תקנה 29א' להלן.

הבאים : (א) תגמול מבוסס ביצועים/עמידה ביעדים/תלוי אירועים : מענק שנתי בסכום שלא יעלה על שכר הבסיס השנתי, בהתאם לקריטריונים כמותיים או איכותיים המשקפים, בין היתר, את תרומתו של אדלמן לביצועים הכלכליים של החברה, השגת יעדיו האישיים והביצועים הכלכליים הכוללים של החברה ; (ב) מענק חד פעמי : בעת התרחשות אירוע עסקי משמעותי ויוצא דופן כקבוע במדיניות התגמול, לפי שיקול דעת ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה ובהיקף שלא יעלה על 3 משכורות שנתיות ; (ג) מענק בשיקול דעת של ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בהיקף שלא יעלה על 3 משכורות שנתיות. בהמשך לאמור לעיל, ובשים לב לתרומתו הרבה של מר אדלמן לחברה ולחשיבות הרבה שרואה ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בשימור של מר אדלמן, שולם למר אדלמן בגין שנת 2021 מענק כולל בגובה של 180 א' אירו

3.1.3. תנאי סיום כהונה : מענק פרישה, תקופת הודעה מוקדמת ומענק הסתגלות בהתאם למדיניות התגמול של החברה והמגבלות הקבועות בה ; בכפוף לאמור לעיל, ויצוין, כי מר אדלמן יהיה זכאי להפעיל את זכאותו למענק הפרישה, בגובה של שש משכורות, במקרה של אירוע שינוי שליטה בחברה (כהגדרתו בהסכם ההעסקה), ובמועדים הקבועים בהסכם.

יצוין כי, על רקע האמור בסעיף 1.1.2 לפרק א' לדוח זה, ובין היתר, לאור כישוריו של מר אדלמן ותנאי זכאותו למענק פרישה במקרה של שינוי שליטה תחת הסכם ההעסקה, ובמטרה לתמרץ את מר אדלמן להישאר בתפקידו ולמלא את הפוזיציה החשובה בהנהלת החברה שממלא נכון למועד הדוח, ובהתאם למדיניות התגמול של החברה, בימים 27 בינואר, 2022 ו-15 בפברואר, 2022 הומלץ ואושר על-ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, להתקשר עם מר אדלמן בתיקון להסכם ההעסקה, לתקופה של תשעה (9) חודשים החל מיום 1 בינואר, 2022, ועד ליום 30 בספטמבר, 2022, במסגרתו יהיה זכאי מר אדלמן להעלאת שכר הבסיס השנתי עד למקסימום האפשרי תחת מדיניות התגמול של החברה, מענק חתימה, זכאות עקרונית לתגמול מבוסס יעדים, מענק בשיקול דעת ומענק חד פעמי (והכל בכפוף להחלטת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ובהתאם למדיניות התגמול של החברה), וכן תוקן סעיף מענק הפרישה ותנאי שינוי השליטה בקשר אליו באופן המותאם לנסיבות החברה נכון למועד פרסום הדוח.

3.2. מר Gary Wildbaum

- 3.2.1. רכיבי תגמול : עלות ההעסקה כוללת את שכרו בלבד.
- 3.2.2. תגמול מבוסס ביצועים/עמידה ביעדים/תלוי אירועים : לא קיים.
- 3.2.3. מענק חד פעמי : לא היה במהלך שנת 2021.
- 3.2.4. מענק שנתי : מענק שנתי בגובה של כ-50 א' אירו.

הגמול המשולם למר Gary Wildbaum הינו בהתאם למדיניות התגמול של החברה כפי שהייתה במועד מינויו וכן בהתאם למדיניות התגמול הנוכחית של החברה.

3.3. תגמולים לבעלי עניין בחברה

אין.

הסכום הכולל ששולם לדירקטורים בחברה¹¹ בגין כהונתם בשנת 2021 היה 492 אלפי אירו אשר מתוכם סך של 102 אלפי אירו שולם לדירקטורים חיצוניים בחברה וסך של 309 אלפי אירו שולם לדירקטורים שאינם דירקטורים חיצוניים, וזאת בהתאם למדיניות התגמול 2020, ובסכום שלא יעלה על הסכום המקסימלי המפורט בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני) תש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), על פי הדרגה בה תסווג החברה מעת לעת, בקשר עם הגמול השנתי וגמול השתתפות בשיבות. יצוין, כי לאחר מועד הדוח, פורסמו תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני) (הוראת שעה), התשפ"ב-2022, ("תקנות גמול קורונה"), אשר קובעות, בין היתר, כי דירקטוריון החברה רשאי לקבוע אמות מידה לפיהן תסווג השתתפות של דח"צ בשיבה שבמועדה התקיים מצב בריאותי מיוחד או מצב חירום בשל נגיף הקורונה ("ההגבלות"), אשר מטבעה הייתה נערכת בנוכחות משתתפים ואילו בשל הגבלות שהוטלו התקיימה תוך שימוש באמצעי תקשורת, כהשתתפות בשיבה רגילה לעניין גובה גמול ההשתתפות שישולם לו בגינה. תחילת תקנות גמול קורונה הינה ביום 15 במרץ 2020. בהתאם, בשיבתו ביום 24 במרץ, 2022, ובהמשך להמלצת וועדת התגמול, קבע דירקטוריון החברה – (1) כי ביחס לשיבות אשר מטבען היו אמורות להתקיים באופן פרונטאלי בלתי אמצעי אך לאור ההגבלות שהוטלו בעקבות התפשטות נגיף הקורונה התקיימו באמצעות אמצעי תקשורת (כדוגמת אפליקציית Zoom או Teams), ובכלל כך, הישיבות הרבעוניות של הדירקטוריון וועדותיו המתכנסות, בין היתר, לצורך דיון ואישור דוחותיה הכספיים של החברה, יהיו זכאים הדירקטורים של החברה לגמול השתתפות מלא (בשיעור של 100%); ו- (2) על בסיס תחשיב שהוצגה לוועדת התגמול ולדירקטוריון החברה, ביחס לאיזה ישיבות הדירקטוריון וועדותיו שנערכו החל מיום 15 במרץ, 2020, יהיו זכאים הדירקטורים להשלמת גמול ההשתתפות לסכום המלא.

¹¹ ראו תקנה (2)21 לעיל.

תקנה 21 שם בעל השליטה בתאגיד

נכון למועד דוח זה, בעלת השליטה בחברה הינה ADLER Real Estate AG ("ADLER")¹². לפרטים נוספים בקשר עם התחייבות ADLER להשתתפות בהצעת רכש למכירת מלוא החזקותיה בחברה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 1 בדצמבר, 2022 (מסי' אסמכתא: 2021-01-175176), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 22 עסקאות עם בעלי שליטה

להלן פירוט, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעלת השליטה בחברה או עסקאות שלבעלת השליטה בחברה יש עניין אישי באישורן, שהחברה התקשרה בהן בשנת 2021, או במועד מאוחר לסוף שנת 2021 ועד למועד הגשת דוח זה, או שהינן בתוקף במועד פרסום הדוח:

עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

1. שירותי ברוקר ביטוח - החברה התקשרה עם ADLER Assekuranzmakler GmbH & Co. KG ("ADLER GmbH"), חברה בת של בעלת השליטה בחברה, בהסכם מכוחו תעמיד ADLER GmbH שירותי ברוקר ביטוח לחברה. ביום 31 בינואר, 2019 סיווגה וועדת הביקורת של החברה את ההתקשרות האמורה כהתקשרות שאינה חריגה, כהגדרתה בחוק החברות. וועדת הביקורת סברה כי לאור אופי פעילות החברה ההתקשרות האמורה התבצעה במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק וללא השפעה מהותית על רווחי החברה. ביום 20 בפברואר, 2019, אושרה ואושרה ההתקשרות כאמור על-ידי דירקטוריון החברה כעסקה שאינה חריגה ולטובת החברה.

2. התקשרות לצרכים רגולטוריים - ביום 16 בדצמבר, 2020, אישר דירקטוריון החברה מכירת 0.1% מחברות הנכס המוחזקות על ידי החברה, כחלק מהיערכות החברה לשינויים אשר ייתכן ויחולו בגרמניה במהלך השנים הקרובות. ביום 18 בדצמבר, 2020, ולמען הזהירות, סווגה העסקה כאמור על-ידי וועדת הביקורת של החברה כעסקה שאינה חריגה שלבעלת השליטה בחברה יש בה עניין אישי, וזאת בשים לב לעובדה שהחברה הרוכשת התקשרה בעסקאות דומות במספר חברות נכס של ADLER, בעלת השליטה בחברה, ובכלל כך מחזיקה בשיעור זניח בחברות כאמור; וכן כי בעבר החזיק בעקיפין בעל השליטה האולטימטיבי של החברה הרוכשת מניות של חברת ADLER Group SA. יובהר, כי למועד אישור העסקה ולמיטב ידיעת החברה לא הוחזקו עוד מניות ADLER Group SA על-ידי בעל השליטה האולטימטיבי כאמור (ובכל מקרה לא החזיק למעלה מ-5% ממניות ADLER Group SA). העסקה

¹² ADLER (א) התאגדה בגרמניה כחברת מניות (Stock Corporation) תחת the Stock Corporation Act of the Federal Republic of Germany (Aktiengesetz) והתאגדה בחברה ביום 5 ביולי 1895. מנייתיה של ADLER נסחרות בבורסה לניירות ערך בפרנקפורט, גרמניה; (ISIN: DE0005008007) (ב) ADLER Group S.A (להלן: "ADLER Group") הינה חברה ציבורית (societe anonyme) המאוגדת תחת דיני מדינת לוקסמבורג, שמשרדיה רשומים בכתובת B, Heienhaff, L-1736, Senningerberg, Luxembourg, והינה רשומה במרשם המסחרי (commercial register) בשם R.C.S Luxembourg: B197554. מנייתיה של ADLER Group נסחרות בבורסה לניירות ערך בפרנקפורט, גרמניה (LU1250154413); (ג) למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה על ידי ADLER, נכון ליום 31 בדצמבר, 2021 ישנו בעל מניות אחד בבעלת העניין המחזיק (במישרין או בעקיפין) יותר מ-5% ממניות ADLER Group: המחזיקה ב-96.72% מזכויות ההון ו-96.72% מזכויות ההצבעה ב-ADLER. ביחס ל-ADLER Group, יצוין כי למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה על ידי ADLER Group, נכון ליום 31 בדצמבר, 2021 ישנם שני בעלי מניות ב-ADLER Group, המחזיקים (במישרין או בעקיפין) למעלה מ-5% מזכויות ההון ו/או מזכויות ההצבעה ב-ADLER Group: Gunther Walcher, המחזיק ב-26.59% מזכויות ההון ו-26.59% מזכויות ההצבעה ב-ADLER Group ו-Gerda Caner, המחזיקה ב-7.44% מזכויות ההון וב-7.44% מזכויות ההצבעה ב-Adler Group. לעניין בעלי המניות ב-ADLER Group וב-ADLER Group, יוער כי הנתונים דלעיל מבוססים על כמות זכויות ההצבעה כפי שנמסרה ל-ADLER ו-ADLER Group בהתאם לסעיפי החוק הרלוונטיים בקשר עם הון המניות של כל אחת מ-ADLER Group ו-ADLER Group. יצוין, כי ייתכן וחל שינוי בזכויות ההצבעה המפורטות לעיל, מאז הפעם האחרונה בה נמסרו עליהם פרטים ל-ADLER ו-ADLER Group ומ-ADLER Group לחברה, מאחר ובעלי המניות הרלבנטיים אינם נדרשים לדווח על שינוי בזכויות ההצבעה ככל שלא הגיעו לסף הנדרש לשם מתן הודעה על השינוי בזכויות ההצבעה.

נעשתה במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק ובסכום זניח בסך של פחות ממיליון אירו, כך שאינה צפויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.

עסקאות המניות בסעיף 270(4) לחוק החברות

3. **התקשרות במיזם משותף** - ביום 9 במאי, 2019, אישרו וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה וחברה בת של ADLER, בעלת השליטה בחברה, בקשר עם מימוש זכות הסירוב/הצעה ראשונה של החברה, באופן שבו תרכוש חברת בת של ADLER 10.1% מסך הזכויות בחברות הנכס הרלבנטיות, בהתאם לתקנה 41(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000 ("תקנות ההקלות"). לפרטים נוספים ראו ביאור 18(5) לדוחות הכספיים של החברה המצורפים כפרק ג' לדוח זה ודיווח מיידי של החברה מיום 12 במאי, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-04008), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

4. **הסדרי פטור, ביטוח ושיפוי**

לפרטים אודות הסדרי פטור, ביטוח ושיפוי ראו תקנה 29א' להלן.

תקנה 24 החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפירוט החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 6 בינואר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-005692), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 24א הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

לפירוט מצבת ניירות הערך של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 בינואר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-005692) הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 24ב מרשם בעלי המניות של התאגיד

לפירוט מרשם בעלי המניות של החברה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 13 במרץ, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-0291672022) הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 25 מען רשום

מען בישראל להמצאת כתבי בי דין	בראק קפיטל פרופרטיז אן.וי.	שם חברה:
הרצוג פוקס נאמן ושות' – עורכי דין	Herengracht 456,	המען הרשום:
יצחק שדה 6, מגדל הרצוג פוקס נאמן,	Amsterdam 1017CA, the	
תל אביב	Netherlands	
טלפון: 03-6922020	g.wildbaum@bcp-nv.com	דואר אלקטרוני:
פקס: 03-6966464	0031-20-240-4330	טלפון:
	0031-20-240-4339	פקס':

שם	Patrick Burke (יו"ר הדירקטוריון)	Thierry Beaudemoulin	Jeroen Dorenbos	Machiel Hoek	Ron Hadassi	John Roueler
שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון	Patrick Burke	Thierry Beaudemoulin	Jeroen Dorenbos	Machiel Hoek	Ron Hadassi	John Roueler
מספר זיהוי	520587847	130475H00396	BR5K9F1R4	NSK1LRDB6	059258269	IVR80HB35
תאריך לידה	12.02.1974	07.05.1971	23.09.1963	05.09.1973	24.03.1965	17.09.1967
מען להמצאת כתבי דין	Dover Park Drive, 17 London SW155BT, UK	Am Karlsbad 11 10785 Berlin Germany	Geschwister-Scholl-Allee 66a, 14532 Berlin-Kleinmachnow, Germany	Nynke van Hichtumwei 40, 8915 JJ Leeuwarden, The Netherlands	13 Igal Yadin st. Hod Hasharon Israel 45314	Holtgesbroek 1153 6546 Nijmegen The Netherlands
נתינות	בריטניה	צרפת	הולנד	הולנדית	ישראלית	הולנדית
חברות בוועדה או ועדות של הדירקטוריון	לא	לא	ועדת ביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים	לא	ועדת ביקורת, ועדת התגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים	ועדת ביקורת, ועדת התגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים
האם הינו דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני בהגדרתו בחוק החברות	לא	לא	דירקטור בלתי תלוי	לא	דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני
האם הדירקטור הנו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו	לא	כן, מנכ"ל משותף ADLER	לא	לא	לא	לא
תחילת כהונה	02.07.2018	30.12.2021	02.07.2018	30.11.2020	01.05.2021	27.01.2022

¹³ יצוין, כי בתקופת הדוח, כיהנו בדירקטוריון החברה גם ה"ח Friederich Munsberg (דח"צ), Daniel Moser (דב"ת) ונעה שחם (דב"ת). לפרטים בקשר עם שינויים במבנה דירקטוריון החברה ראו סעיף 11 לדוח דירקטוריון החברה.

John Roueler	Ron Hadassi	Machiel Hoek	Jeroen Dorenbos	Thierry Beaudemoulin	Patrick Burke (יו"ר הדירקטוריון)	שם
<p>מוסמך במדעים בהנדסת תעשייה ומדעי הניהול (M.Sc.I.E.M) – Eindhoven University of Technology (TUE)</p> <p>בוגר בהנדסת תעשייה וניהול (BC) Saxion University of applied science, Enschede</p>	<p>בוגר בכלכלה ומדעי המדינה, אוניברסיטת תל אביב</p> <p>בוגר במשפטים אוניברסיטת תל אביב L.L.B</p> <p>מוסמך במינהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב, התמחות במימון ושיווק</p> <p>חבר בלשכת עורכי הדין 1995</p>	<p>מוסמך בכלכלה, Vrije Universiteit ; Amsterdam Postgraduate Chartered Accountant, Vrije Universiteit ; Amsterdam מוסמך בנדל"ן, Amsterdam School of Real Estate / Universiteit van ; Amsterdam</p> <p>וכן, חבר ה- Dutch Board of Chartered Accountants (NBA) החל משנת 1998 credential (ID: 13713).</p>	<p>תעודה מלימודי מנהל עסקים טכנולוגי Technical University Eindhoven, Netherlands</p>	<p>מוסמך בתכנון ערים ומוסמך בכלכלה – IEP Paris</p>	<p>בוגר בכלכלה Institut Le Rosey, Rolle, Bוגר ; Switzerland באדריכלות, תכנון ובניה ומדעי הסביבה University College, London, UK ; מוסמך בנדל"ן, שמאות מקרקעין ומשפט Cass Business School, London, UK</p>	השכלה
<p>WEPA Nederland B.V. - ראש תכנון עסקי משולב (2021-08 עד היום)</p> <p>Roueler Consultancy – יועץ ניהול (2019-11 עד היום)</p> <p>Essity Netherlands B.V – ראש תכנון ולוגיסטיקה (2014-6 עד 2019-10)</p>	<p>יו"ר (2014) ומנכ"ל (2018) Elbit Imaging Ltd</p> <p>יו"ר Elbit Medical Technologies משנת 2014 ומנכ"ל חברה זו מאפריל 2020</p> <p>דירקטור אקזקוטיובי</p>	<p>2014-היום : שותף, Sincerius Transaction ; Services</p> <p>2014-היום : בעלים, Perceality – Financial ; Intelligence</p>	<p>יזום פרויקטים בתחום הנדל"ן ברחבי אירופה בשיתוף פעולה עם Ed Zublin AG/Strabag AG</p>	<p>מנכ"ל משותף ADLER Group</p> <p>מנכ"ל משותף Adler Real Estate</p> <p>מנכ"ל Covivio גרמניה</p>	<p>מייסד שותף, דירקטור מנהל, קצין ציות של חברת Consortium Capital Group 2009</p>	עיסוק ב-5 השנים האחרונות

John Roueler	Ron Hadassi	Machiel Hoek	Jeroen Dorenbos	Thierry Beaudemoulin	Patrick Burke (יו"ר הדירקטוריון)	שם
	Plaza Centers NV					
-	-Qualitau LTD- Director since June 2020 -Bareket- Director since June 2021 -Bazan Group- Director since June 2021 -Carmel wineries Ltd- Director since 2014 -Iskoor- Director since 2019 -Brookland Upreal Limited-trustee since February 2019 -Starwood West Limited-trustee since July 2020	Toekomstvormers	M2AC-D GmbH, SpAd Holding GmbH, SpAd Immobilien GmbH, Adore Holding GmbH, HPH Real Estate Consulting GmbH, Werdauer Weg 3 Immobilien GmbH, AEIOU 101. GmbH, AEIOU 103..GmbH, AEIOU 106. GmbH, EIOU 110. GmbH, AEIOU 111. GmbH, Adore Holding I GmbH, Kap Horn Quartier Verwaltungs GmbH ADORE I Immobilien GmbH	Adler real Estate AG Adler Group SA Consus Real Estate AG	Delcap Asset Management Ltd., Consortium Capital Ltd., Consortium Maritime Trading Ltd., HERO Club Ltd., HERO events Ltd. and HERO .Partners Ltd	משמש כדירקטור בחברות הבאות
אין	אין	אין	אין	אין	אין	קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה

John Roueler	Ron Hadassi	Machiel Hoek	Jeroen Dorenbos	Thierry Beaudemoulin	Patrick Burke (יו"ר הדירקטוריון)	שם
לא	כן	כן	כן	לא	כן	האם הינו דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המעזרי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12)

תקנה 26א נושאי משרה בכירה נכון לתאריך חתימת הדוח¹⁴ אשר פרטיהם לא הובאו תחת תקנה 26 לעיל

שם	ערן אדלמן	גארי וילדבאום	אירנה בן-יקר
שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון	Eran Edelman	Gary Wildbaum	Irina Ben-Yakar
מספר זיהוי	021613633	015511181	304669864
תאריך לידה	16.06.1985	29.09.1983	08.01.1973
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו	סמנכ"ל כספים	חשב	מבקרת פנים
תאריך תחילת כהונה	01.06.2021	19.11.2019	25.05.2011

¹⁴ יצוין, כי במהלך שנת 2021 ועד ליום 30 במאי, 2021 כיהן מר Thomas Stielnet כסמנכ"ל הכספים של החברה. לפרטים בקשר עם שינויים בהנהלת החברה ראו סעיף 11 לדוח דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים, למיטב ידיעת החברה, בקשר עם נושא המשרה הבכירה לעיל בהתאם לתקנה 26 לתקנות הדוחות, ראו תקנה 26א לדוח שנתי 2020.

שם	ערן אדלמן	גארי וילדבאום	אירנה בן-יקר
השכלה	רואה חשבון מוסמך CPA, בוגר חשבונאות-כלכלה (האוניברסיטה העברית, ירושלים)	רואה חשבון מוסמך CPA, בוגר מנהל עסקים התמחות בחשבונאות (המרכז הבינתחומי הרצליה); בוגר MBA בהתמחות מימון מאוניברסיטת CEU.	בוגרת חשבונאות (המכללה למינהל) רואת חשבון מוסמכת
עיסוק ב-5 השנים	ראש מחלקת כספים – קבוצת אדלר גרופ SA (2017-2021) רואה חשבון – מחלקה מקצועית KPMG Tel-Aviv (2014-2017)	רואה חשבון מבקר במשרד KPMG Budapest – התמחות בביקורת חברות נדל"ן (2011-2015) עוזר לסמנכ"ל הכספים וחשב בחברה החל משנת 2015.	שותפה במשרד רואי החשבון ברייטמן אלמגור זהר ושות'
האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד	לא	לא	לא

תקנה 26ב' מורשי חתימה עצמאיים של התאגיד

למועד פרסום הדוח, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים, כהגדרת מונח זה בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.

תקנה 27 רואי החשבון של התאגיד

בישראל

שם : עמית חלפון

מען : רחוב אריאל שרון 4, גבעתיים 53200047

שם : סומך חייקין

מען : רחוב הארבעה 17, תל אביב 64739

בהולנד

שם : IUS Statutory Audits Cooperatie U.A

מען : Crown shouth bulding Amsterdam

Hullenbergweg 365a

CP Amsterdam 1011

תקנה 29 המלצות והחלטות הדירקטורים

תקנה 29(ג) החלטות אסיפה כללית מיוחדת

1. לפרטים אודות החלטת אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה מיום 6 במאי 2022, ראו בדוח מיידי מיום 1 באפריל 2021 (כפי שתוקן ביום 6 באפריל 2021) בדבר זימון האסיפה (מס' אסמכתא : 2021-01-054096 ו- 2021-01-056949, בהתאמה) ודיווח מיידי מיום 6 במאי, 2022 אודות תוצאות האסיפה (מס' אסמכתא : 2021-01-079845), הנכללים בזאת בדרך של הפנייה.
2. לפרטים אודות החלטות אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה מיום 30 בדצמבר 2021, ראו בדוח מיידי מיום 26 בנובמבר, 2021 (כפי שתוקן ביום 9 בדצמבר 2021) בדבר זימון האסיפה (מס' אסמכתא : 2021-01-102577 ו- 2021-01-178212, בהתאמה) ודיווח מיידי מיום 2 בינואר 2022 אודות תוצאות האסיפה (מס' אסמכתא : 2022-01-000058), הנכללים בזאת בדרך של הפנייה.
3. לפרטים אודות החלטת אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה מיום 27 בינואר 2022, לאחר תאריך הדוח, ראו בדוח מיידי מיום 23 בדצמבר 2021 בדבר זימון האסיפה (מס' אסמכתא : 2021-01-184119) ודיווח מיידי מיום 27 בינואר, 2022 אודות תוצאות האסיפה (מס' אסמכתא : 2022-01-012430), הנכללים בזאת בדרך של הפנייה.

פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי, לנושא משרה כהגדרתו בחוק החברות, שבתוקף בתאריך הדוח

בימים 21 ו-27 באוקטובר, 2021, החליטו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה לאשר את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בכירה, ואת הכללתם של כל הדירקטורים של החברה לרבות מר Thierry Beaudemoulin המכהן גם כמנכ"ל החברה, תחת פוליסת הביטוח, והכל כמפורט בדוח המידי של החברה מיום 31 באוקטובר, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-161454), הנכלל בזאת על דרך ההפניה. כמו כן, יצוין כי החלטת ועדת התגמול מיום 21 באוקטובר, 2021, אושרה על-ידי ועדת התגמול ביום 30 באוקטובר, 2021 משהתאפשר מניין חוקי.

כמו כן, זכאים הדירקטורים ונושאי המשרה הבכירה המכהנים בחברה¹⁵ להיכלל בהסדרי הפטור והשיפוי הנהוגים בחברה. ביום 4 ביולי 2012 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה (לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון מחודש מרץ 2012) (להוציא בשם החברה כתבי שיפוי לנושאי המשרה בחברה (ובכלל זה לכל חברי הדירקטוריון) הכוללים את התחייבות החברה לשפותם בשל כל חבות או הוצאה כמפורט בכתב השיפוי, שתוטל על מי מהם עקב אחת או יותר מאלה: (א) בתוקף היותו נושא משרה ו/או מועסק בחברה ו/או בחברות בנות של החברה; (ב) בתוקף היותו, על פי בקשת החברה, נושא משרה, עובד או שלוח של החברה בתאגיד אחר כלשהו. סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה במצטבר על פי כל כתבי השיפוי שיוצאו להם על ידי החברה לא יעלה על סכום השווה ל-25% מההון העצמי הקובע של החברה. עוד יצוין כי ביום 30 בדצמבר, 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה פטור לחברי הדירקטוריון (כפי שהיו באותה העת) מאחריותם לגבי פעולותיהם במהלך שנת הכספים 2020, בהתאם לדין ההולנדי.

בראק קפיטל פרופרטיז אנ.וי.

24 במרץ, 2022

תאריך

Patrick Burke

יו"ר דירקטוריון החברה

Thierry Beaudemoulin

מנכ"ל החברה

¹⁵ למעט מר Thierry Beaudemoulin, מנכ"ל דירקטור בחברה.

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי
להלן דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א)
לתקנות

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של Brack Capital Properties NV (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 המנכ"ל וסמנכ"ל הכספים (נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים) או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר 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 לדרישת 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.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה; הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

1. מיפוי וזיהוי החשבונות והתהליכים העסקיים אשר החברה רואה אותם כמהותיים לדיווח הכספי. רכיבי הבקרה הפנימית שזוהו הינם: (א) בקרות ברמת הארגון; (ב) תהליך עריכה וסגירת הדוחות; (ג) בקרות כלליות על מערכות המידע; (ד) תהליכים מהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי (תהליכי נדל"ן להשקעה, הלוואות, מלאי דירות בהקמה והכנסות).

2. מיפוי ותיעוד הבקרות הקיימות בתאגיד אשר נועדו לתת מענה לסיכונים הדיווח והגילוי, הערכת אפקטיביות התכנון של הבקרות וניתוח פערי הבקרה הקיימים, תיקון ליקויים בתכנון הבקרה ובחינת קיומן של בקרות מפצות.

3. הערכת אפקטיביות התפקוד של בקרות מפתח.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2021 היא אפקטיבית.

להלן הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 9ב(ד)(1) לתקנות

הח"מ, Thierry Beaudemoulin, מצהיר בזה כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של Brack Capital Properties NV (להלן "התאגיד") לשנת 2021 ("הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמציגים 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 ולוועדות 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 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. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

24 במרץ, 2022

תאריך

Thierry Beaudemoulin
מנכ"ל

להלן הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(ב)(ד) (2) לתקנות

הח"מ, Eran Edelman, מצהיר בזה כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של Brack Capital Properties NV (להלן: "התאגיד") לשנת 2021 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות 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 ולוועדות 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 ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, 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 מתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, 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. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

24 במרץ, 2022

תאריך

Eran Edelman
סמנכ"ל כספים