

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 - 15
- 1.3 השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו בשנתיים האחרונות..... א - 16
- 1.4 חלוקת דיבידנדים ורכישות עצמיות..... א - 18

חלק שני - מידע אחר

- 1.5 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה..... א - 23

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

- 1.6 נדליין מניב בגרמניה - רמת המצרף..... א - 32
- 1.6.1 מידע כללי על תחום הפעילות..... א - 32
- 1.6.2 תמצית תוצאות תחום הפעילות..... א - 37
- 1.6.3 איזורים גיאוגרפיים..... א - 37
- 1.6.4 פילוחים ברמת הפעילות בכללותה..... א - 38
- 1.6.5 רשימת מבנים מניבים מהותיים ומהותיים מאוד של החברה
- 1.7 תחום השבחת קרקעות בדיסלדורף..... א - 43
- 1.7.1 מידע כללי על תחום הפעילות..... א - 44
- 1.7.2 תמצית תוצאות תחום הפעילות..... א - 46
- 1.7.3 אזורים גאוגרפיים..... א - 47
- 1.7.4 קרקעות להשקעה..... א - 47
- 1.8 תחום הנדליין היזמי למגורים..... א - 48
- 1.8.1 מידע כללי על תחום הפעילות..... א - 51
- 1.8.2 תמצית התוצאות..... א - 53
- 1.8.3 נתונים הנדרשים עבור פרויקט מהותי מאוד..... א - 53
- 1.8.4 הסכמים מהותיים..... א - 66

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לתאגיד בכללותו

- 1.9 תחרות..... א - 67
- 1.10 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים..... א - 68
- 1.11 הון אנושי..... א - 68
- 1.12 מימון..... א - 71
- 1.13 הון חוזר..... א - 78
- 1.14 ביטוח..... א - 79
- 1.15 מיסוי..... א - 79
- 1.16 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהול..... א - 81
- 1.17 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד..... א - 82
- 1.18 הסכמי שיתוף פעולה..... א - 90
- 1.19 הליכים משפטיים..... א - 91
- 1.20 יעדים ואסטרטגיה עסקית..... א - 91
- 1.21 צפי להתפתחות בשנה הקרובה..... א - 91
- 1.22 דיון בגורמי סיכון..... א - 91

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 ותפעול הנכסים של החברה בתחום הנדל"ן המניב למסחר ובתחום הנדל"ן המניב למגורים והינה אחראית על ניהול הנכסים (Property management).	"חברת תפעול 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 2022 ועד ליום 31 בדצמבר 2022.	"תקופת הדוח"
31 בדצמבר 2022.	"מועד הדוח" או "תאריך הדוח"
31 במרץ 2023.	"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 תשקיף במסגרתו הציעה לראשונה לציבור בישראל מניות וביום 7 בדצמבר, 2010 נרשמו מניותיה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. לפרטים בקשר עם בעלת השליטה בחברה ראו תקנה 24 לפרק ד' המצורף לדוח זה.

1.1.2 עסקי הקבוצה וסביבת פעילותה

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

1.1.3 שינויים מהותיים שאירעו באופן ניהול עסקי התאגיד

לפרטים נוספים בקשר עם שינויים בהרכב דירקטוריון החברה במהלך תקופת הדוח ראו סעיף 1.11.2 להלן.

1.1.4 רכישה, מכירה או העברה של נכסים בהיקף מהותי שלא במהלך העסקים הרגיל

1.1.4.1 למועד הדוח, ממשיכה החברה ביישום אסטרטגיית החברה בתחום הנדל"ן המניב והיזמי למגורים ובמיקודה, ובגדר כך, ממשיכה החברה בביצוע פעולות למכירת נכסים נוספים מפורטפוליו הנדל"ן המסחרי וכן מפורטפוליו הנדל"ן היזמי והמניב. לפרטים נוספים בקשר עם אסטרטגיית החברה ראו סעיף 1.20 להלן.

בהתאם, במהלך תקופת הדוח התקשרה החברה, בין היתר, בעסקאות הבאות:

(א) להשלמת עסקה למכירת נכסי מגורים של החברה במזרח גרמניה

ביום 30 בדצמבר, 2022, התקשרה החברה והשלימה עסקה למכירה של נכסים בתחום הנדל"ן המניב למגורים וכוללים נכסי מגורים הממוקמים בעיר לייפציג, גרמניה. העסקה בוצעה כ"עסקת מניות" במסגרתה נמכרו ההחזקות בשלוש חברות נכדות של החברה בהן החזיקה באמצעות חברה בת (בה ADLER, בעלת השליטה בחברה, החזיקה בכ-10.2%), וזאת בתמורה המשקפת שווי כולל לנכסים הנמכרים של 240 מיליון אירו. לפרטים נוספים בקשר עם תנאי העסקה והתמורה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 1 בינואר, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-000007) וכן דיווחים המיידיים של החברה מהימים 14 בספטמבר, 27 בנובמבר, ו-24 בדצמבר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-117691, 2022-01-2022-01-117691).

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.

113349 ו-154579-01-2022, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה. לפרטים נוספים בקשר עם אופן אישור העסקה כעסקה בה לבעלת השליטה יש עניין אישי, ראו תקנה 22 לפרק ד לדוח זה.

לפרטים בקשר עם משא ומתן שמנהלת החברה בקשר עם מכירת נכסים נוספים מפורטפוליו הנדלן המניב למגורים של החברה ראו ס"ק (ה) להלן.

(ב) השלמת עסקה למכירת נכס מסחרי בעיר Neckarsulm

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

(ג) כמו כן, במהלך תקופת הדוח ועד למועד פרסומו, השלימה החברה מספר עסקאות נפרדות למכירה של נכסים נוספים מפורטפוליו הנדל"ן המסחרי של החברה, לרבות הנכסים הבאים: Geislingen, Ludwigsburg ו-Chemnitz, בתמורה לסכום (מצטבר) של כ- 18.5 מ' אירו. יצוין, כי המכירה של אחד מנכסים אלו (Ludwigsburg) הושלמה לאחר מועד הדוח, בחודש ינואר, 2023. כלל התמורה ממכירת הנכסים התקבלה אצל החברה במלואה ביום השלמת העסקה.

(ד) בנוסף, במהלך תקופת הדוח הושלמו שלוש (3) עסקאות למכירת נכסי נדל"ן מניב מסחרי של החברה בהיקף כולל של 22.1 מיליון אירו.

(ה) מכירת נכסים נוספים שבוחנת החברה למועד פרסום הדוח

בהמשך לדיווח החברה מיום 1 בינואר, 2023 (מס' אסמכתא: 000007-01-2023), הנכלל בזאת על דרך ההפניה, למועד פרסום הדוח, ממשיכה החברה לנהל משא ומתן לעניין מכירה של נכסים נוספים מפורטפוליו הנדל"ן המניב למגורים של החברה, הממוקמים במזרח גרמניה. היקף הנכסים שימכרו כאמור, אם בכלל, מצוי עדיין בבחינה ובמשא ומתן.

בנוסף, בוחנת החברה מכירה של נכסים נוספים הן מהפורטפוליו המניב והן היזמי של החברה, וזאת ככל שיהיה בכך צורך על מנת לענות על צרכי הנזילות של החברה.

לשם כך, התקשרה החברה עם ברוקרים שונים לצורך בחינת מכירה של כלל הנכסים בפורטפוליו היזמי של החברה, כאשר היקף הנכסים שתמכור החברה מתוך הפורטפוליו כאמור תלוי בצרכי הנזילות של החברה, כפי שיהיו באותה העת.

דירקטוריון החברה צופה כי ככל שיהיה בכך צורך ותתקבל החלטה מחייבת של דירקטוריון החברה לבצע את המכירות, יהיה בידי החברה להשלים את מכירת הנכסים כאמור במהלך שנת 2023.

1.1.4.2. עסקת גרשהיים – ביטול העסקה, פירעון הלוואה ומועד קבלת האישורים

ביום 3 בינואר, 2022, הודיעה החברה על התקשרות בהסכם מחייב (בכפוף לתנאים מתלים) להפיכה וביטול עסקת Gerresheim. לפרטים נוספים ראו ביאור 16(1) לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2022 וכן דיווח מיידי של החברה מהימים 10 באוקטובר 2021 ו-3 בינואר, 2022 (מס' אסמכתא: 2021-01-158139 ו-2022-01-001300, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפנייה.

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

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

לפרטים נוספים בנוגע לפירעון הלוואה ומועד קבלת האישורים ראו ביאור 16(1) לדוחותיה הכספיים של החברה, המצורפים כפרק ג' לדוח זה. כן יצוין, כי נכון למועד פרסום הדוח, הורה דירקטוריון החברה להנהלה להקים צוות אשר יבחן את הפעולות האפשריות של החברה, בין היתר, בהתאם לאסטרטגיה הכללית של החברה לבחון מכירת כלל הנכסים בפורטפוליו היזמי של החברה, כמתואר בסעיף 1.1.4.1(ה) לעיל. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27 בנובמבר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-113352), הנכלל בזאת על דרך ההפנייה.

יובהר, כי האמור לעיל עולה כדי מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך-1968, המבוסס, בין היתר, על הנסיבות הנוכחיות והערכות החברה בקשר עם סטטוס המו"מ עם עיריית דיסלדורף. אין כל וודאות האם יהיה בידי החברה לקבל את אישור התב"ע או כי החברה תממש את התכנית העסקית למכור איזה מהנכסים שלה, ואם כן, מתי ובאיזה תנאים, ימומשו תכניות אלו, אשר התממשות כולם כפופה לגורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות שינויים בשוקי ההון והנדל"ן, וקבלת אישורים של גורמים שלישיים שאינם קשורים לחברה.

1.1.5. פורטפוליו הנכסים של הקבוצה בגרמניה

נכון למועד הדוח מחזיקה החברה 36 נכסים מניבים בגרמניה (הכוללים 32 נכסים מניבים למגורים (Residential) ו- 4 נכסים מניבים למסחר (Commercial)). בנוסף מחזיקה החברה 3 מתחמי קרקע לייזום מגורים בעיר דיסלדורף.

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

שוייו ההוגן של הנכס ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי יורו)	עלות הרכישה (באלפי יורו)	חלקה של החברה בנכס (בשרשור סופי) ²	מועד רכישה	סוג הנכס (לפי שימוש עיקרי)	פרטים כלליים אודות הנכס	שם הנכס ומיקומו	מס' סידורי
40,800	19,338 ³	100%	מאי 2007	מניב מגורים	מתחם של כ-307 יחידות דיור בשטח כולל להשכרה של כ-17 א' מ"ר, בשכונת מגורים בעיר Duisburg.	LEG Residential Duisburg	.1
		100%	מאי 2007	מניב מגורים	מתחם של כ-299 יחידות דיור בשטח כולל להשכרה של כ-18.3 א' מ"ר, בשכונת מגורים בעיר Gelsenkirchen.	LEG Residential Gelsenkirchen	.2
2,230	5,143	100%	יולי 2007	מניב מסחרי	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.	Remscheid	.3
3,740	6,597	100%	אוגוסט 2007	מניב מסחרי	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.	Neubrandenburg	.4
9,700	13,711	100%	נובמבר 2007	מניב מסחרי	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.	Ludwigsfelde	.5
30,700	18,109	100%	ינואר 2008	מניב מגורים	קומפלקס מגורים בן 477 יחיד בשטח כולל של כ-38 אלפי מ"ר הממוקם בשכונת מגורים ממערב למרכז Oberhausen.	LEG Oberhausen Residential Complex	.6

² יצוין כי לחברה קיימת זכאות לשיעור מסוים מתוך חלקם של המשקיעים האמורים ברווח, ולפיכך חלקה של החברה ברווח גבוה יותר משיעור החזקתיה האפקטיביות בחברות הנכדות.

³ 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).

מס' סידורי	שם הנכס ומיקומו	פרטים כלליים אודות הנכס	סוג הנכס (לפי שימוש עיקרי)	מועד רכישה	חלקה של החברה בנכס (בשרשור סופי) ⁴	עלות הרכישה (באלפי יורו)	שווי ההוגן של הנכס ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי יורו)
.7	Velbert Residential Complex	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.	מניב מגורים	ינואר 2010	100%	22,975	66,870
.8	Hannover Residential Complex	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.	מניב מגורים	ספטמבר 2010	100%	20,213	65,460
.9	Wuppertal	מתחם של כ- 335 יחידות דיור בשטח להשכרה של כ- 24.5 א' מ"ר, בשכונת מגורים בעיר Wuppertal.	מניב מגורים	יוני 2012	100%	14,200	38,100
.10	Ludwigsburg ⁵	מרכז מסחרי בשטח להשכרה של 14.1 א' מ"ר	מניב מסחרי	יוני 2011	89.8%	14,800	12,730
.11	Leipzig am Zoo (ממוקם בעיר לייפציג)	קומפלקס מגורים המונה 459 יח"ד בשטח ממוצע ליחידת דיור של 34 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 15.3 א' מ"ר.	מניב מגורים	13 במאי 2013	89.9%	13,555	41,963

⁴ 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.

⁵ מכירת הנכס המסחרי ב Ludwigsburg הושלמה לאחר תאריך המאזן. לפרטים נוספים ראו ביאור (1)23 לדוחותיה הכספיים של החברה המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

מס' סידורי	שם הנכס ומיקומו	פרטים כלליים אודות הנכס	סוג הנכס (לפי שימוש עיקרי)	מועד רכישה	חלקה של החברה בנכס (בשרשור סופי) ⁶	עלות הרכישה (באלפי יורו)	שווי ההוגן של הנכס ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי יורו)
.12	Falcon - Dortmund (North Rhine Westphalia)	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.	מניב מגורים	31 ביולי 2013	100%	11,960	37,330
.13	Falcon - Duisburg (North Rhine Westphalia)		מניב מגורים	31 ביולי 2013	100%	12,820	27,370
.14	Falcon – Essen (North Rhine Westphalia)		מניב מגורים	31 ביולי 2013	100%	9,158	20,290
.15	Hamm (North Rhine Westphalia)	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.	מניב מגורים	31 באוקטובר 2013	100%	15,144	26,920
.16	Bremen and Bremerhaven	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.	מניב מגורים	1 במאי 2014	100%	34,645	83,140
.17	Bremerhaven	181 יחידות דיור בעיר ברמרהבן בשטח ממוצע ליחידת דיור של 73 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 13 א' מ"ר.	מניב מגורים	1 במאי 2014	100%	5,387	12,174

⁶ 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.

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 2022 (באלפי יורו)
.18	Göttingen	238 יחידות דיור בעיר גוטינגן בשטח ממוצע ליחידת דיור של 41 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 9 אי מ"ר.	מניב מגורים	1 במאי 2014	100%	7,915	21,380
.19	Essen	91 יחידות דיור בעיר אסן בשטח ממוצע ליחידת דיור של 54 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 5 אי מ"ר.	מניב מגורים	1 במאי 2014	100%	3,361	7,750
.20	Dortmund-Marten (North Rhine Westphalia)	351 יחידות דיור בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-49 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-17.2 אי מ"ר.	מניב מגורים	31 באוקטובר 2014	100%	13,671	53,060
.21	Dortmund-Waterloostr	173 יחידות דיור בעיר דורטמונד בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-63 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 11 אי מ"ר.	מניב מגורים	1 באוקטובר 2016	100%	7,996	
.22	Dortmund-Provinzialstr	32 יחידות דיור בעיר דורטמונד בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-72 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 2 אי מ"ר.	מניב מגורים	1 ביוני 2016	100%	2,669	
.23	Hannover and Krefeld	266 יחידות דיור (72 יחידות בעיר האנובר ו-194 יחידות בעיר קרפלד) בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-69 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 18.30 אי מ"ר.	מניב מגורים	31 בדצמבר 2014	100%	14,892	30,420

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.

מס' סידורי	שם הנכס ומיקומו	פרטים כלליים אודות הנכס	סוג הנכס (לפי שימוש עיקרי)	מועד רכישה	חלקה של החברה בנכס (בשרשור סופי) ⁸	עלות הרכישה (באלפי יורו)	שווי ההוגן של הנכס ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי יורו)
.24	Kiel (I)	429 יחידות דיור בעיר קיל בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-67 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-29 אלף מ"ר.	מניב מגורים	30 ביוני 2015	100%	24,920	88,130
.25	Kiel (II)	296 יחידות דיור בעיר קיל בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-69 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-21 אלף מ"ר.	מניב מגורים	1 במרץ 2016	100%	20,400	
.26	Kiel (III)	288 יחידות דיור בעיר קיל בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-75 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-22 אלף מ"ר.	מניב מגורים	1 ביוני 2016	100%	35,370	55,630
.27	Lange-Laube	31 יחיד למגורים ו-14 יחיד למסחר בעיר האנובר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-4 אלף מ"ר.	מניב מגורים	1 ביולי 2016	100%	8,029	12,500
.28	Essen	320 יחידות דיור בעיר אסן בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-66 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-21 אלף מ"ר.	מניב מגורים	1 ביוני 2017	100%	23,695	42,200
.29	Hannover Kronsberg	155 יחיד בעיר האנובר בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-65 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-10.2 אלף מ"ר.	מניב מגורים	1 ביוני 2017	100%	18,239	23,200
.30	Magdeburg	190 יחיד בעיר מגדבורג בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-70 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-13.3 א' מ"ר.	מניב מגורים	1 בדצמבר 2017	100%	19,147	18,558

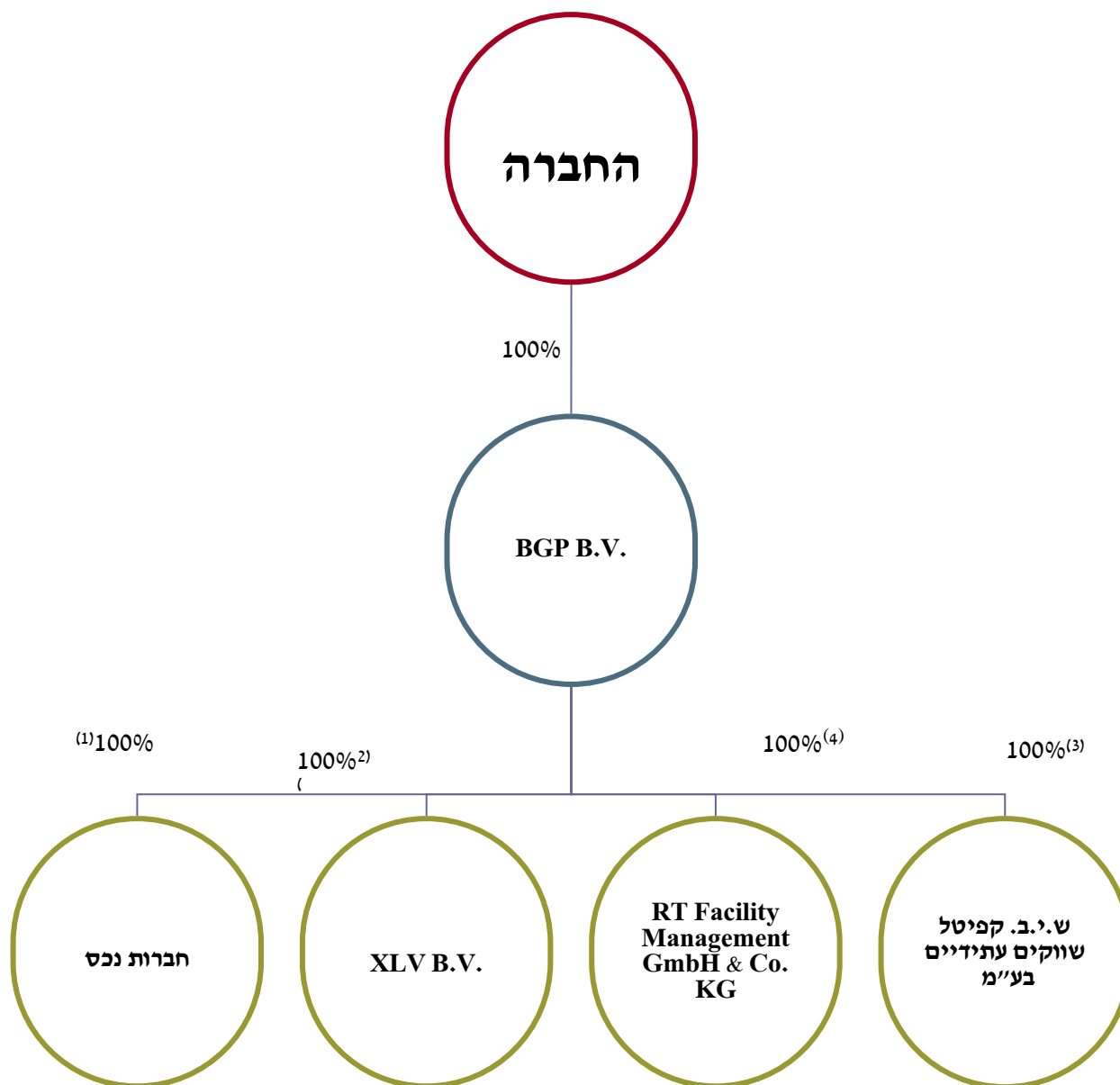
מס' סידורי	שם הנכס ומיקומו	פרטים כלליים אודות הנכס	סוג הנכס (לפי שימוש עיקרי)	מועד רכישה	חלקה של החברה בנכס (באחוזים סופי) ⁹	עלות הרכישה (באלפי יורו)	שווי ההוגן של הנכס ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי יורו)
.31	605 יחיד בערים : Magdeburg , Leipzig Halle &	605 יחידות דיור (223 יחיד בעיר לייפציג, 242 יחיד בעיר מגדבורג ו-140 יחיד בעיר האלה) בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-60 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-36.1 א' מ"ר.	מניב מגורים	24 בנובמבר 2017	100%	49,624	47,507
.32	165 יחיד בעיר לייפציג	165 יחידות דיור בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-60 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-10 א' מ"ר.	מניב מגורים	במהלך הרבעוני השני והשלישי של שנת 2017	100%	15,231	17,900
.33	Neuss	16 יחידות דיור בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-68 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-1.1 א' מ"ר.	מניב מגורים	31 במרץ, 2017	100%	1,550	2,130
.34	Grafental WA07, Dusseldorf	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.	מניב מגורים	הוקם על ידי החברה	100%	26,081	36,700
.35	Grafental WA12, Dusseldorf	204 יחידות דיור בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-72 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-14.7 א' מ"ר. הנכס הוקם על ידי החברה (שלב ט' בפרויקט גרפנטל) והקמתו הושלמה במהלך שנת 2022.	מניב מגורים	הוקם על ידי החברה	100%	51,118	65,200
.36	Aachen	83 יחידות דיור בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-73 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-6.1 א' מ"ר. הנכס הוקם על ידי החברה בעיר אאכן והקמתו הושלמה בתחילת שנת 2022.	מניב מגורים	הוקם על ידי החברה	100%	20,390	16,400

⁸ יצוין כי לחברה זכאות לשיעור מסוים מתוך חלקם של המשקיעים האמורים ברווח, ולפיכך חלקה של החברה ברווח גבוה יותר משיעור החזקותיה האפקטיביות בחברות הנכדות.
⁹ יצוין כי לחברה זכאות לשיעור מסוים מתוך חלקם של המשקיעים האמורים ברווח, ולפיכך חלקה של החברה ברווח גבוה יותר משיעור החזקותיה האפקטיביות בחברות הנכדות.

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, 2022 (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%	25,900	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 1.8.3.3 להלן
Grafenberg	תחום השבחת הקרקע בדיסלדורף	13,499	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין	100%	34,900	קרקע למגורים	קרקע לבניית פרויקט גרפנברג (85 יח"ד בשטח של כ-13.5 א' מ"ר המיועדות למכירה)	85	סעיף 1.8.3.5 להלן
Gerresheim	תחום השבחת הקרקע בדיסלדורף	כ- 193,000	מלאי מקרקעין	100%	180,851	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 1.8.3.4 להלן

להלן תרשים המפרט את מבנה ההחזקות בקבוצה¹⁰ נכון ליום 31 בדצמבר, 2022:



(1) 47 חברות נכס. יצוין כי מרבית חברות הנכס (26 חברות) הינן חברות פרטיות הולנדיות, 20 הינן חברות פרטיות או שותפויות מוגבלות גרמניות וחברת נכס אחת הינה חברה פרטית לוקסמבורגית. יצוין, כי ביחס ל-2 חברות נכס, מחזיקה ADLER, בעלת השליטה בחברה, בהחזקות מיעוט בהן בשיעור של 10.1%. חברות

¹⁰ לא כולל מס' חברות "מדף" אשר אינן פעילות נכון ליום 31 בדצמבר 2022. יצוין כי במקרים בהם חברות הנכס מוחזקות על ידי החברה (בשרשור סופי) בשיעור שבין 89% ל-100%; ו-1 (ב) לחברה יש את הזכות החוקית לקנות את מניות השותף בכל עת, הוצגו השקעות אלו לפי שיעור החזקה של 100%.

הנכס בבעלות משותפת כאמור אינן מהותיות לפעילות החברה. לפרטים נוספים בקשר עם התקשרות החברה עם ADLER לעניין החזקה בחברות הנכס כאמור ראו תקנה 22 לפרק ד', לדוח זה.

(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 ארבעה עובדים, אשר 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, 2022 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 ראו סעיף 1.1.4.1 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):

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 שבמהלך השנים 2019-2022, מכרה הקבוצה את מרבית מפורטפוליו הנדל"ן המניב למסחר שלה, בבעלות הקבוצה, נכון למועד הדוח, 4 נכסים מניבים בתחום הנדל"ן המניב למסחר, אשר ממוקמים ברחבי גרמניה, בשטח כולל להשכרה של כ- 30 אי' מ"ר. לפרטים נוספים אודות עסקאות למכירת נכסים מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה ראו ביאור 18 לדוחות הכספיים של החברה המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

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 הדוח, 36 מתחמי מגורים בהיקף כולל של 9,608 דירות ובשטח כולל להשכרה של כ- 588 אלפי

מ"ר. 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%.

לפרטים נוספים בקשר עם מכירת נכסים בתחום הנדל"ן המניב למגורים בתקופת הדוח, ראו סעיף 1.1.4.1 א' להלן.

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 בעיר דיסלדורף.

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, 2021 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
04-05.01.2022	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	כ-253 מיליון אירו (משקף מחיר של כ-135.82 אירו למניה)	143.63 יורו למניה

<u>מחיר למניה למועד העסקה</u>	<u>סכום העסקה</u>	<u>פעולה</u>	<u>תאריך</u>
		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.	
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
157 יורו למניה	490,939 ש"ח (157 יורו למניה)	רכישת 3,127 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.	31.03.2022
-	10,134,414 ש"ח (114.7 יורו למניה)	רכישת 88,766 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.	28.04.2022- 15.06.2022

רכישת מניות החברה על-ידי חברת LEG

החל מתום שנת 2021 ובמהלך החציון הראשון לשנת 2022, השלימה חברת LEG Grundstücksverwaltung GmbH ("LEG") רכישה של מניות החברה, כך שלמועד פרסום הדוח מחזיקה LEG בכ-35.66% ממניות החברה. רכישת המניות כאמור בוצעה, בין היתר, בשתי עסקאות משמעותיות, האחת למול בעלי מניות מסוימים בחברה (בקשר עם כ-24% ממניות החברה) והשנייה למול ADLER ("ADLER"), Real Estate AG, בעלת השליטה בחברה (בקשר עם כ-6.7% ממניות החברה). יתר המניות נרכשו על ידי LEG במספר עסקאות נוספות. עסקת LEG-ADLER כאמור, כוללת גם התחייבות של ADLER להשתתף בכל הצעת רכש אשר עשויה ליזום LEG, וזאת בגין יתרת המניות הרגילות של החברה המוחזקות על-ידי ADLER, ובלבד שהצעת הרכש כאמור תעשה עד ליום 30 בספטמבר, 2022, במחיר מינימאלי למניה הקבוע בהסכם שנקבע בין הצדדים כאמור ועומד על 157 אירו למניה. לפרטים נוספים בקשר עם רכישת מניות החברה על-ידי LEG, ראו סעיף 1.1.2 לפרק א' לדוח השנתי לשנת 2021 ודיווח מיידי של החברה מיום 1 בדצמבר, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-175176) וכן, דיווחים ביחס לשינויים בהחזקות LEG מהימים 6 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-004201) ו-2 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-025459) הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

ביום 3 באוגוסט, 2022, נודע לחברה כי LEG החליטה שלא לפרסם הצעת רכש לרכישת יתרת מניות החברה ובהתאם לא תממש את ההתחייבות של ADLER כלפיה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידית של החברה מיום 3 באוגוסט, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-080532), הנכלל בזאת על דרך ההפניה. יצוין, כי ביום 30 בספטמבר, 2022 האופציה האמורה לעיל פקעה.

נכון למועד חתימת הדוח, מחזיקה LEG ב 2,757,066 מניות בחברה, המשקפות אחזקה של כ-35.66% במניות החברה.

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 נתוני הכספיים הנפרדים של החברה ולא נתוני 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 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, 2022) 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 כדיבידנד לבעלי מניותיה.

¹¹ האמור בסעיף זה להלן מבוסס על מידע שנמסר לחברה על ידי יועציה המשפטיים בהולנד.
¹² כפוף לאישור החלוקה על ידי האורגנים המוסמכים של החברה בהתאם להוראות הדין ותקנון החברה.

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 וחלוקתו

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 שיערוך**" (re-valuation reserves)). הקוד האזרחי ההולנדי מאפשר להמיר את קרנות השיערוך להון מניות, בין בדרך של הנפקת מניות נוספות כנגד קרן השיערוך¹⁴ ובין בדרך של הגדלת ערכן הנקוב של המניות הקיימות בהון החברה על חשבון קרן השיערוך¹⁵. בהמשך לכך, הון המניות (המוגדל) יכול להיות מופחת בדרך הקבועה בדין ובתקנון להפחתת הון המניות ותשלום החלק שמופחת לבעלי המניות בחברה פרו רטה לפי חלקם, כמפורט להלן. בטבלה שלהלן מפורטים השלבים העיקריים בתהליך המרת קרנות שיערוך 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

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.

<p>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").</p>	
<p>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.</p>	<p>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);</p>
<p>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</p>	

יוער, כי המרת קרנות סטטוריות להון מניות חייבת בניכוי מס במקור בהולנד של 15% לבעלי המניות, בכפוף לפטורים הקבועים בדין¹⁶.

כמו כן, 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.

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, 2020 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

¹⁶ בעל מניות שהינו תאגיד במדינת EU ומחזיק 5% ויותר פטור מניכוי מס 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.

¹⁷ ליום 31 בדצמבר 2022 סך של 144,237 אלפי אירו רשום בספרי החברה כפרמיה על מניות.

במועד הדוח מגבלות כאמור אשר עשויות להשפיע על יכולתה לחלקה 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 המירים 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: 01-064576-2013).
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 (סדרה 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 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.	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).

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 2022 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

1.5.1 כללי – עולמי

במהלך שנת 2022 התחוללו בעולם מספר אירועים בעלי השלכות מאקרו כלכליות גם על סביבת פעילותה של החברה בגרמניה. התמורות והאירועים המרכזיים עליהם ניתן לעמוד הינם פרוץ המלחמה באוקראינה בסוף חודש פברואר 2022, ושיעורי הריבית והאינפלציה הגואים ברחבי העולם, לרבות מדינות אירופה וגרמניה בפרט.

1.5.1.1 המלחמה באוקראינה

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 השפעות נרחבות הן לעניין מחירי ושינוע חומרי הגלם הנפוצים בעולם, לרבות ברזל ונפט, דבר אשר משפיע 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.

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

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

1.5.1.2. עלייה בשיעור הריבית והאינפלציה

במהלך שנת 2022 חלה מגמה שלילית של האצת קצב האינפלציה והתגברות החשש למיתון בשווקים בישראל ובעולם, כאשר בישראל העלייה במדד המחירים לצרכן בדצמבר 2022 שיקפה גידול שנתי של כ-5.3%, שיעור האינפלציה השנתי באיחוד האירופי נאמד בכ-9.2%, שיעור האינפלציה בארה"ב נאמד בכ-6.4% ובגרמניה חלה עלייה בשיעור האינפלציה והוא נאמד בכ-9.4% בשנת 2022. כמו כן, בדצמבר 2022 נרשם בגרמניה גידול במדד המחירים לצרכן המשקף גידול שנתי בשיעור של כ-7.9%. לצד האמור לעיל, נרשמה בתקופת הדוח ולמועד פרסום הדוח גם עלייה במחירי עלויות הבנייה והאנרגיה (זאת לרבות על רקע המלחמה באוקראינה). בניסיון להאט את קצב האינפלציה, ביצעו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל עלויות בשיעורי הריבית, כאשר למועד פרסום הדוח בגרמניה הריבית טיפסה לשיעור של 3.00% ובישראל לשיעור של 4.25%.

על מנת לרסן את עלויות המחירים, החלה מגמת העלאת שיעור הריבית ברחבי העולם. בשונה מהשנים האחרונות, ובהמשך לאמור לעיל, בשנת 2022 מדיניות הבנק המרכזי האירופי (ECB) השתנתה, נכון לפברואר 2023, הריבית הקבועה על מימון מחדש הנה 3.00%, מרווח שיעור הריבית על הלוואות הינו 3.25% והריבית על פקדונות הינה 2.5%.

ככלל, 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. האינפלציה הייתה גבוהה בהרבה מ-2% בשנת 2022. ה ECB צופה שהאינפלציה תשאר מעל 2% בטווח הבינוני ולכן רוצה לרסן את הביקושים ע"י העלאת הריבית כפי האמור לעיל.

בנוסף, העביר הממשל בגרמניה שורה של חוקים שמטרתם להקל את הנטל על הציבור הנובע, בין היתר, מעליית מחירי האנרגיה. לשינויים במגמות האינפלציה והריבית בישראל ובעולם השפעה לא מבוטלת על הפעילות העסקית של המשק, אשר באה לידי ביטוי, בין היתר, בעלויות התפעוליות, עלויות חומרי הגלם, עלויות כח אדם, מבנה עלויות המימון.

לפרטים נוספים בקשר עם שיעור הריבית והאינפלציה בגרמניה והשפעתם על פעילות החברה ראו סעיף 1.5.3.1 להלן.

1.5.2. 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, Leipzig, Magdeburg, Bremen, ו-Leipzig, ומפעילותה 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 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.

1.5.3. הסביבה המקרו כלכלית בגרמניה

1.5.3.1. נתונים כלכליים כלליים

*2023	2022	2021	2020	
-0.3%	1.8%	2.7%	-4.6%	צמיחה ריאלית
3.5%	3.1%	3.6%	3.7%	שיעור אבטלה
6.6%	9.4%	3.8%	0.4%	אינפלציה
לא ידוע	2.5%	0%	0%	שיעור הריבית

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

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

עבור כלכלת גרמניה, שנת 2022 התאפיינה בצמיחה חיובית של 1.8% לעומת צמיחה חיובית של 2.7% בשנת 2021. כמו כן, בשאר הכלכלות הגדולות באירופה (כ-17 מדינות גדולות באירופה), ובמדינות ה-OECD עלה התמ"ג בגוש האירו בכ- 3.5% בשנת 2022. כלכלני הארגון לשיתוף פעולה ולפיתוח כלכלי צופים חזרה ליציבות אך לצמיחה שלילית בפעילות הכלכלית בגרמניה בשנת 2023, החזויות להראות ירידה של כ- 0.3%.

כמו כן, במהלך שנת 2022, עלה שיעור האינפלציה בגרמניה בצורה חדה מ- 3.8% בשנת 2021 לכ- 9.4%. כלכלני הארגון לשיתוף פעולה ולפיתוח כלכלי צופים המשך אינפלציה חיובית בגרמניה (אך נמוכה יותר) גם בשנת 2023 הצפויה לעמוד עד 6.6%.

להערכת החברה, לעליית שיעורי הריבית והאינפלציה עשויה להיות השפעה שלילית על מחירי הנדל"ן בגרמניה.

1.5.3.2. מדינת North Rhine Westphalia

המדינה הפדרלית נורדרין-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, מדיה, לוגיסטיקה, הנדסה מכאנית ואלקטרונית, ייצור רכב (Daymler, Opel, Ford), תעשייה כימית (Bayer) ואנרגיה (RWE, E.ON).

1.5.3.3. 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, כך שנכון לדצמבר 2020 עמד מספר התושבים על כ-620,523. ההפחתה בהגירה נובעת בין היתר 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.

1.5.3.4. מידע כללי אודות איזור הנכס Grafental, דיסלדורף

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. לפרטים נוספים בקשר עם פעולות שנוקטת החברה למכירת נכסי הנדל"ן היזמי ראו סעיף 1.1.4.1 לעיל.

1.5.4. נדל"ן בגרמניה

1.5.4.1. כללי

שוק הנדל"ן בגרמניה הוא השני בגודלו באירופה (אחרי בריטניה) והוא מתאפיין בתנודתיות נמוכה במחירים בהשוואה ליתר שווקי אירופה והעולם, וזאת גם ביחס לירידת המחירים שנרשמה בגרמניה כמו בכל אירופה על רקע עליית האינפלציה ושיעורי הריבית.

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

1.5.4.2. נדלין למגורים (Residential)

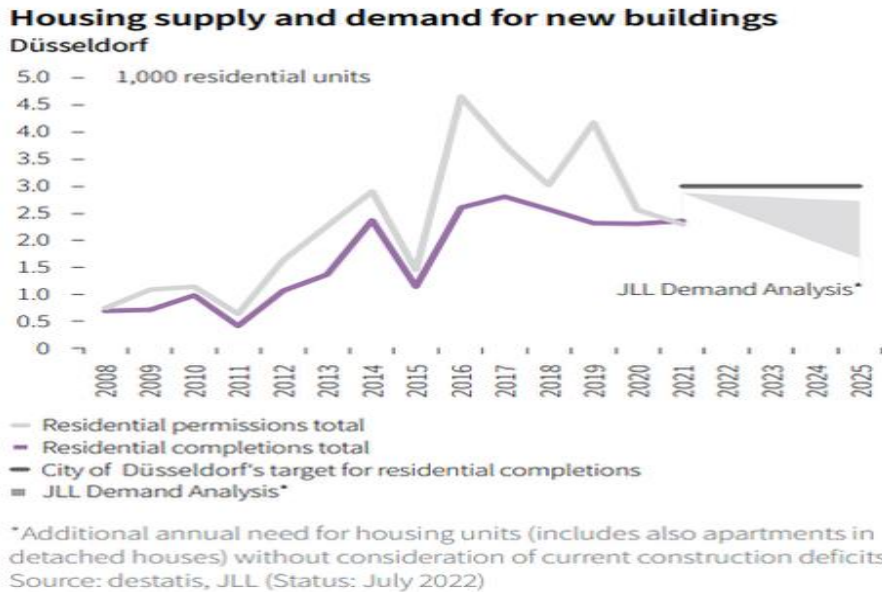
לפי חברת JLL, היקף עסקאות הנדלין למגורים בגרמניה עלה בצורה משמעותית בשנת 2022 והסתכם בכ- 66 מיליארד אירו לעומת כ- 52.2 מיליארד אירו לשנת 2021.

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 אשר התפרסם באוגוסט 2022 - היקף עסקאות הנדלין המסחרי בשנת 2022 הסתכם בכ-9.4 מיליארד אירו לעומת כ-8.9 מיליארד אירו בשנת 2021. היקף העסקאות של הנדלין למשרדים (Office) בשנת 2022 היה כ-22 מיליארד אירו והיווה כ-33% מהיקף העסקאות ב-2022. לעומת, שנת 2021 שבה היקף העסקאות היה כ-27.8 מיליארד אירו והיווה כ-25% מהיקף העסקאות של אותה.

1.5.5. נדלין בדיסלדורף

1.5.5.1. שוק הנדלין למגורים בדיסלדורף



בשל מחסור בקרקעות לפיתוח באזורים מרכזיים בעיר, קצב הבנייה של מבני מגורים בשנים האחרונות לא הדביק את קצב גידול האוכלוסייה. בשל הגידול באוכלוסיית מספר משקי הבית בעיר צפוי להמשיך ולצמוח ועימו הביקוש לדירות מגורים בעיר ממשיך להיות במגמת עלייה. וזאת, על אף השפעתה של מגפת הקורונה שיצרה שינויים בקצב גידול האוכלוסייה ובהגירה אל דיסלדורף, הצפי לפני עתיד של ההגירה אל העיר הנה חיובית ובכך תשפיע על המשך ביקוש לדירות מגורים. לפי דוח של JLL ינואר 2023, מספר היתרי הבנייה לשנת 2021 עומד על כ-37,000. לעומת כ-53,000 היתרי בנייה בשנת 2020 בעיר דיסלדורף.

בהתאם לדוח של JLL, ינואר 2023, סך הדירות שהושלמו לבנייה עמדו על כ-2,310 בשנת 2020. בשנת 2024 יושלמו בנייתם של כ-340 יחידות דיור בשכונת "וונן אם הוכפלד", דיסלדורף, שחלק מהדירות יהיו תחת שכירות מפקחת/ מסובסדת. בנוסף, ברבעון ה-4 של שנת 2025 צפוי להסתיים בנייתם של כ-1,100 יחידות דיור בפרוייקט "וירזיג 549".

המחירים בשוק הדירות של דיסלדורף נמצאים במגמת עליה מאז שנת 2009, כאשר ניתן לראות עליה משתנה בין הסגמנטים השונים. במחצית ה-1 של שנת 2022, הסגמנט של דירות במחירים ממוצעים עלה ב-3.8%, לעומת סגמנט דירות הפריים שהראו עליה משמעותית יותר של כ-8.6%.

לעומת זאת, לאור ההשפעות המאקרו כלכליות של העלאות משמעותיות של ריבית במשק עלייה באינפלציה ועלייה בעלויות הבנייה, המצב השתנה במחצית ה-2 של שנת 2022, ואנו רואים לראשונה מאז כעשור, ירידות/ קפאון במחירי המכירה של דירות מגורים כך שבדיסלדורף לדוגמא מחיר המכירה ירד ב-5.1% בהשוואה לשנה קודמת בסגמנט דירות הפריים. זאת בשונה מדירות חדשות למכירה שבהם נרשמו עליות חריגות של כ-16.7% לעומת תקופה קודמת במחצית ה-2 של שנת 2022. הייתה זו העלייה הגבוהה ביותר מבין 8 הערים הגדולות בגרמניה.

המחיר הממוצע למ"ר של דירת קונדו בחציון ה-1 של שנת 2022 עמדה על כ-5,070 יורו למ"ר, לעומת 4,800 יורו למ"ר בחציון ה-1 של שנת 2021.

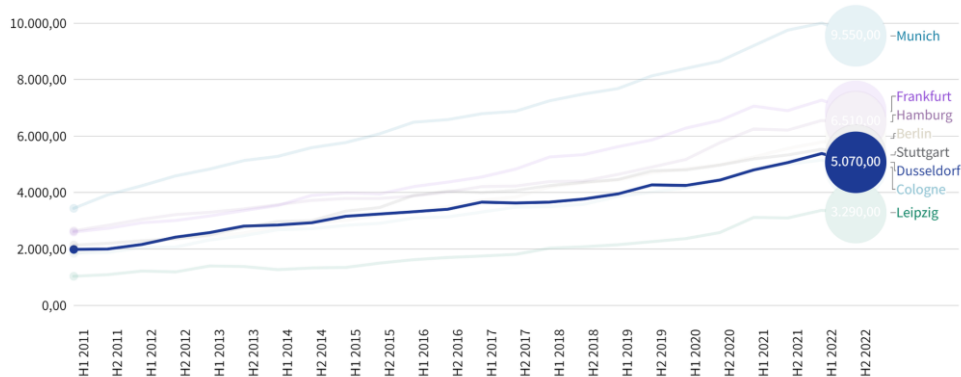
להלן תרשימים המציגים את התפתחות סיומי הבניה (דירות חדשות + מחודשות) והמגמות במחירי הרכישה ושכ"ד של יחידות דיור בדיסלדורף במחצית ה-2 של שנת 2022.

Development of condo prices

Big 8

Replay

€/sqm



Status: January 2023; Source: JLL, VALUE MARKTDATEN

Development of purchase prices for condominiums
Düsseldorf

Purchase price in €/sqm



Source: JLL, VALUE Marktdaten, IDN immodaten (Status: July 2022)

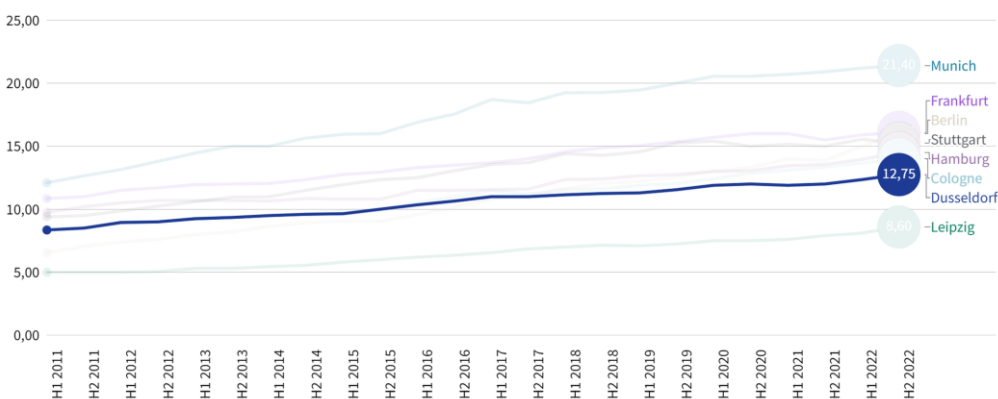
1.5.5.3. התפתחות מחירי שכירויות בדירות למגורים בדיסלדורף (אירו למ"ר לחודש)

Development of asking rents

Big 8

Replay

€/sqm²/month



Status: January 2023; Source: JLL, VALUE MARKT DATEN

Development of rental prices

Düsseldorf

Asking rent in €/sqm/month



Source: JLL, VALUE Marktdaten, IDN immodaten (Status: July 2022)

בסגמנט השכירויות מגמת המחירים נותרה בעלייה, חרף השינויים המאקרו כלכליים גם במחצית ה-2 של שנת 2022, כך שהמחיר הממוצע הנו 12.75 יורו למ"ר לחודש. וזאת לעומת המחצית ה-1 של שנת 2022 שבה היה מחיר ממוצע של 12.35 יורו למ"ר לחודש, אשר מהווה עלייה קלה לעומת 12.00 יורו למ"ר במחצית ה-1 של שנת 2021.

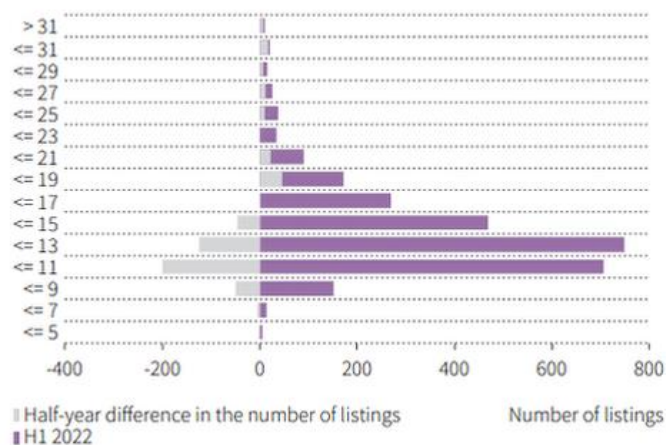
שכירויות בשכונות באזורים יוקרתיים (פריים סגמנט) הגיעו לשיא ועמדו במחצית ה-2 של שנת 2022 על כ- 19.10 יורו למ"ר, אשר מגלם עלייה של כ- 6.3% בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד.

במחצית ה-1 של שנת 2022 רמת המחירים של פריים סגמנט הגיעו לכ - 18.30 יורו למ"ר לחודש (בהסתמך על תצפיות מקסימאליות).

Distribution of rental listings by price group

Düsseldorf

Price group in €/sqm/month



Source: JLL. VALUE Marktdaten (Status: July 2022)

יצוין, כי האמור בסעיף 1.5 לעיל בקשר עם הערכות החברה על השפעות השינויים בסביבה הכללית בה היא פועלת על פעילותה וערך נכסיה, עולה כדי מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך-1968, המבוסס, בין היתר, על תנאי השוק הנוכחיים ומגמות משוערות על בסיסם, אשר עשויות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית מהאמור לעיל, בין היתר, בשל גורמים שאינם תלויים בחברה, לרבות עלייה נוספת בשיעורי הריבית והאינפלציה, תגובת השוק אליהן, וכן גורמים מאקרו כלכליים נוספים אשר אינם בשליטתה של החברה.

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 במאוחד 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, 2022 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.

נכון למועד הדוח ולמועד פרסומו, כוללים נכסי הנדל"ן המניב של החברה פרויקטים אשר בתחילתם סווגו על ידי החברה כנדל"ן יזמי ועם סיום בנייתם החלה החברה בהשכרת הדירות לדיירים ועל כן סווגו הנכסים כנכסי נדל"ן מניב למגורים. בכלל כן, במהלך תקופת הדוח סווג שלב ט' של פרויקט גרפנטל, כמו גם פרויקט אאכן כנדל"ן מניב למגורים עם סיום בנייתם. יצוין, כי הפרויקטים כאמור אינם מהווים פרויקטים מהותיים מסך פורטפוליו הנדל"ן המניב של החברה. למען השלמת התמונה, ובשים לב לעובדה כי הפרויקטים כאמור היוו חלק מפורטפוליו הנדל"ן היזמי של החברה, ראו פירוט נוסף בסעיף 1.8 להלן.

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 הגדילה החברה את מצבת נכסי המקרקעין המניב שלה, תוך ניצול יתרונותיה היחסיים בשוק המקומי, המוניטין הקיים של הקבוצה ויכולותיה לביצוע התקשרויות בתחום. יתרונות אלו סייעו לחברה גם במכירת חלק מהנכסים כאמור בתקופת הדוח, כמפורט בסעיף 1.1.4.1.ה' לעיל.

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 ביאור ו' לדוחות הכספיים של החברה המצורפים כפרק ג'. לפרטים נוספים בקשר עם אסטרטגיית החברה ראו סעיף 1.20 להלן.

למועד הדוח, מהווים נכסי הנדל"ן המניב למסחר של החברה כ-2.7% בלבד מנכסי הנדל"ן המניב של החברה.

תת תחום נדל"ן מניב למגורים

נכון למועד הדוח, החברה ריכזה את מרבית נכסיה בתחום המגורים באזור North Rhine Westphalia, בו מחזיקה החברה בכ-4,100 יח"ד, בעיר לייפציג בה מחזיקה החברה בכ-850 יח"ד²⁰, בעיר מגדבורג והלה כ-570 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.

כמו כן, פעלה החברה למכירת נתח מפורטפוליו הנדל"ן המניב שלה, לרבות מכירה של כ-2,700 יח"ד בעיר לייפציג, אשר הושלמה ביום 30 בדצמבר, 2022. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1.4.1.א' לעיל וביאור ו' (4) בדוחותיה הכספיים של החברה המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

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.

²⁰ ביום 30 בדצמבר, 2022 השלימה החברה את מכירתם של כ-2,700 יח"ד בעיר לייפציג. לפרטים נוספים ראו ביאור ו' (4) בדוחותיה הכספיים של החברה המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

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 המגורים 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.

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-51%) 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). לפרטים בנושא היווצרות חבות מס לחברה בעקבות השלמת רכישת מניות החברה על ידי LEG ביום 6 בינואר, 2022 ראו באור 10' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה, המצורפים כפרק ג' לדוח זה. יצוין, כי החל מיום 1 בינואר, 2023, שיעור מס הרכישה במחוז סקסוניה, אשר עמד על 3.5%, עלה ל-5.5%.

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 2020-2022, ביצעה החברה שורה של עסקאות למכירת חלק מנכסי הנדל"ן המניב של החברה. לפרטים נוספים בקשר עם העסקאות הנ"ל ראו סעיף 1.1.4.1 לעיל

וביאור 8' לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2022 המצורפים לדוח זה. לפרטים נוספים בקשר עם האסטרטגיה של החברה ראו סעיף 1.20 להלן.

למועד פרסום הדוח החברה ממשיכה בביצוע פעולות למכירת נכסים מפרוטפוליו הנדליין המניב של החברה, כמפורט לעיל. כמו כן, בוחנת החברה מכירת חלק מקרקעות החברה.

1.6.1.12. סוגי הנכסים והשימושים בהם

ראה סעיף 1.1.4 לעיל.

1.6.1.13. תמהיל שוכרים

תת תחום הנדליין המניב למסחר

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

יוער כי חלק מהקומפלקסים למגורים כוללים מסי 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.

תת תחום הנדליין המניב למגורים

הקבוצה מתקשרת עם סוג יחיד של שוכרים בתחום הפעילות - שוכרי דירות בבנייני מגורים. בנוסף כוללים חלק מהקומפלקסים מסי 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. יצוין, כי כ – 21% מכלל הכנסות שכר הדירה משולם מדי חודש על ידי הרשות המקומית הרלבנטית בהתאם למדיניות סבסוד דיור לדיירים זכאים של אותה רשות רלבנטית.

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, 2022 :

לשנה שנסתיימה ביום:			פרמטר
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
באלפי אירו			
86,801	82,793	84,637	סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד)
87,676	117,242	(143,250)	רווחים (הפסדים) משערוכים (מאוחד) נטו
138,447	166,705	(93,425)	רווחי (הפסדי) הפעילות (מאוחד)*
50,771	49,463	49,825	NOI (מאוחד)
49,527	48,423	48,631	NOI (חלק התאגיד)
50,771	49,463	49,825	סה"כ NOI (מאוחד)
49,527	48,423	48,631	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

*תוצאות הרווח מפעילות, מחושבות כסכום ה-NOI, ועליית/ירידת ערך נדליין להשקעה.

1.6.3. אזורים גאוגרפיים

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

גרמניה			
לשנה שנסתיימה ביום:			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
3,367	3,564	3,971	תוצר מקומי גולמי (מיליארדי יורו)*
40,949	42,839	47,723	תוצר לנפש (אירו)*
4.6%-	2.7%	6.6%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי*
0.5%	2.9%	9.4%	שיעור אינפלציה*
0.44%-	0.08%-	2.44%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך ***
AAA	AAA	AAA	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ****
3.94	3.52	3.78	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 בכללותה

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 2022

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	מסחר (כולל משרדים)	מגורים	שימושים	
במ"ר					אזורים
100.0%	618,626	30,267	588,359	במאוחד	גרמניה
100.0%	612,628	28,841	583,787	חלק התאגיד	
	100.0%	4.9%	95.1%	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
	100.0%	4.7%	95.3%	חלק התאגיד	

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	

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

ליום 31 בדצמבר 2022

סה"כ (אלפי אירו)	מסחר (כולל משרדים)	מגורים	שימושים	אזורים
1,058,181	28,400	1,029,781	במאוחד	גרמניה
1,041,329	27,425	1,013,904	חלק התאגיד	
100.0%	2.7%	97.3%	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
100.0%	2.6%	97.4%	חלק התאגיד	

ליום 31 בדצמבר 2021

ס"ח"כ (אלפי אירו)	מסחר (כולל משרדים)	מגורים	שימושים	אזורים
1,341,730	49,140	1,292,590	במאחד	גרמניה
1,306,107	46,763	1,259,344	חלק התאגיד	
100.0%	3.7%	96.3%	במאחד	אחוז מסך שטח הנכסים
100.0%	3.6%	96.4%	חלק התאגיד	

פילוח NOI²¹ לפי אזורים ושימושים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022

ס"ח"כ (אלפי אירו)	מסחר (כולל משרדים)	מגורים	שימושים	
49,825	1,186	48,638	במאחד	גרמניה
48,631	1,168	47,462	חלק התאגיד	
100.0%	2.4%	97.6%	במאחד	אחוז מסך NOI של הנכסים
100.0%	2.4%	97.6%	חלק התאגיד	

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020

ס"ח"כ (אלפי אירו)	מסחר (כולל משרדים)	מגורים	שימושים	
50,771	4,783	45,988	במאחד	גרמניה
49,527	4,663	44,864	חלק התאגיד	

²¹ מדד ה-NOI מחושב כהכנסות שכירות וניהול, נטו של החברה. לפרטים לגבי חישובו ראו דוח רווח והפסד של החברה בדוחותיה הכספיים המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

100.0%	9.4%	90.6%	במאוחד	אחוז מסך NOI של הנכסים
100.0%	9.4%	90.6%	חלק התאגיד	

לפרטים נוספים בקשר עם מדד NOI ראו סעיף 9.2.3 לדוח הדירקטוריון המצורף כפרק ב' לדוח זה.

1.6.4.3. פילוח רווחי והפסדי שערוד לפי אזורים שימושים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022

אזורים	שימושים	מגורים	מסחר (כולל משרדים)	סה"כ (אלפי אירו)
גרמניה	במאוחד	(140,412)	(2,838)	(143,250)
	חלק התאגיד	(134,226)	(2,862)	(137,088)
אחוז מסך כל רווחי או הפסדי שערוד	במאוחד	98.0%	2.0%	100%
	חלק התאגיד	97.9%	2.1%	100%

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 שערוד	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 שערוד	במאוחד	132%	(32%)	100%
	חלק התאגיד	132%	(32%)	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		
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	
104	106	82	71	81	84	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 31.12.2021	לשנת 2022	ליום 31.12.2022	ליום 31.12.2021	לשנת 2022	ליום 31.12.2022	
53%	62%	71%	79%	88%	98%	שיעור תפוסה ממוצע (ב- %)

יודגש כי מבני המסחר והמשרדים מהווים כ-4.9% 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
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	
3	3	4	1	31	32	מספר נכסים מניבים

* פורטפוליו המגורים של החברה מתפרש על פני ערים רבות ברחבי גרמניה ; יודגש כי בנוסף לשטחי יח"ד למגורים כוללים חלק מהקומפלקסים מסי 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 תשואה²² ממוצעים בפועל (באחוזים, לפי שווי בסוף השנה) ולפי אזורים ושימושים:

משרדים		מסחר		מגורים		שימושים
לשנה שנסתיימה ביום		לשנה שנסתיימה ביום		לשנה שנסתיימה ביום		
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	
7.0%	7.8%	6.4%	7.8%	4.3%	4.7%	שיעור תשואה בפועל

1.6.4.8. שוכרים עיקריים והכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים: נכון למועד הדו"ח ולמועד פרסומו עיקר נכסי הנדל"ן המניב של החברה מושכרים לשוכרים פרטיים למטרת מגורים. רוב החוזים הינם לתקופה של שנה. לפרטים נוספים ביחס להכנסות החברה מהחוזים כאמור אשר עשויות לשמש כאינדיקציה להכנסות הצפויות של החברה ראו באור 21 לדוחות הכספיים של החברה אשר מצורפים כפרק ג' לדוח זה. נכון למועד הדוח ופירסומו, אין לחברה תלות בשוכר כלשהו.

יובהר, כי האמור לעיל, לרבות בקשר עם הערכות החברה להכנסות צפויות, עולה כדי מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך-1968, המבוסס, בין היתר, על הנסיבות הנוכחיות. הערכות החברה כאמור לעיל עשויות לא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מהאמור לעיל, וזאת בין היתר, לאור מצב השוק וגורמים שלישיים שאינם תלויים בחברה.

1.6.4.9. רכישת ומכירת נכסים (מצרפי):

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)			פרמטרים	אזור
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022		
-	-	-	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)	
-	-	-	רווחה/הפסד שנרשם בשל מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי אירו)	
6	4	4	מספר נכסים שנמכרו בשנה	
59,250	36,243	143,695	תמורה, נטו ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי אירו)	
61.7	37.6	176,315	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	
1,954	1,394	8,607	NOI של נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי אירו)*	

* תוקנן למונחים שנתיים

²² תשואה – היחס שבין NOI במהלך תקופה מסוימת לבין שווי בסוף אותה תקופה.

1.6.5. התאמות הנדרשות ברמת החברה

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

31.12.2021	31.12.2022		
לימים (מאוחד) (באלפי אירו)			
1,341,730	1,058,181	סה"כ נכסים מניבים (מאוחד)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
99,100	35,300	סה"כ קרקעות להשקעה (מאוחד)	
1,440,830	1,093,481	סה"כ (מאוחד)	
(30,100)	(138,659)	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	
5,600	5,600	התאמות אחרות	
(24,500)	(133,057)	סה"כ התאמות	
1,416,330	960,423	סה"כ, אחרי התאמות	
1,416,330	960,423	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
1,416,330	960,423	סה"כ	

1.6.5.2. רווחי FFO

לפרטים בקשר עם רווחי FFO של החברה ראו סעיף 9.2.1 לפרק ב' לדוח זה.

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 ("Grafenberg"), 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. פרויקט זה מורכב משלושה תתי-שבלים, אשר רק עבור תת השלב הראשון נתקבלו אישורי הבנייה, במהלך חודש דצמבר לשנת 2022. עבור יתר השבלים בפרויקט טרם נתקבלו אישורי הבנייה.

בנוסף, 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.

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;
- (2) הצורך בהקמת מערך ניהול שייתן מענה להיבטים כלכליים, משפטיים, הנדסיים, וכיו"ב; ו-
- (3) היכרות מעמיקה, על בסיס מקצועי, עם מקבלי החלטות בעיריית דיסלדורף ככלל

וברשויות התכנון השונות בעיר בפרט.

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

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

(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 ואילוצים 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.

סוג הנכס והשימוש בו

מתחם קרקע שבו מוקם פרויקט המגורים "Grafental" של החברה. החברה פועלת לשם השבחת המקרקעין ושינוי ייעודו מהיעוד הקיים ליעודו העתידי כקרקע לפיתוח מגורים.

1.7.1.7. השלכות דיני המס החלים על הקבוצה ויחודיים לתחום פעילות זה

ראו ביאור 16 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה, המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

1.7.1.8. מדיניות רכישת ומימוש נכסים

ראה סעיף 1.20 להלן.

1.7.1.9. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות

א. 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 מפקח), נמצאת בהליכי תכנון והחברה מעריכה כי התב"ע תאושר ותהא זמינה לבניה לקראת סוף שנת 2024. תב"ע זו תחול על השלבים י' - יא' בפרויקט המגורים בדיסלדורף (לפרטים נוספים ראו סעיף 1.8 להלן).

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

ב. קרקע להשבחה בשכונת Grafenberg

בבעלות החברה מתחם קרקע בשטח של כ-20,000 מ"ר בשכונת Grafenberg - משכונות המגורים היוקרתיות בעיר דיסלדורף - ובסמוך לפרויקט המגורים "Grafental" המוקם על ידי החברה בדיסלדורף, אשר נרכש במהלך שנת 2014.

במהלך שנת 2021, 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.

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

1.7.2. תמצית תוצאות תחום הפעילות

להלן תובא תמצית התוצאות הכספיות של תחום הפעילות לתקופה של שלוש שנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר, 2022:

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
באלפי אירו			
265	156	87	סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד)
(4,455)	(5,639)	(15,622)	רווחים או הפסדים משערוכים (מאוחד)
(4,621)	(6,026)	(15,654)	רווחי (הפסדי) הפעילות (מאוחד)
(166)	(387)	(31)	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (עבור שתי תקופות דיווח אחרונות) (מאוחד)
(132)	(346)	(31)	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (עבור שתי תקופות דיווח אחרונות) חלק התאגיד
(166)	(387)	(31)	סה"כ NOI (מאוחד)
(132)	(346)	(31)	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

1.7.3. אזורים גאוגרפיים

דיסלדורף/גרמניה/NRW				
לשנה שנסתיימה ביום				
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022		
פרמטריים ענפיים מחייבים:				
4,250	4,800	5,380	מגורים (מחיר למ"ר)****	מדד המתייחס למחירי הנכסים בשימושים הרלוונטים בדיסלדורף
28.5	28.5	18.3	משרדים (prime rent למ"ר)****	
8.9%	3.3%	16.5%		מדד מחירי הבניה בגרמניה - שיעור השינוי השנתי **

* 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.

לפרטים נוספים אודות משתנים כלכליים נוספים של גרמניה, ראו סעיף 1.5.3 לעיל.

1.7.4. קרקעות להשקעה

קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה (קרקע החברה ב Grafenberg וקרקע החברה אשר תשמש לבניית שלב י' בפרויקט גרפנטל).

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)		פרמטרים	אזור
31.12.2021	31.12.2022		
46,300	35,300	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי אירו)	גרמניה
20,000	33,000	סה"כ שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר)	
13	26	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	

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 ("Grafental") הממוקמת באזור מרכזי בעיר דיסלדורף²³, 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 המשוך ליזום נדל"ן למגורים, כמלאי מבנים בהקמה ומלאי מקרקעין, וזאת בהתאם למחזור התפעולי של החברה. מתוך הפרויקט, חטיבת הקרקע המיועדת לדיוור מסובסד להשכרה ("שלב י"), לא סווגה כמלאי ומוצגת ומטופלת בדוחות הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה (בהתאם לכללי חשבונואות מקובלים). נתונים נוספים עבור חטיבת קרקע אלו, נכללת במסגרת עתודות הקרקע בפרק זה.

²³ כולל שטחים עליהם הוקמו ונמסרו יח"ד לרוכשי הדירות ואינן בבעלות החברה כמתואר 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 ט' והם נמסרו ואוכלסו במלואם. להלן פירוט פעולות עיקריות שביצעה החברה בתקופת הדוח בקשר עם קידום ביצועו של פרויקט המגורים בדיסלדורף:

א. ביצוע שלב ט', השלב הרביעי שנבנה כחלק מ- Grafental Mitte (פרויקט נדל"ן מניב למגורים שהסתיים בשנה השוטפת) - 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 והן 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. בניית הפרויקט הושלמה במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2022 וכל הדירות נמסרו לשוכרים. יצוין, כי עם השלמת בניית הפרויקט ומסירת הדירות לשוכרים, סווג הפרויקט כ 'נדל"ן להשקעה – נכסים מניבים' והחברה הכירה ברווח משיערוך הפרויקט של כ-9.5 מ' אירו. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.6.1.1 לעיל, וכמו כן ביאור ח'8(2) לדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2022 המצורפים לדוח זה. למען השלמת התמונה, בשים לב שבניית הפרויקט הושלמה במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2022, יוצגו להלן הנתונים בדבר פרויקט זה כפרויקט המסווג כנדל"ן יזמי.

ב. 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).

לפרטים נוספים בקשר עם פעולות אשר נוקטת החברה בקשר, בין היתר, למכירת הנכסים כאמור ראו סעיף 1.1.4.1 לעיל.

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 א' 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 א' מ"ר למסחר, משרדים, גני ילדים ובית ספר.

ביום 14 בספטמבר, 2022, עדכנה החברה כי הובא לידיעת הדירקטוריון כי עיריית דיסלדורף החליטה על כינון זכות מצרנות (pre-emptive right) (*Vorkaufrechtssatzung*) בקשר עם השטח בו ממוקם פרויקט גרשהיים של החברה. זכות המצרנות כאמור תכנס לתוקף עם כינונה בפועל והכרזתה באופן פומבי (*Bekanntmachung*). לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 14 בספטמבר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-117691), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 24 בנובמבר, 2022, הובא לידיעת דירקטוריון החברה כי עלו קשיים במו"מ עם עיריית דיסלדורף בקשר עם אישור תכנית ייעוד הקרקע (Zonning Plan) לפרויקט Gerresheim, אשר עשויים להוביל לעיכוב נוסף בקבלת ההיתר או לסכל את קבלתו כלל.

נכון למועד פרסום הדוח, הורה דירקטוריון החברה להנהלה להקים צוות אשר יבחן את הפעולות האפשריות של החברה, בין היתר, בהתאם לאסטרטגיה הכללית של החברה לבחון מכירת נכסים נוספים מכל חלקי פורטפוליו הנכסים שלה, וזאת כמתואר בסעיף 1.1.4.1(ה) לעיל. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 27 בנובמבר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-113352), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

יובהר, כי האמור לעיל עולה כדי מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך-1968, המבוסס, בין היתר, על הנסיבות הנוכחיות והערכות החברה בקשר עם סטטוס המו"מ עם עיריית דיסלדורף. אין כל וודאות האם יהיה בידי החברה לקבל את אישור התב"ע או כי החברה תממש את התכנית העסקית למכור איזה מהנכסים שלה, ואם כן, מתי ובאיזה תנאים, ימומשו תכניות אלו, אשר התממשות כולם כפופה לגורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות שינויים בשוקי ההון והנדל"ן, וקבלת אישורים של גורמים שלישיים שאינם קשורים לחברה.

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

יובהר, כי האמור לעיל עולה כדי מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך-1968, המבוסס, בין היתר, על הנסיבות הנוכחיות והערכות החברה את סטטוס המו"מ עם עיריית דיסלדורף. אין כל וודאות האם יהיה בידי החברה לקבל את אישור התב"ע או כי החברה תממש את התכנית העסקית למכור איזה מהנכסים שלה, ואם כן, מתי ובאיזה תנאים, ימומשו תכניות אלו, אשר התממשות כולם כפופה לגורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות שינויים בשוקי ההון והנדל"ן, וקבלת אישורים של גורמים שלישיים שאינם קשורים לחברה.

פרוייקט המגורים של החברה בעיר אאכן שבגרמניה

פרוייקט 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 הפרוייקט במהלך הרבעון השני לשנת 2020. ביום 1 במרץ 2022, סיימה החברה לבנות את הפרוייקט, ונכון למועד הדוח, הפרוייקט מושכר במלואו. ראוי לציין, כי הפרוייקט 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 לאחר סיום בניית הפרוייקט ומסירת הדירות לשוכרים, סוג פרויקט זה בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה כחלק מנדל"ן להשקעה – נכסים מניבים.

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 ("יעד מפתח") עם קבלן ראשי לביצוע כל עבודות הבניה.

1.8.1.6. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות

לפרטים נוספים בנוגע לפעולות שנוקטת החברה בקשר עם מכירת נכסי הנדל"ן היזמי של החברה ראו סעיף 1.1.4.1 לעיל.

1.8.1.7. 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 במהלך תקופת הדיווח, גייסה החברה אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרה (סדרה ב'), אשר שימשו, בין היתר, למחזור הלוואה בקשר עם פרויקט גרשהיים. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.12.1 להלן, וכן ביאור 11ה' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה, המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

1.8.1.8. השלכות מס ייחודיות במסגרת הפעילות

לפרטים בנוגע להשלכות מיסוי המשפיעות על החברה ראו ביאור 16 לדוחות הכספיים המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

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

לפרטים נוספים ראו סעיף 1.17 להלן.

1.8.1.10. 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 הנדל"ן 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 הנמכר 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.

1.8.1.11. 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.

1.8.1.12. מבנה התחרות

לפרטים נוספים ראו סעיף 1.9 להלן.

1.8.2. תמצית התוצאות

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
באלפי אירו			
72,548	8,301	-	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
14,376	997	(13,557)	רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (מאוחד)
12,217	896	(12,188)	רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (חלק התאגיד)
85,707	46,888	25,500	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)
19,208	37,477	-	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות במאזן (מאוחד)

גילוי לגבי כלל הפרויקטים של החברה

1.8.3. נתונים הנדרשים עבור פרויקט מהותי מאוד

1.8.3.1. פרויקט Grafental Mitte שלב ט': פרויקט נדל"ן מניב למגורים שהסתיים בשנה השוטפת. יצוין, כי הנכס מוצג כחלק מסעיף נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים בדוחותיה הכספיים של החברה.

א. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2022	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 89.9%)
Grafental Mitte (שלב ט' בפרויקט המגורים)	שם הפרויקט:
Metro-Str. 39-45 (odd); Walter-Eucken-Str. 95-99; Hohenzollernallee 30, 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 מפוקח ו- 32 יח"ד אשר 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 נבנה הפרויקט:
14,800 מ"ר	שטח הקרקע עליה נבנה 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:

פירוט ליום 31.12.2022	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 89.9%)
מועד התחלת עבודות הקמה:	בחודש אוגוסט 2020 לאחר קבלת היתר הבניה
פירוט זכויות משפטיות בקרקע:	בעלות
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	אין
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	לעניין חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי - ראו הסכם הפיתוח בסעיף 1.8 לעיל
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	ל.ר.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	לפרטים אודות התקשרותן של חברות הפרויקט בהסכם הפיתוח ראו בסעיף 1.8 לעיל
נושאים מיוחדים	אין.

ב. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

עלויות שהושקעו בפרויקט		שלב ט'
נתונים כספיים באלפי אירו (במצטבר)		נתונים לפי 100% (חלק התאגיד האפקטיבי בפרוייקט – 89.9%)
שנת 2021	שנת 2022	
12,932	12,932	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
724	1,120	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
36,301	45,012	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
-	337	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
49,957	59,401	סה"כ עלות מצטברת

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

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

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

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

הלוואות בנק

-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2022	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי אירו)
22.3 מיליון אירו	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2021	
16.1 מיליון אירו	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
תאגיד בנקאי	מוסד מלווה		
ספטמבר 2021	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		
28.0 מיליון אירו למימון הפרויקט. במהלך שנת 2021 משכה החברה 16.1 מיליון אירו מתוך סכום זה ובמהלך שנת 2022 משכה החברה 6.2 מיליון אירו נוספים.	סה"כ מסגרת		
5.7 מיליון אירו	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		
מרווח ריבית קבוע של 1.49%.	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		
פירעון הקרן בגין הלוואות הבניה הינו בתשלום אחד (Bullet) בחודש ספטמבר 2031. הריבית משולמת מדי חודש.	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 הלינוי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים		
שעבוד בדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט.	בטחונות		

הלוואות מסובסדת NRW

-	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2022	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי אירו)
8.0 מיליון אירו	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2021	
8.0 מיליון אירו	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. במהלך שנת 2022 החברה לא משכה כסף 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 הליזוי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים
שעבוד בדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט.	בטחונות

1.8.3.2. פרויקט מגורים של החברה באאכן - פרויקט נדל"ן מניב למגורים שהסתיים בשנה השוטפת. יצוין, כי הנכס מוצג כחלק מסעיף נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים בדוחותיה הכספיים של החברה.

א. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2022	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 89.9%)
Aachen social housing	שם הפרויקט
Niederforstbacher Str. , Aachen, Germany	מיקום הפרויקט
6,058 מ"ר, נטו זכויות בניה נטו למגורים לבניית כ - 82 יח"ד, אשר מושכרות 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 נבנה הפרויקט
6,211 מ"ר	שטח הקרקע עליה נבנה 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 הקמה

פירוט ליום 31.12.2022	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 89.9%)
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
ל.ר.	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. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

שנת 2021	שנת 2022	פרויקט אאכנ
(נתונים כספיים באלפי אירו)		
עלויות שהושקעו:		
2,215	2,215	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
1,212	1,274	סה"כ עלויות מצטברות בגין תכנון, שיווק, פיתוח, מסים, ואגרות
14,196	20,355	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
17,623	23,844	סה"כ עלות מצטברת

פרויקט אאכנ		
עלויות שטרם הושקעו ויתרה להשקעה		
נתונים כספיים באלפי אירו		
שנת 2021	שנת 2022	
-	-	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
233	-	סה"כ עלויות בגין תכנון, שיווק ומכירות, אגרות, ניהול פרוייקט ומשרדיות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	סה"כ עלויות פיתוח תשתיות ציבוריות שטרם הושקעו (אומדן)
5,363	-	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון הצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
5,596	-	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
73.4%	100%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון ראשון לשנת 2022	הבניה הושלמה	מועד השלמת בנייה צפוי

ג. שיווק הפרויקט

לא רלוונטי - הפרויקט יושכר במלואו עם תום הבנייה.

ד. אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט

החברה סבורה כי ניתוח הרווחיות הגולמית אינו רלבנטי מאחר והיא מחזיקה בפרויקט כנכס מניב למגורים.

ה. ניתוח רגישות לרווח הגולמי שטרם הוכר בפרויקט

החברה סבורה כי ניתוח הרגישות אינו רלבנטי מאחר והיא מחזיקה בפרויקט כנכס מניב למגורים.

ו. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

החברה נטלה 2 הלוואות למימון הפרויקט. הלוואות בנק והלוואה מסובסדת NRW.

הלוואת בנק

0.2 מיליון אירו	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2022	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי אירו)
7.6 מיליון אירו	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2021	
6.6 מיליון אירו	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 ובמהלך שנת 2022 משכה החברה את יתרת הסכום (1.4 מיליון אירו).			סה"כ מסגרת
ל.ר.			מתוכה, יתרה שטרם נוצלה
מרווח ריבית קבוע של 1.00%.			מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית
פירעון הקרן בגין הלוואת הבנייה הינו בתשלומים חודשיים בגובה שנתי של כ-0.2 מיליון אירו) כאשר מועד הפירעון של ההלוואה הינו בשנת 2062. הריבית משולמת מדי חודש.			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 הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים
שעבוד בדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט.			בטחונות

הלוואת מסובסדת NRW

0.2 מיליון אירו	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2021	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי אירו)
7.6 מיליון אירו	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2020	
6.8 מיליון אירו	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 ובשנת 2022 משכה החברה סכום נוסף של 3.7 מיליון אירו.			סה"כ מסגרת
ל.ר.			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

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.

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

א. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2022	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 89.9%)
שם הפרויקט	Grafental Ost (שלבים י' - יא' בפרויקט המגורים)
מיקום הפרויקט	Hohenzollernalle 40235, Dusseldorf, Germany
תיאור קצר של הפרויקט	כ-30 א' מ"ר נטו, כ-335 יח"ד בבניה רוויה וצמודי קרקע
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	89.9%
מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה)	ראו בסעיף 1.1.5 לעיל
ציון שמות השותפים לפרויקט	ראו בסעיף 1.1.5 לעיל
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	יוני 2008
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	כ-30 א' מ"ר נטו.
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	ראה סעיפים 01.8.4 להלן
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	לעניין חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי – ראו הסכם הפיתוח בסעיף 1.8 לעיל.
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? אם כן, יינתן גילוי להנחות הבסיס.	לא

דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	לפרטים אודות התקשרותן של חברות הפרויקט בהסכם הפיתוח ראו בסעיף 1.8 לעיל.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)	אין

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני עתודת קרקע Grafental Ost ליום 31.12.2022			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ זכויות בניה (מ"ר)	
<p>335 יחיד הנכללות תחת תב"ע Grafental Ost שהיתר הבנייה עבורן צפוי להתקבל במהלך בשנת 2024. 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 יחיד, 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 יחיד, 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.

1.8.3.4 . עתודת קרקע Gerresheim (193 דונם בשכונת גרשהיים, בדיסלדורף שבגרמניה)

א. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2022	
Glasmacherviertel	שם הפרויקט
Glasmacherviertel Heyestrase 40625 Dusseldorf-Gerresheim, Germany	מיקום הפרויקט
193 דונם בייעוד תעשייה, החברה שוקדת על שינוי היעוד הקרקע שתאפשר הקמת שכונת מגורים. לפרטים נוספים בקשר עם סטטוס הליך שינוי ייעוד הקרקע ראו סעיף 1.1.4.2 לעיל.	תיאור קצר של הפרויקט
100%. לפרטים נוספים בקשר עם ביטול עסקת Gerresheim ראו סעיף 1.1.4.2 לעיל.	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
פברואר 2018	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
193 דונם	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]
טרם נקבע.	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)
אין	קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
לא	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת ? אם כן, יינתן גילוי להנחות הבסיס.
הקמת הפרויקט תדרוש מהחברה פיתוח תשתית ציבורית למתחם.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
לפרטים בקשר עם נושאים מיוחדים המקשים על קבלת היתר הבנייה בגרשהיים ראו סעיף 6(1) לדוחות הכספיים של החברה המצורפים כפרק ג' לדוח זה.	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)

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)	
	ל.ר	ל.ר	שימוש תעשייתי
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ זכויות בניה (מ"ר)	
החברה שוקדת על קידום תב"ע עם הרשות המקומית. למועד זה אין לחברה הערכה בדבר מועד קבלת האישורים.	1,482	כ-161,000	יחידות דיור
	ל.ר	כ-35,000	שטחי מסחר ומשרדים
	3	כ-10,000	גני ילדים, בית ספר ושימור אתר היסטורי

ג. עלויות שהושקעו בפרויקט²⁴

שנת 2022	
141,645	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
8,830	סה"כ עלויות מצטברות בגין תכנון, שיווק, פיתוח, מסים, ואגרות
-	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
30,376	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
180,851	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	31.12.2022	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי אירו)
- יצוין, כי ביום 1 ביוני, 2022 שילמה החברה את הלוואה במלואה, ונכון למועד הדוח אין הלוואה ספציפית על קרקע החברה בגרסהיים. ראוי לציין כי החברה החזירה הלוואה זו במלואה, ולצורך כך גייסה אגרות חוב בהנפקה פרטית. לפרטים נוספים בגין ההנפקה הפרטית ראה סעיף 11ה' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה, המצורפים כפרק ג' לדוח זה.		

²⁴ לאור שלביו המוקדמים של הפרויקט, מוצגים בשלב זה עלויות שהושקעו בפרויקט בלבד.

147,500	מוצג כהתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקות למכירה	31.12.2021	
תאגיד בנקאי	מוסד מלווה		
יוני 2020	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		
147.5 מיליון אירו למימון הפרויקט, נפרעו בתשלום אחד ביום 1 ביוני, 2022.	סה"כ הלוואה		
לא רלוונטי.	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		
ריבית ממוצעת משוקללת של 4.54% במהלך השנה הראשונה ו- 5.15% במהלך השנה השנייה.	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		
פירעון הקרן הינו בתשלום אחד (Bullet) בחודש יוני, 2022.	מועדי פירעון קרן וריבית		
אין.	תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם הלוואה		
לא.	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח		
כן, ר' תניות מרכזיות אחרות.	האם מסוג non-recourse [כן/לא]		
לא רלוונטי.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים		
שעבוד ראשון בדרגה על הנכס הנרכש וכן שעבוד על הפיקדון (כהגדרתו להלן).	בטחונות		

1.8.3.5. עתודת קרקע Grafenberg

א. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2022	
Grafenberg	שם הפרויקט
Ernst-Poensgen-Allee 3, Grafenberg, Dusseldorf, Germany	מיקום הפרויקט
13.4 אי' מ"ר, עליהו תבנה החברה 85 יחידות דיור וכמו כן 139 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
13.5 אי' מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
שנת 2026.	מועד סיום עבודות ההקמה [מתוכנן]
שנת 2024.	מועד התחלת שיווק בפרויקט [צפוי]
שנת 2025.	מועד סיום שיווק [צפוי]
ראה סעיף 1.8.4 להלן.	הסכמים עם קבלני ביצוע בקשר עם הפרויקט:
שנת 2023.	מועד התחלת עבודות הקמה [מתוכנן]

פירוט ליום 31.12.2022	
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה)
אין	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)
אין	קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
לא	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? אם כן, יינתן גילוי להנחות הבסיס.
הקמת הפרויקט תדרוש מהחברה פיתוח תשתית ציבורית למתחם.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)

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 בפרויקט²⁵

שנת 2022	
11,900	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
4,671	סה"כ עלויות מצטברות בגין תכנון, שיווק, פיתוח, מסים, ואגרות
-	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
16,571	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: 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.

²⁵ לאור שלביו המוקדמים של הפרויקט, מוצגים בשלב זה עלויות שהושקעו בפרויקט בלבד.

להלן פרטים אודות ההסכמים עם הקבלן הראשי בשלבי הפרויקט השונים :

קנסות	ערבויות שהמציא הקבלן	אופן ביצוע התשלום	מועד סיום העבודות בפועל	מועד סיום העבודות ההסכמי	מועד החתימה	היקף כספי פאושלי של ההסכם	שם הקבלן	פרויקט
קנס על איחור במועד סיום העבודות – 0.1% מסכום החוזה ליום מעל 14 יום איחור אך לא יותר מ-5% במצטבר.	ערבות ביצוע בסך 5% מהיקף החוזה להבטחת התחייבויות 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).	באופן חודשי בהתאם לקצב התקדמו ת הבניה ולהיקף העבודות שבוצעו בחודש האמור	רבעון 3 2022	רבעון 4 2022	ינואר 2020	כל עבודות הבניה (חניון תת קרקעי, שלד, גמר ופיתוח סביבתי) של שלב ט' בהיקף כספי של כ- 34 מ' אירו	Nesslerer Grünzig Bau GmbH	שלב ט' - גרפנטל
	רבעון 1 2022		רבעון 3 2022	ינואר 2020	כל עבודות הבניה (חניון תת קרקעי, שלד, גמר ופיתוח סביבתי) של הפרויקט בהיקף כספי של כ- 15 מ' אירו	Nesslerer Grünzig Bau GmbH	אאכן	

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. בהמשך לאמור לעיל ונכון למועד פרסום הדוח, נוקטת החברה בפעולות על מנת לחזק את הקשרים העסקיים כאמור, וזאת על רקע העובדה שבעלת השליטה בחברה הינה ADLER. לפרטים נוספים בקשר עם נגישות החברה למקורות מימון ראו סעיף 1.12 להלן.

הקבוצה מעסיקה בגרמניה פלטפורמה ניהולית עם צוות מקומי המונה כ-104 איש (מתוך 113 עובדים בסך הכל בחברה) 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 להזיל 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 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, 2021 וליום 31 בדצמבר, 2022 הינה כדלקמן:

מספר עובדים		תפקיד בחברה המעסיקה	חברה מעסיקה
ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2022		
1	1	מנכ"ל ²⁶	החברה

²⁶ 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	2	מחלקה פיננסית (אנליסט)	
17	17	הנהלת חשבונות	חברת תיפעול הנכסים
9	9	מינהלה	property) (management
67	67	ניהול נכסים/שיווק/טכני	
1	1	הנהלת חשבונות	חברת ניהול Grafental הפרויקטים
2	2	מינהלה	
8	8	ניהול פרוייקט	
112	113		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 עובדים²⁷, 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

²⁷ 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 מדירקטוריון, מנכ"ל וסמנכ"ל כספים.

שינויים בדירקטוריון החברה במהלך תקופת הדוח:

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

ביום 8 במאי, 2022, מונתה גב' Liselot Dalenoord כדירקטורית Non-Executive לדירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המידיים של החברה מהימים 8 במאי ו-30 בספטמבר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-055306 ו-2022-01-099561, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה. יצוין, כי ביום 13 במאי, 2022, סווגה הגב' Liselot Dalenoord כדירקטורית בלתי תלויה בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14 במאי, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-057886).

ביום 8 בנובמבר, 2022, אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויים מחדש של מר Patrick Burke וגב' Liselot Dalenoord כדיקטורים בלתי תלויים בדירקטוריון החברה ממועד אישור מינוים על ידי האסיפה הכללית ועד תום האסיפה השנתית הבאה.

בנוסף, אישרה האסיפה הכללית כאמור את מינויים של ה"ה Thomas Werner Ferdinand Zinnöcker, Thomas Josef Echelmeyer ו-Thilo Ger Schmid כדיקטורים (שאינם דירקטורים חיצוניים) לדירקטוריון החברה ("הדירקטורים החדשים"), בין היתר, בהתאם לבקשת ADLER, בעלת השליטה בחברה, וזאת החל מיום 1 בדצמבר, 2022. יצוין כי עם תחילת כהונתם של הדירקטורים החדשים כדירקטורים בדירקטוריון החברה ביום 1 בדצמבר, 2022, חדלו לכהן בדירקטוריון החברה ה"ה Jeroen Dorenbos²⁸, Machiel Hoek ו-Thierry Beaudemoulin. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 4 באוקטובר ו-8 בנובמבר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-100740 ו-2022-01-134668, בהתאמה) וכן דיווחים מיידיים של החברה לעניין מינוי הדירקטורים מיום 8 בנובמבר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-134677, 134677 ו-2022-01-134671, 2022-01-134671), ודיווחים מידיים של החברה לעניין סיום כהונת דירקטורים מיום 8 בנובמבר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-134692, 2022-01-134686 ו-2022-01-134689), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

ביום 8 בדצמבר, 2022, ובשל נסיבות אישיות, סיים מר John Rouweler את כהונתו בחברה כדירקטור חיצוני. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 8 בדצמבר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-148963), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

²⁸ למועד פרסום הדוח אישר דירקטוריון החברה, לאחר דיון בוועדת הביקורת, את התקשרות החברה עם מר Machiel Hoek, דירקטור לשעבר בחברה, כיועץ.

ביום 6 במרץ, 2023, מונה Mr Taco Tammo Johannes de Groot כדירקטור חיצוני לדירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 6 במרץ, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-020371) הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

לפרטים נוספים 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', המצורף לדוח 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', המצורף לדוח זה.

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

1.11.3. תלות מהותית 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) ²⁹ 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) 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"
חוזה שבו שני הצדדים מסכימים להחליף תשלומי ריבית תקופתיים, כאשר תשלום ריבית בשיעור משתנה מוחלף בתשלום ריבית בשיעור קבוע ומשמש בעיקר לצרכי גידור.	"SWAP"

²⁹ לעניין זה יצוין כי ה-NOI מוגדר בדרכים שונות על ידי בנקים שונים והכול כפי שנקבע בהסכם ההלוואה לפי העניין.

במהלך תקופת הדוח החברה נתקלה באתגרים משמעותיים בקבלת מימון ארוך-טווח מתאגידים בנקאיים גרמניים, למיטב ידיעת החברה, בין היתר על רקע מצבה של ADLER, בעלת השליטה בחברה. יצוין כי לשינויים בשוק הנדל"ן בגרמניה ושוק ההון בגרמניה ובעולם, גם כן, יש השפעה ניכרת על קבלת מימון ארוך-טווח בהקשר זה, אנא ראו חוות דעת של רו"ח המצורפת לדוח זה.

בשים לב לצרכי הנזילות של החברה, המפורטים, בין היתר, בדוחותיה הכספיים ובסעיף 9.1 לדוח הדירקטוריון, בוחנת החברה באופן מתמיד את חלופות המימון הקיימות לה. נכון למועד הדוח ובמהלך תקופת הדוח, הקבוצה מממנת את פעילותה ממקורותיה העצמיים (לרבות מכירת נכסים) וכן על-ידי נטילת חוב ממקורות חיצוניים כגון הלוואות מתאגידים בנקאיים (מימון בנקאי), הנפקות אג"ח והלוואה מבעלת השליטה, בין היתר, כדלקמן:

(א) מימון בנקאי

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, 2022 עומד על סך כולל של כ-312.3 מיליון אירו.

- קו אשראי מתאגיד בנקאי

ביום 13 במאי, 2022, התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי בינלאומי, איתו טרם התקשרה בעבר, בהסכם לקבלת קו אשראי בסכום של כ-30 מ' אירו. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 15 במאי, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-057913), הנכלל בזאת על דרך ההפניה. קו האשראי הועמד לחברה במהלך אמצע הרבעון הראשון לשנת 2023 (עם אופציה להארכה של כחודשיים ימים), וצפוי היה להיפרע בתשלום אחד בסיום תקופת האשראי, כלומר באמצע הרבעון הראשון לשנת 2023. יצוין, כי החברה לא נזקקה לנצל את קו האשראי ולכן ביטלה אותו מיוזמתה לאחר תקופת הדוח, ביום 31 בינואר, 2023.

- במהלך חודש אוגוסט, 2022 חתמה החברה על ארכה של 3 חודשים עם הבנק המממן את אחת מהלוואות החברה בגובה של כ-45.3 מ' אירו, אשר צפויה היתה להיפרע ביום 30 באוגוסט, 2022. במהלך חודש נובמבר, 2022 האריכה החברה את ההלוואה בחודש נוסף. ביום 9 בדצמבר, 2022, השלימה החברה עסקה שתכליתה מימון מחדש של חלק מההלוואה האמורה לעיל. בהתאם להסכמות בין החברה לתאגיד הפיננסי המממן הוארך מועד פירעון ההלוואה ב-3 שנים, כך שיחול בדצמבר 2025. סכום ההלוואה אשר הוארכה הינו כ-29.2 מיליון אירו (מתוך סך הלוואה של כ-44.9 מיליון אירו). יתר תנאי ההלוואה נותרו ללא שינויים מהותיים, למעט שינוי בשיעור הריבית, אשר בגין תקופת ההארכה תעמוד על 5.5%. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 11 בדצמבר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-149371), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

- ביום 28 בספטמבר, 2022 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי בהסכם להארכת אחת ההלוואות הקיימות בחברה (באמצעות החברות הבנות שלה) בסכום כולל של כ-42 מיליון אירו, נכון למועד ההתקשרות בהסכם ("ההלוואה"). ההלוואה, אשר צפויה היתה להיפרע ביום 30 בספטמבר, 2022 הוארכה ב-6 חודשים. לאחר מועד הדוח, ההתקשר החברה והתאגיד הבנקאי כאמור בהסכם נוסף להארכת מועד פירעון חלק

ההלוואה, בסכום של כ-34.5 מ' אירו, עד ליום 31 במרץ, 2025 ועדכון של חלק מתנאי ההלוואה לרבות שיעור הריבית. בהתאם, נפרע סכום של כ-7 מ' אירו על-ידי החברה ביום 29 במרץ, 2023. לפרטים נוספים בקשר עם עדכון תנאי ההלוואה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28 במרץ, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-033288), הנכלל בזאת על דרך ההפניה ו סעיף 2) לדוחות הכספיים של החברה המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

- כמו כן, למועד פרסום הדוח, נמצאת החברה במשא ומתן מתקדם בקשר עם הארכת מועד פירעון הלוואה מהותית מאוד של החברה. לפרטים נוספים אודות ההלוואה ראו סעיף 1.12.7 להלן.

(ב) הנפקות אג"ח

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

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

(ג) הלוואה מבעלת השליטה

ביום 19 במאי, 2022, התקשרה החברה עם בעלת השליטה ADLER, בהסכם לפיו תעמיד ADLER קו אשראי לחברה בסכום כולל של 200 מיליון אירו למטרת מימון מחדש של התחייבויות פיננסיות של החברה אשר אמורות להיפרע במהלך השנים 2022-2023, תשלום חבות המס של החברה והוצאות מימון בקשר אליהם, ואלו בלבד.

ביום 13 באוגוסט, 2022, התקשרה החברה בתיקון להסכם קו האשראי כאמור עם ADLER, בעלת השליטה, לפיו יוארך מועד פירעון קו האשראי עד לסוף חודש דצמבר, 2023, וכן יבוצע עדכון מסוים בתנאי החזר קו האשראי. כמו כן, במסגרת התיקון להסכם, התחייבה החברה כי, ככל שלאחר יום 10 באוגוסט, 2022, תממש החברה נכסים אשר יניבו תמורה נטו (net proceed) שתעלה (במצטבר) על סך של 200 מיליון אירו, ישמשו תמורות כאמור לפירעון קרן האשראי, כאשר יובהר כי תשלום כאמור יתבצע רק וככל שיהיה באפשרות החברה לעמוד בכל התחייבויותיה הפיננסיות כלפי כלל נושיה עד למועד האחרון לפירעון קו האשראי. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14 באוגוסט, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-102571), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

נכון לתאריך חתימת הדוח, החברה משכה סכום של 150 מ' אירו מתוך קו האשראי כאמור. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 19 במאי, 23 במאי, ו-27 בספטמבר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-061300, 2022-01-050802, ו-2022-01-098262, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך הפניה.

במהלך הרבעון הראשון לשנת 2023, ובשים לב בין היתר לצורכי המזומנים של החברה כמפורט בסעיף 9.1 לדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2022, פנתה החברה אל ADLER בבקשה להאריך את מועד הפירעון של חלק מהסכום שהועמד לה. בתגובה לבקשת החברה, מסרה ADLER התחייבות חד צדדית לחברה לפיה מתחייבת ADLER להאריך את מועד פירעון סכום של 70 מיליון אירו ("הסכום הנדחה") מתוך סך הסכום שמשכה החברה כאמור לעיל בשישה (6) חודשים נוספים, עד ליום 30 ביוני, 2024, בכפוף לעדכון תנאי הריבית, העמדת בטוחה והתקיימות תנאים מתלים מסוימים ("התחייבות ADLER"). מועד פירעון סכום של 80 מיליון האירו הנוותרים, וכל סכום נוסף אשר יימשך (ככל שיימשך) על חשבון קו האשראי עד ליום 29 בדצמבר, 2023 ויותר ביום 29 בדצמבר, 2023. החברה רשאית להודיע ל-ADLER בכל עת כי היא דוחה את התחייבות ADLER.

וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה דנו בהתחייבות ADLER בימים 29 ו-31 במרץ, 2023 (בהתאמה), והכירו בכך שככל שתחליט החברה שלא לדחות את התחייבות ADLER, הארכת מועד פירעון הסכום הנדחה תהא כפופה לאישורים הנדרשים תחת הדין החל, לרבות, ככל שיהיה צורך, אישור האסיפה הכללית של החברה.

בהתאם, למועד זה אין לחברה וודאות מועד פירעון הסכום הנדחה אכן יוארך, ואם כן באיזה תנאים מסחריים ספציפיים, או כי החברה לא תבחר לדחות את התחייבות ADLER.

לפרטים נוספים בקשר עם תנאיה העיקריים של התחייבות ADLER ראו דיווח מיידי של החברה מיום 31 במרץ, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-036906), הנכלל בזאת על דרך הפניה.

לפרטים נוספים בגין קו האשראי ראו ביאור 12 לדוחותיה הכספיים לשנת 2022 של החברה המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

לפרטים נוספים בקשר עם אופן אישור ההתקשרות בקו האשראי כאמור ראו תקנה 22 לפרק ד' לדוח זה.

יובהר, כי האמור לעיל בקשר עם הערכות החברה ביחס להארכת מועד פירעון קו האשראי עולה כדי מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ועשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהאמור לעיל, בין היתר, לאור הצורך באישור האסיפה הכללית של החברה והסכמות של גורמים שלישיים אשר לחברה אין שליטה עליהם.

לפרטים נוספים בקשר עם מקורות המימון של החברה ראו סעיף 9.1 לדוח הדירקטוריון המצורף כפרק ב' לדוח זה.

1.12.3. דירוג אשראי לחברה ע"י מעלות

לפרטים נוספים ראו סעיף 18 לדוח הדירקטוריון לשנת 2022, 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, 2022 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 הלוואות הבנקאיות הינן ללא זכות חזרה ללווה (Non Recourse).

1.12.5. שיעורי ריבית ממוצעת

להלן שיעור הריבית הממוצעת על הלוואות מבנקים שהיו בתוקף בתקופת הדוח בידי החברה:

שיעור ריבית ממוצעת להלוואות מבנקים ליום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
1.54%	1.29%	2.00%	בנקים

1.12.6. אשראי בריבית משתנה

נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 אין לחברה הלוואות בריבית משתנה.

1.12.7. להלן פירוט ההלוואות, השעבודים המהותיים והאשראי מתאגידים בנקאיים של הקבוצה נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 :

מס' סידורי	התאגיד הלווה	המלווה	מועד העמדת ההלוואה	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי אירו)	מס' תשלומים (קרן + ריבית)	יתרת קרן ליום 31.12.2022 (אלפי אירו)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	מגבלות החלות על החברה בקשר להלוואה	פיננסיות התחייבויות	הערות
1	הלוואות פורטפוליו ³⁰	תאגיד בנקאי זר	18 בינואר, 2021	100,492	2.5% מסכום הקרן המקורי בשנה המשולם בתשלום רבעוני, ויתרת הקרן בתשלום אחד בסוף תקופת ההלוואה.	95,288	30 ביוני 2023. בהקשר זה ראו סעיף 1.12.2 א' לעיל.	שעבוד ראשון בדרגה על הנכסים (6) קומפלקסים למגורים, 3 מבנים המשמשים למסחר ומשרדים, המכונים Panther Portfolio ("Portfolio"). שעבוד חשבונות הבנק ותקבולי הביטוח וכן המחאת דמי השכירות לטובת המלווה.	של 1.41% קבועה	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-65% DSCR גדול מ-135%	(1) הלוואות נון ריקורס; (2) ההתחייבויות הפיננסיות הינן ברמת קבוצת הנכסים.
2	החברה	ADLER Real Estate AG, בעלת השליטה בחברה	קו האשראי כולל שלוש מסגרות אשראי: (1) 100 מיליון אירו שהועמדו לחברה ביום 19 במאי, 2022; (2) 50 מיליון אירו שהועמדו לחברה ביום 23 בספטמבר, 2022; (3) 50 מיליון אירו שטרם הועמדו לחברה ("קו האשראי")	200,000	הריבית על ההלוואה משולמת על בסיס רבעוני; פירעון הקרן ייעשה בתשלום אחד בתום תקופת ההלוואה.	150,000	30 בדצמבר, 2023. נוספים ראו סעיף 1.12.2 ג' לעיל.	למועד פרסום הדוח אין שעבודים.	1.2%	בהקשר זה ראו סעיף 1.12.2 ג' לעיל.	החברה תעשה את מירב מאמציה כדי להאריך או לממן מחדש את התחייבויותיה הפיננסיות שבבסיס מטרות קו האשראי, וכן תעשה את מירב מאמציה כדי לפרוע התחייבויות כאמור ממקורותיה העצמיים, בכפוף לתנאים הקבועים בהסכם; ככל שלאחר יום 10 באוגוסט, 2022, תממש החברה נכסים אשר ייבנו תמורה נטו (proceed net) בסכום שיעלה (במצטבר) על סך של 200 מיליון אירו, ישמשו תמורות כאמור לפירעון קרן האשראי, כאשר יובהר כי תשלום כאמור יתבצע רק וכלל שיהיה באפשרות החברה לעמוד בכל התחייבויותיה הפיננסיות כלפי כלל נושיה עד למועד הפירעון האחרון; ככל שלנטילת הלוואות חדשות על ידי החברה מגורמים שלישיים תהיה השפעה מהותית (כמפרט בהסכם) על התחייבויות המלווה או חברות קשורות אליה, החברה תיטול הלוואות חדשות כאמור רק לאחר שפנתה בכתב אל המלווה בבקשה לקבל הלוואה בתנאי שוק והמלווה סירבה לבקשה כאמור בתוך 10 ימי עסקים. החברה לא תפרע בפירעון מוקדם כל התחייבות פיננסית הקיימת לב (למעטע התחייבויות	

³⁰ 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

הערות	התחייבויות פיננסיות	מגבלות החלות על החברה בקשר להלוואה	ריבית שנתית	שעבודים / בטחונות	מועד פירעון אחרון	יתרת קרן ליום 31.12.2022 (אלפי אירו)	מס' תשלומים (קרן + ריבית)	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי אירו)	מועד העמדת ההלוואה	המלווה	התאגיד הלווה	מס' סידורי
		שבבסיס מטרת קו האשראי ללא הסכמה בכתב של המלווה בטרם פירעון קו האשראי.										

בהמשך לאמור בטבלה דלעיל, להלן יובאו נתונים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהלוואותיה³¹.

חישוב אמות המידה הפיננסיות: DSCR ו-LTV, נעשה עפ"י ההגדרות בהסכמי ההלוואה הרלוונטיים ואינו תואם בהכרח את כללי החשבונאות המקובלים³².

מס' סידורי מתוך טבלת ההלוואות	מועד העמדת ההלוואה	סכום מסגרת ההלוואה המקורי באלפי אירו	יתרת קרן ליום 31.12.2022 באלפי אירו	התחייבויות / פיננסיות / התחייבויות אחרות	אמות מידה פיננסית DSCR בפועל נכון ליום 31 בדצמבר 2022 ולמועד הדוח חתימת הדוח	אמת מידה פיננסית LTV בפועל נכון ליום 31 בדצמבר 2022 ולמועד חתימת הדוח
1	18 בינואר, 2021	100,492	95,288	LTV קטן מ- 65% DSCR גדול מ- 135%	DSCR=261%	LTV=48%

1.13. הון חוזר

מאוחד	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי אירו)	התאמות של (לתקופה של שניים עשר חודשים באלפי אירו)	סך הכל (באלפי אירו)
נכסים שוטפים	389,085	-	389,085
התחייבויות שוטפות *	415,046	-	415,046
עודף נכסים שוטפים על ההתחייבויות השוטפות	(25,961)	-	(25,961)

* ראוי לציין כי סכום של כ-137.1 מיליון אירו מוצג כהתחייבות שוטפת בעקבות שתי הלוואות אשר מועד הפירעון שלהן הינו במהלך שנת 2023. החברה נמצאת בדיונים מתקדמים עם הבנקים המממנים וצופה שהלוואות אלו יוארכו במהלך החודשים הקרובים. בניטרול הלוואות אלו, החברה מציגה הון חוזר חיובי.

³¹ 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.

³² 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, 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 חתומים (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.

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. בביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגבולות אחריות של 35,000,000 אירו למקרה ולתקופת ביטוח שנתית לכיסוי אחריות מבני הקבוצה בקשר עם אחזקה, תפעול וניהול המבנים בגרמניה.

ג. יצוין כי פרמיות הביטוח השנתיות מסתכמות בכ-1.4 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', המצורף לדוח זה.

1.14.2. ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי המשרה בחברה: ראו בתקנה 29א בפרק ד', "פרטים נוספים על התאגיד", המצורף לדוח 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 סולידריות).

מס עסקים מקומי: בנוסף למס החברות מוטל בגרמניה מס עסקים מקומי (Trade Tax). 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 האירופי³³ 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 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 האירופי³⁴ בכפוף לשיעור החזקה מינימלי.

³³ יוער כי הולנד וגרמניה הינן מדינות החברות באיחוד האירופי.
³⁴ יוער כי הולנד וגרמניה הינן מדינות החברות באיחוד האירופי.

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 15.0% בשנת 2022 על הכנסה שנתית של עד 395,000 אירו ובשיעור של 25.8% על הכנסה חייבת מעל סכום שנתי של 395,000 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 מחזיקת"). הפטור יחול על כל החזקה בחברה מוחזקת (בשיעור של 5% ומעלה) במידה וההחזקה לא תחשב כמוחזקת לשם השקעה פסיבית גרידא ("מבחן הכוונה").

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 אם-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 16 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2022 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 בביאור 16 בדוחות הכספיים המבוקרים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

1.16. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

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 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 מזהמים 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, 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, 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. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

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 יוותרו 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 ב"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 בכונת 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 שלוש 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.

1. **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.

2. **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 האדמניסטרטיבי 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 לברמרהבן) בה לחברה 745 יח"ד בבעלות ולעיר הנובר בה לחברה 838 יח"ד בבעלות ולעיר גוטינגן בה לחברה 238 יח"ד.

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 המקרים של המקרים, שכ"ד השורר בשוק הינו דומה או גבוה משכ"ד המותר בסבסוד על פי טבלאות העירייה 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 את 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 לפינוי. 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.

ו. 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.

ז. **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.

נכון למועד הדוח, לחברה הסכמי שכירות לדיור ציבורי המשקפת סך הכנסות שנתי של כ-4.9 מ' אירו, המהווה כ-8% מסך הכנסות החברה בשנת 2022.

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"ר³⁵), 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-PAH³⁶. 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

³⁵ יצוין כי החברה פיתחה ומסרה דירות במתחם הקרקע האמור, כפועל יוצא חלק משטחי הקרקע בגין שלבים אלו נמסרו לרוכשי הדירות ואינם בבעלותה.

³⁶ Polycyclic Aromatic Hydrocarbon - נחשב לאחד המזהמים האורגניים הנפוצים ביותר בזיהום קרקע.

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, 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 דיסלדורף.

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. יצויין כי בדיסלדורף (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 וחוצץ), 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, וכן תקנה 22 לפרק ד' לדוח זה. לפרטים נוספים בקשר עם עסקה שביצע אחד מהמיזמים המשותפים כאמור ראו סעיף 1.1.4.1א' לעיל, ותקנה 22 לפרק ד' לדוח זה.

1.19. הליכים משפטיים

1.19.1. בדבר הליכים משפטיים המתנהלים נגד הקבוצה ראה ביאור 17ב' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

1.20. יעדים ואסטרטגיה עסקית

1.20.1. אסטרטגיה

מטרת החברה הינה לספק לבעלי מניותיה תשואה עודפת, ביחס לרמת הסיכון, בין היתר, על-ידי מיקוד פעילותה העסקית בעיקר בתחום הנדליין המניב והיזמי למגורים, תוך התמקדות בשוק הגרמני, בשים לב לכך ששוק הנדליין הגרמני למגורים נחשב לשוק יציב, גדול ונזיל.

בכוונת החברה לבחון את אפשרויות הפעולה ביחס לפרויקטים הקיימים בחברה, 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.

כמו כן, בכוונת החברה לפעול לשימור צוות הנהלה יציב ואיכותי תוך בחינה מתמדת של אפשרויות לחיסכון בעלויות אדמיניסטרטיביות.

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

1.21. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

1.21.1. החברה מתכוונת להמשיך את האסטרטגיה העסקית שלה ולחזק את מצבה הכספי תוך כדי מימון מחדש של התחייבויות החברה וביצוע מכירות אטרקטיביות של נכסי החברה.

1.21.2. בתחום הנדליין המניב למגורים בכוונת החברה להמשיך ביישום הביצועים התפעוליים ובעיקר בשאיפה להעלאת רמות התפוסה והכנסות השכירות.

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 כן 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 לדירות מגורים חדשות. כמו כן, ריסון פיסקלי שיבוא לידי ביטוי בצמצום תקציבי הרווחה עלול להשפיע לרעה על שוק המגורים להשכרה בגרמניה כמו גם 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. עליות בשיעור הריבית במשק משפיעה על שווי הנדל"ן ועל מחירי השכירויות למ"ר, כמו גם השפעה על עקומת הביקוש לדירות מגורים קיימות וחדשות. במהלך תקופת הדו"ח חלה עלייה בריבית ושיעור האנפלציה, הלכה למעשה ישנה השפעה על שווי הנדל"ן בספרי החברה אך נכון לתקופת הדו"ח אין השפעה על מחירי השכירויות למ"ר.

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

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.

ג. **אינפלציה ועליית ריבית; עלייה בתשומות הבניה** - במהלך שנת 2022 המשיכה המגמה השלילית של האצת קצב האינפלציה ועליית הריבית בצידה. לשינויים במגמות האינפלציה והריבית בישראל ובעולם עשויה להיות השפעה על פעילות הקבוצה, וזאת בין היתר, לאור השפעת התהליכים כאמור על פעילות העסקית של המשק, לרבות לעניין עלויות תפעוליות, עלויות חומרי הגלם, עלויות כח אדם, מבנה עלויות המימון וכיוצא ב. כמו כן, נרשמה בשנת 2022 עלייה במחירי עלויות הבנייה, לה עשויה להיות השפעה על רווחיות הנכסים הכלולים בפורטפוליו הנדל"ן היזמי של החברה, כמו גם על הערכות השווי של נכסים אלו. להערכת החברה, פורטפוליו הנכסים העשיר והמגוון של החברה יאפשר לה לשמר את איתנותה הפיננסית באופן שיצמצם את השפעת האינפלציה, עליית הריבית והעליות בעלויות הבנייה, על תוצאות פעילותה. בנוסף, יצוין, כי אגרות החוב שהונפקו על-ידי החברה הינן צמודות מדד ועל כן מושפעות באופן ישיר מעליית שיעור האינפלציה במשק.

ד. **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.

ה. **אבטחת מידע וסייבר** – פעילות החברה מושתתת, בין היתר, על מערכות מידע ממוחשבות. במהלך השנים האחרונות חל גידול בתכיפות ובחומרת אירועי סייבר בעולם. נסיונות תקיפה של גורמים עוינים עלולים לפגוע בשלמות ויציבות תפקודן של מערכות המידע של חברה, ובהתאם, להביא לשיבוש הפעילות של החברה, גניבת מידע של החברה, פגיעה במוניטין החברה וחשיפה לתביעות משפטיות. במקרים כאמור לעיל, עלול הדבר לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה. במטרה להגן על מערכות המידע שלה, החברה מבצעת מידי יום בדיקות בתחום הסייבר הכוללות תקיפות משולבות על מערך האימיילים, תחנות קצה, כניסה ויציאה של ערוצי תקשורת ואתרי האינטרנט של החברה. במהלך תקופת הדוח לא התרחשו אירועי סייבר שפגעו בצורה משמעותית בפעילות החברה. החברה מבצעת באופן תמידי הערכת סיכונים לגבי תקיפות סייבר בייעוץ חיצוני של חברת Cymulate.

1.22.2. גורמי סיכון ענפיים - נדל"ן מניב ונדל"ן יזמי למגורים

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

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

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

ד. **ירידה בהיקף התמיכה הממשלתית בשכבות מעוטות יכולת** – באזורים מסוימים בגרמניה, בהן גם פעילה החברה, מספקת הממשלה תמיכה בדמות השתתפות בשכ"ד עבור אוכלוסיות נזקקות (מובטלים, נכים וזקנים). ירידה בהיקף התמיכה עלול להביא לירידה בכושר התשלומים של השוכרים. יצוין כי כ-15 מיליוני אירו, המהווים כ-26% מכלל הכנסות שכר הדירה השנתיות בתחום הנדל"ן המניב למגורים משולם מדי חודש על ידי הרשות המקומית הרלבנטית בהתאם למדיניות סבסוד דיור לדיירים זכאים של אותה רשות רלבנטית.

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

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

ז. **ירידה בביקוש לרכישת דירות מגורים חדשות בדיסלדורף** – דיסלדורף מאופיינת בשנים האחרונות בגידול 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 בדיסלדורף והן על מחירי המכירה של דירות כאמור, וכפועל יוצא להאריך את משך ביצוע ולפגוע ברווחיותו של פרויקט המגורים היזמי של החברה בעיר דיסלדורף.

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

ט. **עליה במחירי תשומות הבניה ו/או בעלויות הביצוע הקבלניות** – עליה במחירי תשומות הבניה כפועל יוצא מהתאוששות הכלכלה העולמית (לדוג', גידול במחירי הברזל הגולמי עקב צמיחה בביקושים לברזל בהודו, ברזיל ובסין) או, לחלופין, בעקבות השלכות המלחמה שהתפרצה באוקראינה, והשפעתה על מחירי הנפט וזמינות חומרי גלם ואספקתם ו/או גידול בעלויות הביצוע הקבלניות בבניה למגורים בדיסלדורף כפועל יוצא מגידול אפשרי במספר הפרוייקטים המתחרים תביא לגידול בלתי צפוי בעלויות הביצוע של פרויקט החברה בעיר ולירידה ברווחיותו. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.22.1 ד' לעיל.

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
		+	אינפלציה ועליית ריבית, עלייה בתשומות הבנייה
	+		השלכות המלחמה באוקראינה
		+	אבטחת מידע וסייבר
סיכונים ענפיים - נדל"ן מניב ונדל"ן יזמי למגורים			
	+		ירידה בביקוש לשטחים להשכרה
	+		ירידה בשיעור התפוסה בדירות נכסי הקבוצה
	+		ירידה בכושר התשלומים של שוכרים
	+		ירידה בהיקף התמיכה הממשלתית בשכבות מעוטות יכולת
		+	שווי נכסי החברה
	+		חקיקה ורגולציה בענף הנדל"ן בגרמניה, כולל אחריות בגין נזקים סביבתיים (ESG)
	+		ירידה בביקוש לרכישת דירות מגורים חדשות בדיסלדורף
		+	גידול בהיצע קרקעות זמינות ו/או פרויקטים בבניה למגורים בדיסלדורף
		+	עליה במחירי תשומות הבניה ו/או בעלויות הביצוע הקבלניות

הערכת החברה בדבר גורמי הסיכון דלעיל ובכלל זה מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על הקבוצה בכלל, ושל התפשטות נגיף הקורונה, המלחמה באוקראינה, האינפלציה ועליית הריבית בפרט, מבוססת על אינפורמציה קיימת 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, 2022 (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, 2022.
"מועד חתימת הדוח", "תאריך חתימת הדוח" או "יום חתימת הדוח" - 31 במרץ, 2023.
"תקופת הדוח" - שנת 2022.

מבוא

להלן עיקרי תוצאות החברה לתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022

1. רווחיות

בשנת 2022 הסתכם ההפסד הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה בכ- 170.6 מ' אירו לעומת רווח של כ-72.7 מ' אירו בשנת 2021. יצוין, כי ההפסד במהלך השנה הנוכחית נובע בעיקר מירידות ערך של נכסי נדל"ן להשקעה, אשר חלקם מומשו במהלך חודש דצמבר לשנת 2022, וירידת ערך של מלאי המקרקעין של קרקעות החברה (בסך כולל של כ-172.4 מ' אירו).
להלן תרומות תחומי פעילות הנדל"ן המניב לתוצאות החברה:

- **נדל"ן מניב:** בשנת 2022 הסתכם ה-FFO בכ-25.4 מ' אירו לעומת 24.7 מ' אירו בשנת 2021. כמו כן, בשנת 2022 הסתכם ה-NOI של החברה לסך של כ-49.8 מ' אירו, לעומת סך של כ-49.1 מ' אירו בשנת 2021 ורמת ה-EBITDA של החברה לשנת 2022 הסתכמה לסך של כ-38.0 מ' אירו, לעומת סך של כ-37.8 מ' אירו לשנת 2021.
- צמיחת שכר הדירה בתחום הנדל"ן המניב למגורים ברבעון הרביעי של שנת 2022 הסתכמה בכ-2.2% בשכ"ד מנכסים זהים לעומת הרבעון המקביל בשנת 2021. למועד חתימת הדוח שכה"ד הממוצע הינו 7.01 אירו למטר ושכ"ד בהשכרות חדשות בפורטפוליו הנדל"ן המניב למגורים של החברה גבוה בכ-9.3% משכ"ד הממוצע הנוכחי. שיעור התפוסה נכון למועד הדוח בתחום הנדל"ן המניב למגורים עומד על כ-97.6%.
- **יזמי למגורים:** החברה לא הכירה ברווח ממכירת דירות בשנת 2022 עקב העובדה שהנדל"ן היזמי של החברה, אשר היה בשלבי בנייה במהלך תקופת הדוח, מיועד להשכרה. לפרטים נוספים בקשר עם ירידת ערך בנכסי הנדל"ן היזמי למגורים של החברה, לרבות לאור שיעורי הריבית והאינפלציה העולים במשק, והשפעותיהם על תוצאות הפעילות של החברה, ראו חלק ג' להלן. יצוין, כי בעקבות ירידת ערך בנכסי הנדל"ן היזמי למגורים המסווגים כמלאי מקרקעין הכירה החברה בהפסד של כ-13.6 מ' אירו במהלך שנת 2022, מתוך הפסד מירידת ערך קרקעות של כ-172.4 מ' אירו, כמפורט לעיל.

2. מגזרי הפעילות - נתונים תפעוליים עיקריים

2.1. תחום פעילות נדל"ן מניב¹:

ייעוד	שטח (אלפי מ"ר)	תשואת שכ"ד בפועל	תשואת ERV	תשואת NOI בפועל	תשואת NOI לפי ERV	שעור תפוסה
מגורים	588	4.7%	5.1%	3.7%	4.2%	97.6%
מסחרי	30	7.8%	7.8%	4.2%	4.2%	83.6%
סה"כ	618	4.8%	5.2%	3.8%	4.2%	97.2%

3. מבנה המאזן ואיתנות פיננסית

3.1. **הון עצמי ו-EPRA NTA**: ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה מסתכם בכ-705.7 מ' אירו וה-EPRA NTA² מסתכם בכ-876.1 מ' אירו נכון למועד הדוח.

3.2. **יחסי חוב**: יחס ה-LTV³ הינו כ-36.43% נכון למועד הדוח, וזאת לעומת כ-35.51% בתקופה המקבילה אשתקד. יצוין, כי במקרה של השלמת המכירה של נכסי הנדל"ן המניב, אשר סווגו כמחוזקים למכירה (ראה ביאור 8ט' לדוחותיה הכספיים של החברה), יחס ה-LTV ירד לאחר המכירה לרמה של כ-29.23%. יחס ה-EBITDA (מהתיק המניב בלבד), לא כולל רווח תפעולי מפעילות הייזום) להוצאות ריבית הינו כ-3.25 בממוצע לשנת 2022.

3.3. **נזילות**: יתרות המזומנים (מאוחד) הסתכמו בכ-210.5 מ' אירו נכון למועד הדוח.

3.4. **מימון**: נכון למועד הדוח, לחברה הלוואות מבנקים ביתרה כוללת של כ-372.6 מ' אירו, בריבית שנתית ממוצעת של 2.00% ובמח"מ של 5.87 שנים, וכן אגרות חוב סחירות בהיקף של כ-167.7 מ' אירו נכון למועד הדוח. לפרטים נוספים בקשר מקורות המימון של החברה ומצב הנזילות שלה ראו סעיף 9.1 להלן.

¹ נכסים המאוחדים בדוחות החברה, כולל נכסים שבגינם נחתמו הסכמי מכר מחייבים.
² EPRA NTA - לפרטים בדבר המדד ואופן חישובו ראו סעיף 9.3 לדוח זה.
³ 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").

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

4.1 **נדל"ן מניב בתחום המגורים (Residential)** - בבעלות הקבוצה, נכון למועד הדוח, 9,608 דירות על פני שטח כולל להשכרה של כ-588 אלפי מ"ר. במהלך תקופת הדוח, השלימה החברה עסקה למכירת נכסי נדל"ן מניב בתחום המגורים בהיקף של כ-13% משווי תיק הנכסים של החברה (נכון לרבעון השלישי 2022), אשר הושלמה ביום 30 בדצמבר, 2022. נכון למועד פרסום הדוח ממשיכה החברה לבחון עסקאות נוספות למכירת נכסים של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1.5 לפרק א' לדוח זה.

4.2 **נדל"ן מניב בתחום המסחרי (Commercial)** - בבעלות הקבוצה, נכון למועד הדוח, 4 נכסים בתחום המסחרי (מסחר ומשרדים) בשטח כולל להשכרה של כ-30 אלפי מ"ר. לפרטים נוספים בקשר עם תחום הנדל"ן המניב למסחר ראו סעיף 1.1.5 לפרק א' לדוח זה.

4.3 **נדל"ן יזמי למגורים** - לפרטים בקשר עם הסטטוס הביצועי של הפרויקטים שבבנייה ראו סעיף 1.8.3 לפרק א' 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, אשר שניים מהם נמצאים בתהליכים לקבלת אישורי בנייה ועבור קרקע אחת התקבל אישור בנייה. לפרטים בדבר כינון זכות מצרנות (*Pre-emptive right*) לעיריית דיסלדורף, בין היתר, בקשר עם שטחי החברה ראו סעיף 1.8.3 לפרק א' לדוח זה, ודיווח מיידי של החברה מיום 14 בספטמבר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-117691), הנכלל בזאת על דרך ההפניה. כמו כן, יצוין, כי במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2022 עלו קשיים במו"מ עם עיריית דיסלדורף בקשר עם אישור התב"ע של פרויקט גרשהיים, אשר עשויים להוביל לעיכוב נוסף בקבלת ההיתר או לסכל את קבלתו כלל. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27 בנובמבר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-113352), הנכלל בזאת על דרך ההפניה וסעיף 1.8.3.4 לפרק א' לדוח זה.

לפרטים בקשר עם פעולות שנוקטת החברה למכירת חלק מנכסיה ראו סעיף 1.1.4.1 לפרק א' לדוח זה.

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

הסבר לשינוי	31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2022	נכסים
אלפי אירו			נכסים שוטפים
ראו פירוט בדוח תזרימי המזומנים במסגרת דוחותיה הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה.	24,861	210,477	מזומנים ושווי מזומנים
	25,980	32,354	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
	554	264	הכנסות לקבל וחיובים אחרים בגין מכירת דירות
	1,641	2,167	שוכרים ולקוחות, נטו
הגידול נובע בעיקרו מסיווג של נכסי מגורים לקבוצות מימוש המוחזקות למכירה, בעקבות כוונת החברה למכור נכסים אלו. לפרטים נוספים ראו סעיף 8ט' לדוחותיה הכספיים של החברה.	30,331	143,823	נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
	83,337	389,085	סה"כ נכסים שוטפים
אלפי אירו			נכסים לא שוטפים
	2,069	-	השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
הקישון נובע מירידה בשווי ההוגן של נכס פיננסי. ראו סעיף 13.1 לדוחותיה הכספיים של החברה.	13,344	5,287	השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
	215,527	206,351	מלאי מקרקעין
הקישון נובע ברובו מהשלמת הבנייה של פרויקט גרפנטל (שלב ט') וסיווגו ל"נדל"ן להשקעה – נכסים מניבים". ראה סעיף 10.14 להלן.	99,100	35,300	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין ונדל"ן להשקעה בהקמה
הקישון נובע בעיקרו מסיווג של נכסי מגורים לקבוצות מימוש המוחזקות למכירה וממכירת נכסי המגורים בלייפציג. לפרטים נוספים ראו סעיפים 8ט' ו-4) (ט' לדוחותיה הכספיים של החברה.	1,317,230	925,123	נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים
	7,026	4,997	פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
	11,626	175	חיובים ויתרות חובה ונכסים פיננסיים אחרים
	5,371	236	מסים נדחים
	1,671,293	1,177,469	סה"כ נכסים לא שוטפים
	1,754,660	1,566,554	סה"כ נכסים

התחייבויות	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2021	הסבר לשינוי
אלפי אירו			
התחייבויות שוטפות			
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים	99,794	244,468	הקיסטון נובע בעיקרו מפירעון ההלוואה אשר שימשה לרכישת פרויקט גרשהיים בגובה של כ-142.5 מ' אירו) וכמו כן מסיווגם של ההתחייבויות המשויכות לנכסי המגורים לקבוצות מימוש המוחזקות למכירה, בעקבות כוונת החברה למכור נכסים אלו. לפרטים נוספים ראו סעיף 8ט' לדוחותיה הכספיים של החברה.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	62,944	11,508	הגידול נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב פרטית, אשר השלימה החברה במהלך התקופה. לפרטים ראה סעיף 10.2 להלן.
התחייבויות פיננסיות אחרות	7,795	-	הגידול נובע מהתחייבות עקב עסקאות גידור המגדרות את שער החליפין אירו/שקל של החברה. ראו סעיף 13(3) לדוחותיה הכספיים של החברה.
הלוואה מבעל שליטה	151,330	-	הלוואה בגובה של 150 מ' אירו אשר התקבלה מבעל השליטה, כולל כ-1.3 מ' אירו בגין ריבית לשלם. לפרטים ראה סעיף 10.9 להלן.
זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות	25,993	15,868	
התחייבויות מסים שוטפות	410	14,674	הקיסטון נובע מתשלום מיסים במהלך התקופה.
התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה	66,780	287	הגידול נובע בעיקרו מסיווגם של ההתחייבויות המשויכות לנכסי המגורים לקבוצות מימוש המוחזקות למכירה, בעקבות כוונת החברה למכור נכסים אלו. לפרטים נוספים ראו סעיף 8ט' לדוחותיה הכספיים של החברה.
סה"כ התחייבויות שוטפות	415,046	286,805	
אלפי אירו			
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	212,460	356,186	הקיסטון נובע בעיקרו מסיווגן של הלוואות לנכסי מגורים לקבוצות מימוש המוחזקות למכירה וממכירת ההלוואות אשר מימנו את נכסי המגורים בלייפציג. לפרטים נוספים ראו סעיפים 18(4) ו-8ט' לדוחותיה הכספיים של החברה.
אגרות חוב	104,774	60,841	הגידול נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב פרטית, אשר השלימה החברה במהלך התקופה. לפרטים ראה סעיף 10.2 להלן.
התחייבויות פיננסיות אחרות	15,491	-	הגידול נובע בעיקר מהתחייבות עקב עסקאות

גידור המגדרות את שער החליפין אירו/שקל של החברה. ראו סעיף 13(3) לדוחותיה הכספיים של החברה.			
הקיטון נובע בעיקרו מסיווגם של המיסים הנדחים המיוחסים לנכסי מגורים לקבוצות מימוש המוחזקות למכירה וממכירת החברות אשר החזיקו את נכסי המגורים בלייפציג. לפרטים נוספים ראו סעיפים 18(4) ו-8'ט' לדוחותיה הכספיים של החברה.	139,393	84,542	מיסים נדחים
	556,420	417,267	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
	843,225	832,313	סה"כ התחייבויות הון עצמי
	876,290	705,732	הון עצמי מיוחס לבעלי המניות של החברה
	35,145	28,509	זכויות שאינן מקנות שליטה
	911,435	734,241	סה"כ הון עצמי
	<u>1,754,660</u>	<u>1,566,554</u>	סה"כ התחייבויות והון עצמי

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2020	2021	2022
	אלפי אירו		
	61,888	59,243	59,887
הכנסות מהשכרת נכסים	24,678	23,706	24,837
הכנסות ניהול נכסים ואחרות	(24,855)	(23,644)	(24,830)
הוצאות ניהול נכסים	(11,606)	(10,228)	(10,102)
עלות אחזקת נכסים להשכרה	50,105	49,077	49,792
הכנסות שכירות וניהול, נטו	72,548	8,301	-
הכנסות ממכירת דירות	(58,172)	(7,304)	(13,556)
עלות מכירת דירות			
רווח ממכירת דירות			
השינוי ב"עלות מכירת דירות" בתקופה נובע מירידת ערך בשווי מלאי המקרקעין המיועד למכירת דירות למגורים. יובהר כי מדובר בשערוך עתידי ולא מכירת דירות שבוצעה בפועל בתקופת הדוח.	14,376	997	(13,556)
	500	-	-
הכנסות אחרות			
חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	262	(2,083)	859
רווח ממימוש השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	2,011	-	-
הוצאות הנהלה וכלליות	(13,325)	(11,547)	(13,119)
הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין	(1,840)	(1,502)	(1,669)
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו	83,221	111,603	(158,872)
לפרטים נוספים ראו חלק ג' להלן.			
רווח (הפסד) תפעולי	135,310	146,545	(136,565)
הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות גידור	(15,037)	(10,635)	(10,880)
ההפסד נובע ברובו מהפסד בגין עסקת גידור הנועדה לגדר את שער החליפין אירו/שקל. בנוסף, אגרות החוב של החברה צמודות למדד המחירים לצרכן בישראל, אשר עלה משמעותית במהלך התקופה.	3,728	(10,023)	(20,301)
השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות גידור			
ההפסד נובע בעיקר מירידה בשווי ההוגן של נכס פיננסי (ראה סעיף 13.1 לדוחותיה הכספיים של החברה).	1,286	(28,949)	(9,533)
שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הפסדי אשראי ואחרות			
ההוצאה נובעת בעיקרה מהפרשה שהוכרה במהלך התקופה בגין חבות מס צפויה של חברות בנות של החברה. לפרטים נוספים ראה סעיף 10.5 להלן.	-	-	(21,135)
הוצאות אחרות, נטו			
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	125,287	96,938	(198,414)
הטבת מס (מסים על ההכנסה)	(27,594)	(24,362)	21,220
רווח (הפסד) נקי כולל לתקופה	97,693	72,576	(177,194)
רווח (הפסד) נקי וכולל המיוחס ל:			
בעלי מניות החברה	92,695	72,676	(170,558)

	4,998	(100)	(6,636)	זכויות שאינן מקנות שליטה
--	-------	-------	---------	--------------------------

9 מקורות מימון, נזילות ותזרימי המזומנים

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2020	2021	2022	
	אלפי אירו			
ראו דוח תזרים.	51,826	20,032	(569)	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (ששימשו לפעילות)
העלייה נובעת בעיקרה מקבלת מלוא התמורה (כ-126.1 מ' אירו) בגין מכירת חלק מנכסי המגורים של החברה בעיר לייפציג. לפרטים ראו סעיף 10.17 להלן.	94,377	(18,042)	122,474	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה (ששימשו לפעילות)
ראו דוח תזרים.	(155,798)	(11,943)	65,759	תזרימי מזומנים לפעילות מימון (ששימשו לפעילות)

9.1 נגישות למקורות מימון

נכון למועד הדוח ופרסומו, החברה מממנת את פעילותה השוטפת בעיקר מתזרים המתקבל מהחברות הבנות של החברה, ממימון בנקאי, ממימון ממבעלת השליטה, מאגרות חוב שהונפקו לציבור בישראל וממכירת נכסים, בין היתר, כדלקמן:

(א) מימון בדרך של חוב בנקאי – נכון למועד הדוח, יתרת החוב הבנקאי של החברה עומדת על כ-372.6 מ' אירו בריבית ממוצעת של 2.00% ומח"מ ממוצע של 5.87. לאחר מועד הדוח התקשרה החברה בהסכם להארכת מועד פירעון של אחת מהלוואות החברה (בהיקף של כ-34.5 מ' אירו) וכן למועד פרסום הדוח מנהלת החברה מו"מ מתקדם להארכת מועד פירעון הלוואה מהותית מאוד של החברה. לפרטים נוספים לרבות בקשר עם הארכת מועד פירעון הלוואות כאמור, ראו סעיף 1.12 לפרק א' לדוח זה ובאור 23 לדוחות הכספיים של החברה המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

(ב) מימון בדרך של אג"ח – במהלך תקופת הדוח השלימה החברה הנפקה פרטית בדרך של הרחבת סדרת אג"ח (סדרה ב') של החברה, וזאת בתמורה לסך של כ-576 מיליון ש"ח. עוד יצוין כי במהלך תקופת הדוח פרסמה החברה תשקיף מדף מעודכן המאפשר לה נגישות לשוק ההון הישראלי (בכפוף לתנאים הקבועים בתשקיף המדף). לפרטים נוספים, לרבות מועדי הפירעון הקרובים של האג"ח והיתרה, ראו ביאור 11(ה') ו-11(ו') לדוחות הכספיים של החברה המצורפים כפרק ג' לדוח זה וכן תשקיף המדף של החברה כפי שפורסם ביום 28 בנובמבר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-114516).

(ג) הלוואה מבעלת השליטה – למועד פרסום הדוח עומד לחברה קו אשראי מ-ADLER, בעלת השליטה בחברה, בגובה של 200 מ' אירו. למועד פרסום הדוח משכה החברה מקו האשראי כאמור 150 מ' אירו. לאחר מועד הדוח, ובשים לב בין היתר לצורכי המזומנים של החברה כמפורט בסעיף זה, פנתה החברה לבעלת השליטה בבקשה להאריך את מועד פירעון קו האשראי או חלקו. בתגובה לבקשת החברה, מסרה ADLER התחייבות חד צדדית לחברה לפיה מתחייבת ADLER להאריך את מועד פירעון סכום של 70 מיליון אירו ("הסכום הנדחה") מתוך סך הסכום שמשכה החברה כאמור לעיל בשישה (6) חודשים נוספים, עד ליום 30 ביוני, 2024, בכפוף לעדכון תנאי הריבית, העמדת בטוחה והתקיימות תנאים מתלים מסוימים ("התחייבות ADLER"). החברה רשאית להודיע ל-ADLER בכל עת כי היא דוחה את התחייבות ADLER. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.12 לפרק א' לדוח זה.

(ד) **מכירת נכסים** – לצרכי מימון פעילותה השוטפת ועמידה בהתחייבויותיה, התקשרה והשלימה החברה במהלך תקופת הדוח מספר עסקאות למכירת נכסי החברה, בהיקף מצטבר של כ-148.2 מיליון אירו, אשר נתקבלו במזומן במהלך התקופה. כמו כן, למועד פרסום הדוח, בוחנת החברה מכירה של נכסים נוספים מפורטוליו הנכסים של החברה. לפרטים נוספים בקשר עם נכסים שמכרה החברה במהלך שנת 2022 ופעולות שנוקטת החברה למכירת נכסים נוספים, ראו סעיף 1.1.4.1 לפרק א' וביאור 8 לדוחות הכספיים של החברה המצורפים כפרק ג' לדוח זה, וכן סעיף 1.20 לפרק א' בקשר עם אסטרטגיית החברה.

יובהר, כי הערכות החברה בקשר עם עסקאות עתידיות למכירת נכסים ומימון מחדש של הלוואות החברה, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר עשויות שלא להתממש או להתממש בצורה שונה מהאמור לעיל, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה של החברה, לרבות תמורות במצב השוקיים והסכמות של גורמים שלישיים אשר אינם קשורים לחברה.

יצוין, כי הנהלת ודירקטוריון החברה בוחנים באופן מתמיד את כלל מסלולי המימון הזמינים בפני החברה, לרבות אלו המפורטים לעיל, בהתחשב, בין היתר, בתנאי השוק, מצבה הפיננסי של החברה והעובדה שבעלת השליטה בחברה הינה ADLER, בין היתר, כמפורט להלן:

- במהלך תקופת הדוח ולמועד פרסום הדוח, הושפעה נגישות החברה למקורות מימון חיצוניים, בין היתר, ממצב הלחימה באוקראינה, שיעורי האינפלציה והריבית העולים במשק, הירידה המשמעותית שספגה ADLER בדירוג אגרות החוב שלה וכן הודעת חברת הדירוג מעלות S&P על הורדת דירוג החברה ל-'iilBBB והורדת דירוג סדרות האג"ח של החברה ל-'iilBBB+ בעקבות הערכתה כי לחברה נגישות מוגבלת למקורות מימון ונזילותה חלשה (כמפורט בסעיף זה לעיל ולהלן). בהמשך לכך, במהלך שנת 2022 ועד למועד פרסום הדוח נתקלה החברה באתגרים משמעותיים בקבלת מימון ארוך-טווח מתאגידים בנקאיים גרמניים, למיטב ידיעת החברה, בין היתר על רקע מצבה של ADLER. יצוין כי לשינויים בשוק הנדליין ושוק ההון בגרמניה ובעולם, הייתה גם כן השפעה ניכרת על קבלת מימון ארוך-טווח בהקשר זה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יצוין, כי החל ברבעון האחרון לשנת 2022 ולמועד פרסום הדוח, ניכר להערכת החברה שיפור מסוים בנגישות החברה למקורות מימון בנקאיים, אשר בא לידי ביטוי, בין היתר, בהצלחתה של החברה במימון מחדש של הלוואות של החברה כמפורט בסעיף 9.1 א' לעיל.

- לאור האמור לעיל, בחנה החברה אפשרויות מימון גם בדרך של מכירת נכסים, ובכלל כך השלימה מכירה של נתח משמעותי מפורטוליו הנדליין המניב של החברה בתמורה לסכום של כ-126.1 מיליון אירו. לפרטים נוספים לרבות בקשר עם פעולות שנוקטת החברה למועד פרסום הדוח למכירת נתח נוסף מנכסי החברה ראו סעיף 1.12 לפרק א' לדוח זה.

בהמשך לאמור לעיל, בחנה החברה מספר תרחישים שונים לצורך הערכת יכולתה להתמודד עם ההשלכות של האמור לעיל על מצבה הפיננסי ומצב הנזילות שלה. דירקטוריון החברה שקל את ההשלכות של האמור לעיל על מצבה הפיננסי ומצב הנזילות שלה, בין היתר, בהתאם לתרחישים השונים שהוצגו בפני דירקטוריון החברה בקשר עם יכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה גם בתנאי לחץ (לרבות התחשבות בקשיים המפורטים לעיל), וכן, את ההשפעות המשוערות על פעילות החברה ועל ערך נכסיה לאור האמור לעיל ומצא כי לחברה יכולת לעמוד בהן בעשרים וארבעה (24) החודשים העוקבים למועד הבחינה (קרי, למועד הדוחות הכספיים לשנת 2022). לפרטים נוספים ראו דיון בהתקיימות סימני אזהרה בחברה, בסעיף זה להלן.

להערכת החברה, למועד פרסום דוח זה, קיימת לחברה נגישות למקורות מימון נוספים (לרבות כמפורט לעיל ולהלן), בין היתר, באמצעות מכירה נוספת של חלק מפורטוליו הנכסים של החברה, התקשרות בהסכמים להארכת מועדי פירעון של הלוואות קיימות של החברה וכן בוחנת החברה אפשרות לקבלת מימון מגורמים פיננסיים נוספים וממשיכה לבחון את האפשרות לקבלת מימון ארוך-טווח, בין מתאגידים בנקאיים ותאגידים פיננסיים אחרים ובין באמצעות שוק ההון, וזאת בין היתר בשים לב למצב שוק הנדליין בגרמניה ושוק ההון בגרמניה ובעולם.

לפרטים נוספים אודות מקורות המימון של הקבוצה ראו סעיף 1.12 לפרק א' לדוח זה.

הערכות החברה ביחס לאמור לעיל, לרבות השפעות שיעור האינפלציה ושיעורי הריבית העולים במשק, זירוג החוב של ADLER, זירוג החוב של החברה, אתגרים משמעותיים בקבלת מימון ארוך-טווח מתאגידים בנקאיים גרמניים, השלמת מכירת נכסים ויכולתה להתמודד עם ההשלכות הכלכליות של האמורים לעיל מהוות מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהערכות החברה, וזאת, בין היתר, בעקבות נסיבות שאינן בשליטת החברה, ובכללן השינויים במצב שוקי ההון בעולם וזירוג ADLER.

בחינת קיומם של סימני אזהרה

מבלי לסייג את חוות הדעת, הפנו רואי החשבון את תשומת הלב לאמור בסעיף זה להלן, בדבר אי ודאות למימוש תכניות ההנהלה לפירעון התחייבויותיה של החברה. תכניות ההנהלה כוללות בין השאר, מימוש נכסים של החברה ומימון מחדש של הלוואות קיימות. להערכת הדירקטוריון והנהלת החברה, תעמוד החברה בתוכניות אלו ותפרע את התחייבויותיה במועדן.

בהתאם, למועד הדוח התקיים בחברה סימן אזהרה כהגדרתו בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות, הנובע מהפניית תשומת הלב של רואה החשבון המבקר של החברה כאמור לעיל.

דירקטוריון החברה בחן את תזרים המזומנים החזוי של החברה ושל החברות הבנות בקבוצה, על בסיס הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022, לתקופה של שנתיים שתסתיים ביום 31 בדצמבר, 2024 ("תקופת תזרים המזומנים החזוי") וקבע, כי כמפורט בין היתר להלן, צפויה החברה להפיק בתקופת תזרים המזומנים החזוי, תזרים מזומנים, אשר צפוי לאפשר לה לממן את פעילותה השוטפת ולפרוע את התחייבויותיה בתקופת דוח תזרים המזומנים החזוי. להלן טבלה המפרטת את דוח תזרים המזומנים החזוי של החברה בתקופת תזרים המזומנים החזוי:

דוח תזרים מזומנים חזוי לתקופה שסיימה ביום 31 בדצמבר, 2024 (באלפי אירו)

<u>1 בינואר, 2024 – 31 בדצמבר, 2024</u>	<u>1 בינואר, 2023 – 31 בדצמבר, 2023</u>	
130,406	34,994	יתרת מזומנים לתחילת תקופה מקורות סולו:
		תזרים מזומנים מפעילות מימון
-	-	הלוואה מתאגיד בנקאי (1)
-	-	הלוואה מבעלת שליטה (2)
		מקורות מחברות מוחזקות:
		תזרים מזומנים מפעילות השקעה
-	113,364	החזר הלוואה מחברה מוחזקת (3)
-	177,776	החזר הלוואה מחברה מוחזקת (4)
-	12,726	החזר הלוואה מחברה מוחזקת (5)
12,822	65,005	החזר הלוואה מחברה מוחזקת (6)
12,822	368,871	סה"כ מקורות שימושים סולו:
		תזרים מזומנים לפעילות מימון
(79,229)	(69,060)	פירעון קרן אגרות חוב (סדרות ב' ו-ג')
(4,571)	(9,177)	תשלומי ריבית של חברת הסולו (7)
-	(150,000)	פירעון הלוואה מבעלי שליטה
		שימושים בחברות המוחזקות:
		תזרים מזומנים לפעילות מימון
(23,211)	(22,653)	מתן הלוואה לחברה מוחזקת
		תזרים מזומנים לפעילות השקעה
-	(17,634)	מתן הלוואה לחברה מוחזקת (8)
-	-	מתן הלוואה לחברה מוחזקת
(1,500)	(4,935)	מתן הלוואה לחברה מוחזקת (9)
(108,511)	(273,459)	סה"כ שימושים
34,717	130,406	יתרת סגירה

(1) דוח תזרים המזומנים החזוי נערך בהנחה שמרנית אשר לפיה, פרט למימון מחדש של הלוואה, אשר מועד פירעונה חל במהלך שנת 2023, לא תיטול החברה מימון מתאגידים בנקאיים, לא תנפיק אגרות חוב בשוק ההון וכמו כן לא תנצל את הארכת קו האשראי מבעלת השליטה (כמפורט בסעיף 9.1 לעיל) בתקופת תזרים המזומנים החזוי.

(2) נכון למועד חתימת הדוח, קיימת לחברה יתרה לא מנוצלת של קו האשראי מבעלת השליטה ADLER בסך של 50 מיליון אירו. על אף האמור, נערך הדוח תחת ההנחה כי לא יימשך סכום נוסף על חשבון קו האשראי, וכן מבלי לקחת בחשבון את התחייבות ADLER.

(3) החזר הלוואה מחברה בת של החברה, ואשר המקור לו הינו חלקה של החברה בתמורה ממכירת נכסי המגורים בלייפציג, אשר הושלמה ביום 30 בדצמבר, 2022. לפרטים נוספים בנושא המכירה ראו ביאור 10.17 להלן, וכמו כן דיווח מידי של החברה מיום 1 בינואר, 2023 (מס' אסמכתא 000007-01-2023).

(4) החזר הלוואה מחברה בת של החברה, אשר המקור לו הינו חלקה של החברה בתמורה ממכירת נכסים (בהיקף של כ-62.8 מ' אירו), אשר טרם נמכרו בשנת 2022 על ידי החברה הבת וזאת בהמשך לאמור בדיווח המידי של החברה מיום 1 בינואר, 2023 (מס' אסמכתא: 000007-01-2023) בקשר עם פעולות שמבצעת החברה, באמצעות חברות בנות, למכירת נכסים מפורטפוליו הנכסים המניב של הקבוצה. בהמשך לאמור בדיווח המידי לעיל בקשר עם מכירת חלק מנכסי פורטפוליו הנדליין המניב שלה חברה, ממשיכה החברה בנייהול משא ומתן לביצוע מכירת החלק הנותר כאמור, ודירקטוריון החברה צופה כי יהיה בידי החברה להשלים את מכירת הנכסים כאמור במהלך שנת 2023.

בנוסף, החלק העיקרי יותר של סכום זה (כ-115 מיליון אירו תחת הנחת החברה), מתייחס לנכסים נוספים של החברה הן מהפורטפוליו המניב והן היזמי, אשר החברה החלה לבחון את מכירתם ככל שיהיה בכך צורך על מנת לענות על צרכי הנזילות של החברה ואשר ביחס אליהם התקשר החברה עם ברוקרים אשר יפעלו למען איסוף אינדיקציות ביחס לביקוש ומחיר הנכסים.

להערכת החברה, לאור טיב הנכסים, דירקטוריון החברה צופה כי ככל שיהיה בכך צורך ותתקבל החלטה מחייבת של דירקטוריון החברה לבצע את המכירות כאמור, יהיה בידי החברה להשלים את מכירת הנכסים כאמור במהלך שנת 2023.

(5) החזר הלוואה מחברה בת של החברה, ואשר המקור לו הינו חלקה של החברה בתמורה ממכירת נכס מסחרי של החברה בעיר Ludwigsburg, אשר הושלמה ביום 31 בינואר, 2023. ראה סעיף 10.18 להלן.

(6) החזר הלוואה מחברה בת של החברה, ואשר המקור לו הינו חלקה של החברה בעודפי המזומנים מהפעילות השוטפת של החברות הבנות.

(7) תשלומי ריבית של החברה, אשר מורכבים מתשלומי ריבית למחזיקי אגרות החוב וכמו כן מתשלומי ריבית על ההלוואה שנתקבלה מבעלת השליטה.

(8) מתן הלוואה לחברה מוחזקת לטובת תשלומי מיסוי נדליין (RETT) צפויים בחברות בנות.

(9) מתן הלוואה לחברה מוחזקת לצורך השקעה בפיתוח פרויקטים. השקעות אלו הינן חיוניות על מנת להתקדם בשלבי הפיתוח השונים ועל מנת להגדיל את שוויים של נכסים אלו.

תזרים המזומנים החזוי בדיווח זה וההנחות בבסיסו, הינם מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. המידע האמור מתבסס, בין היתר, על הערכות, ואומדנים שונים שאינם בשליטת החברה בלבד. כמו כן, תחזיות החברה מושפעות ממצב המשק ומפרמטרים חיצוניים לחברה כגון מצב השוק בגרמניה והתממשות גורמי סיכון אחרים של החברה. המידע כאמור עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מהותית מזה הנצפה על ידי החברה, בין היתר, בשל גורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה.

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

9.2.1 (FUNDS FROM OPERATIONS) FFO

מדד ה-FFO מחושב כרווח הנקי (הפסד) המיוחס לבעלי מניות החברה **מהפעילות המניבה בלבד**, בהתאמות מסוימות בגין פריטים שאינם תפעוליים, אשר מושפעים משערך שווי הוגן של נכסים והתחייבויות. מדובר בעיקר בהתאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, רווחי והפסדי הון שונים, הפחתות שונות, התאמת הוצאות בגין ניהול פרויקט ושיווק בקשר עם הקמת פרויקט המגורים ב-Grafontal ואחזקת הקרקעות להשכחה, 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:

לשנת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2022	לשנת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2021	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2021	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2022	
72,676	(170,558)	(13)	(69,438)	רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלי מניות החברה⁴
התאמות לרווח הנקי:				
א. התאמות בגין שיערוכים				
(111,144)	150,957	(22,508)	71,945	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה והתאמת שווי התחייבויות הקשורות לנדל"ן להשקעה
2,083	(859)	84	-	חלק הקבוצה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	-	-	-	ירידת ערך מוניטין או מוניטין שלילי
-	-	-	-	עלויות רכישה שהוכרו בדוח רווח והפסד (IFRS3R)
28,948	9,533	16,517	2,009	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים ועסקאות החלפת ריבית לפי שווי הוגן
ב. התאמות בגין סעיפים לא תזרימיים				
10,800	19,610	4,496	1,866	השפעות מידוד, הפרשי שער ועסקאות גידור שאינם תזרימיים
21,214	(19,564)	6,310	(2,680)	הוצאות מיסים נדחים ומיסים בגין שנים קודמות
ג. סעיפים חד פעמיים/ פעילויות חדשות/ פעילויות שהופסקו/ אחר				
(363)	22,631	955	(119)	התאמות חד פעמיות ואחרים
1,353	1,501	281	365	הוצאות ניהול פרויקט ושיווק בקשר עם הקמת פרויקט המגורים בדיסלדורף והתאמות בגין

⁴ קרי, בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה. לפרטים נוספים ראו דוח רווח והפסד של החברה המוצגים בדוחותיה הכספיים של החברה המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

				פעילות ההשכרה הנוכחית בפרוייקט
(897)	12,188	-	2,417	התאמות בגין מכירת דירות
(48,006)	195,997	6,135	75,803	סך התאמות לרווח הנקי
24,670	25,439	6,122	6,365	F.F.O נומינלי לפי גישת ההנהלה (ללא הוצאות הנובעות מהצמדה למדד)
(1,748)	(2,883)	(131)	(676)	התאמות הנובעות מהצמדה למדד
22,922	22,556	5,991	5,689	F.F.O ריאלי לפי הוראות רשות ני"ע

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.

9.2.2 מדדי EPRA - שווי נכסי נקי (במיליוני אירו)

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

- מדד ה-EPRA Net Reinstatement Value (NRV) – מטרת המדד לשקף את השווי הנכסי, נטו של החברה הנגזר מאחזקת הנדל"ן לטווח ארוך. לצורך חישוב המדד, החברה מנטרלת השפעת מיסים נדחים על נדל"ן להשקעה, שיערוך מכשירים פיננסיים נגזרים, עלויות עסקה (כפי שמשקפות בדוחות שמאות) וכמו כן משערכת את הנכסים המוצגים כמלאי לפי שווים ההוגן.
- מדד ה-EPRA Net Tangible Assets (NTA) – מטרת המדד לשקף את עלות הקמת החברה כולל העלויות הכרוכות בכך (עלויות עסקה וכו').
- מדד ה-EPRA Net disposal Value (NDV) – מטרת המדד לייצג את שווי החברה לבעלי המניות תחת תרחיש של מימוש מיידי ("מכירת חיסולי") 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, 2022:

EPRA NDV	EPRA NTA	EPRA NRV	
705.7	705.7	705.7	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
-	95.2	95.2	בתוספת מסים נדחים בגין התאמות EPRA (בניכוי חלק המיעוט)
-	20.8	20.8	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו

4.7	4.7	4.7	שיערוך מלאי ⁵
-	49.7	73.8	בתוספת מס רכישת נדל"ן (RETT) ועלויות רכישה אחרות
50.8	-	-	שווי הוגן של התחייבויות נומינליות הנושאות ריבית קבועה ⁶
761.2	876.1	900.2	סה"כ

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

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

יצוין, כי הקיטון במדדי ה-EPRA בתקופה שבין 31 בדצמבר, 2021 ליום 31 בדצמבר, 2022, קשורה, בין היתר, בירידה בשווי ההוגן של פרויקט Gerresheim, בירידות הערך של נכסי הנדל"ן המניב למגורים של החברה במהלך תקופת הדוח, וכמו כן בירידת ערך של נכסי הנדל"ן המניב אשר נמכרו במהלך התקופה. כמו כן נובעת הירידה מהפרשה בגין חבות מס שעשויה להיווצר לחברות בנות של החברה (ראו סעיף 10.4 להלן).

9.2.3 מדד NOI – רווח תפעולי נקי

מדד ה-NOI הינו מדד תפעולי המשקף את הרווח הנובע מהכנסות מהשכרת נכסים בניכוי עלות האחזקה והתפעול שלהם. החברה סבורה כי מדד זה משקף באופן נכון את התשואה השוטפת על נכסיה בתחום הפעילות נדל"ן מניב ומאפשר את השוואות תוצאות פעילותה החברה בקשר עם שכירות וניהול לחברות נדל"ן אחרות בארץ ובאירופה. למיטב ידיעת החברה, הצגת מדד זה הינה מקובלת בקרב חברות בתחום הפעילות בו פועלת החברה.

החברה מבהירה שמדד ה-NOI אינו משקף תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים, אינו משקף מזומנים שבידי החברה ואת יכולתה לבצע חלוקת כספים ואינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הכולל לצורך הערכת תוצאות הפעילות של החברה.

לפרטים נוספים בקשר עם נתוני מדד ה-NOI וחישובו ראו סעיף 1.6 לפרק א' ודוח רווח והפסד של החברה בדוחותיה הכספיים המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

9.2.4 מדד EBITDA

מדד EBITDA מחושב כרווח לפי ריבית, מיסים פחת והפחתות. המדד בוחן את הרווח התפעולי של החברה, בנטרול סעיפים הנכללים ברווח התפעולי ואינם כרוכים בשינויים במזומן. החברה סבורה כי מדד זה מאפשר לבחון ולהשוות את הביצועים הפיננסיים של החברה אות יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה ביחס לחברות נדל"ן אחרות בארץ ובאירופה. למיטב ידיעת החברה, הצגת מדד זה

⁵ ההפרש בין השווי ההוגן לערך בספרים.
⁶ ה-EPRA NDV מעדכן את הערך של ההפרש בין הריבית הנוכחית על הלוואות החברה לריבית בשוק בהתאם למח"מ ההלוואות.

הינה מקובלת בקרב חברות בתחום הפעילות בו פועלת החברה.
החברה מבהירה שנתוני מדד ה-EBIDTA אינם מהווים תחליף לנתונים המופיעים בדוחות הכספיים ואינם מבוקרים על ידי רואי החשבון המבוקרים של החברה.
לפרטים נוספים בקשר עם נתוני ה-EBITDA בתחום הנדל"ן המניב של החברה ראו סעיף 1 לעיל.

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

10.1 דירוג החברה ואגרות החוב של החברה

לפרטים נוספים בקשר עם דירוג החברה ואגרות החוב של החברה ראו חלק ד' להלן.

10.2 הנפקת אג"ח

לפרטים נוספים בקשר עם הנפקה פרטית של אג"ח (סדרה ב') של החברה בחודש מרץ 2022, ראו סעיף 1.12.2 ב' לפרק א' לדוח זה וביאור 11ה' לדוחות הכספיים המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

10.3 חבות מס שעשויה להיווצר לחברות בנות של החברה

בעקבות השלמת רכישת מניות החברה על ידי LEG ביום 6 בינואר, 2022, ועל אף העובדה שהחברה אינה בשום צורה צד לעסקה, להערכת החברה, כתוצאה מהעסקה כאמור עשויה להיווצר לחברות הבנות של החברה חבות מס, בסכום אשר הוערך בכ-20.4 מיליון אירו, וזאת לאור דיני המס החלים בגרמניה. החברה הפרישה את מלוא הסכום במהלך תקופת הדיווח. יצוין כי, במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2022 שילמה החברה סכום של כ-1.4 מיליון אירו כחלק מהפרשה זו, בעקבות דרישת תשלום אשר התקבלה מרשויות המס. נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 יתרת ההפרשה עומדת על כ-17.6 מיליון אירו ובמהלך שנת 2022 הוכרו בגינה הוצאות בגובה של כ-19.0 מיליון אירו, אשר סווגו בסעיף הוצאות אחרות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 6 בינואר, 2022 (מס' אסמכתא: 2020-01-004231), הנכלל בזאת על דרך ההפניה וביאור 1)5 לדוחות הכספיים של החברה, המצורפים לדוח.

כמו כן, לפרטים נוספים בקשר עם הסכם לקבלת קו אשראי בו התקשרה החברה בקשר עם חבות המס המתוארת לעיל, ראו סעיף 1.12.2 א' לפרק א' 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 בנספח א' לפרק זה.

10.4 עסקת גרשהיים – ביטול העסקה, פירעון הלוואה ומועד קבלת האישורים

לפרטים נוספים בקשר עם ביטול עסקת גרשהיים, פירעון הלוואה ומועד קבלת האישורים ראו סעיף 1.1.4.2 לפרק א' לדוח זה וכן ביאור 1)6 לדוחות הכספיים של החברה, המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

10.5 אישור מדיניות תגמול של החברה

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

ביום 8 בנובמבר, 2022, אישרה האסיפה הכללית של החברה תיקון נוסף למדיניות התגמול של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים של החברה מהימים 4 באוקטובר ו-8 בנובמבר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-100740 ו-2022-01-134668, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

10.6 הסכם קו אשראי עם בעלת השליטה

לפרטים נוספים בקשר עם הסכם (והתיקון לו) לקבלת קו אשראי בו התקשרה החברה בתקופת הדוח עם בעלת השליטה בה, וכן עדכון תנאים לאחר מועד הדוח, ראו סעיף 1.12.2.ג' לפרק א' לדוח זה.

10.7 לפרטים נוספים בקשר עם מימון מחדש של הלוואות החברה בתקופת הדוח ולאחריה, ראו סעיף 1.12.2.א' לפרק א' לדוח זה.

10.8 לפרטים נוספים בקשר עם מכירת נכסי מגורים הממוקמים בעיר לייפציג לפי שווי נכסים של כ-240.0 מ' אירו, ראו סעיף 1.1.4.1.א' לפרק א' לדוח זה.

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 39א לחוק ניירות ערך (להלן ו-"סעיף 39א"). 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 39א 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 39א 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 205 לחוק החברות) וסעיפי הטלת העיצום הכספי (סעיפים 363א(א) ו-363(ב)(2) עד (12), 363ב ו-363ג 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 נאמנות 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 מנהליים על החברה ו/או על נושאי המשרה בה⁷, וכן התחייבויות של החברה ונושאי המשרה בה שלא להעלות טענות כנגד זכותם של

⁷ שלא להעלות טענות כנגד סמכותה של הרשות ו/או ועדת האכיפה המינהלית בישראל (להלן: "הוועדה") בקשר עם עיצומים כספיים ו/או אמצעי אכיפה מנהליים שיוטלו על החברה ו/או נושאי המשרה (לפי העניין) על ידי הרשות ו/או הוועדה, וזאת על פי פרק ח"ג ו/או פרק ח"ד 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 הפרה ומניעת הישנותה.

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 לישראל. 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.

12 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

לפרטים אודות כישוריהם, השכלתם וניסיונם של Thomas Zinnocker, Patrick Burke, Thomas Echelmeyer, רון הדסי (דח"צ) ו-Tammo Johannes de Groot (דח"צ), אשר מכהנים בחברה כדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד' לדוח זה.

13 דירקטורים בלתי תלויים

למועד הדוח, החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים. לפרטים אודות כישוריהם, השכלתם וניסיונם של Liselot Dalenoord, Patrick Burke, רון הדסי ו-Tammo Johannes de Groot, אשר סיווגו על-ידי החברה כדירקטורים בלתי תלויים, ראו תקנה 26 לפרק ד' לדוח זה.

14 פרטים בדבר המבקר הפנימי של התאגיד

שם המבקרת:	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.
חזקה 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.
עובד התאגיד או נותן שירותים חיצוני לחברה	המבקרת הפנימית אינה עובדת של הקבוצה או נותנת שירותים חיצוניים לקבוצה.
מינוי המבקרת הפנימית:	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.

ממונה ארגוני	יו"ר ועדת הביקורת
כישורי המבקרת:	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.
המבקרת כגורם חיצוני:	המבקרת מעניקה את שירותי ביקורת הפנים, כגורם חיצוני, באמצעות צוותה ממשרד בריטמן אלמגור זהר ושות' רואי חשבון.
היקף העסקה:	ועדת הביקורת של החברה אישרה תכנית ביקורת בהיקף שעות של כ-660 שעות לשנת 2022. במסגרת תכנית זו בוצעו הביקורות הבאות: גזברות, וניהול הוצאות. 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.
תכנית הביקורת:	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.
תקנים מקצועיים:	המבקרת הפנימית, על פי הודעתה, עורכת את הביקורת בהתאם לתקני ביקורת בינלאומיים של International Institute of Auditors (IIA).
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 2022 נמסרו להנהלת החברה ולועדת הביקורת במועדים שונים במהלך שנת 2022 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-165 אלף ש"ח בסה"כ. להערכת החברה אין בתגמול כאמור כדי להשפיע על שיקול הדעת המקצועי של מבקר הפנים.

יצוין, כי לאחר מועד הדוח, ביום 6 במרץ, 2023, מינה דירקטוריון החברה (בעקבות המלצת ועדת הביקורת) את רו"ח הילה בר-הויזמן, שהינה שותפה בפירמת ראיית החשבון והייעוץ Deloitte בריטמן אלמגור זהר, כמבקרת הפנים של החברה, ופרטיה, כדלקמן:

שם המבקרת:	רו"ח הילה בר-הויזמן
תאריך תחילת הכהונה:	06.03.2023
עמידה בתנאי הביקורת הפנימית:	המבקרת הפנימית עומדת בתנאים הקבועים בסעיף 146 בחוק החברות וסעיפים 3(א) ו-8 לחוק 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 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.
עובד התאגיד או נותן שירותים חיצוני לחברה	המבקרת הפנימית אינה עובדת של הקבוצה או נותנת שירותים חיצוניים לקבוצה.
מינוי המבקרת הפנימית:	מינוי המבקרת הפנימית אושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 21 בפברואר, 2023 על פי המלצת ועדת הביקורת של החברה ובהסתמך על ניסיונה המקצועי כמבקרת פנימית בתחום הביקורת הפנימית.
ממונה ארגוני	יו"ר ועדת הביקורת
כישורי המבקרת:	המבקרת הינה בעלת רישיון רואה חשבון משנת 2000 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.
המבקרת כגורם חיצוני:	המבקרת מעניקה את שירותי ביקורת הפנים, כגורם חיצוני, באמצעות צוותה ממשד בריטמן אלמגור זהר ושות' רואי חשבון.

15 פרטים בדבר רואה החשבון המבקר החיצוני של החברה

שם: סומך חייקין, KPMG

בהתאם להחלטת האסיפה הכללית מהימים 30 בדצמבר, 2021 ו-8 בנובמבר, 2022, סומך חייקין, KPMG, שימשו כרו"ח המבקר החיצוני של החברה לשנת 2022, וזאת עד לתום האסיפה השנתית הבאה של החברה. 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), 2 בינואר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-000058),

4 באוקטובר, 2022 (מס' אסמכתא: 100740-01-2022) ו-8 בנובמבר, 2022 (מס' אסמכתא: 134668-01-2022) הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

שכר רואי החשבון המבקרים (KPMG):⁸

שנה	בגין שירותי ביקורת (סכום אלפי אירו)	בגין שירותים אחרים (סכום אלפי אירו)
2021	70	-
2022	* 445	9

* שירותי הביקורת בשנת 2022 כוללים בתוכם סכום של כ-85 אלפי אירו בגין ביקורת על תשקיף המדף של החברה.

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.

⁸ ראוי לציין כי שכר הטרחה ל-KPMG לשנת 2021 משקף את עבודתם עבור ביקורת הדוחות השנתיים בלבד, מכיוון שמונו רק במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2021.

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

גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד ומעריכי שווי מהותיים

הערכות השווי של נכסי הנדל"ן המניב למגורים בחברה ביצעו מעריכי השווי CBRE אשר הינם מעריכי השווי המובילים בשוק הגרמני בתחומי השירותים בתחום הנדל"ן. שיעור הנכסים אשר הוערכו על ידי CBRE מהווה 67% מסך הנכסים במאזן החברה. במהלך תקופת הדוח הכירה החברה בהפסד מירידת ערך של נכסי הנדל"ן המניב למגורים אשר נובע ברובו מעליית שיעורי ההיוון (הנובעים בין היתר מעליית שיעורי הריבית והאינפלציה) במהלך תקופת הדוח.

בנוסף יצוין, כי את הערכות השווי של נכסי הנדל"ן היזמי בחברה ביצעו מעריכי השווי NAI APOLLO. שיעור הנכסים אשר הוערכו על ידי NAI APOLLO מהווה 16% מסך הנכסים במאזן החברה. במהלך תקופת הדוח הכירה החברה בהפסד מירידת ערך של נכסי הנדל"ן היזמי, אשר נובע ברובו מעליית שיעורי ההיוון (הנובעים בין היתר מעליית שיעורי הריבית והאינפלציה), וכמו כן מעלייה משמעותית בעלויות הבנייה במהלך תקופת הדוח.

הערכות השווי של נכסי נדל"ן⁹ להשקעה מהותיים¹⁰ לא צורפו לדוח זה שכן הינן הערכת שווי "מהותיות" אך אינן "מהותיות מאוד"¹¹. תמצית הנתונים בדבר הערכת השווי האמורה הינה כמפורט להלן.

זיהוי נושא הערכה	עיתוי הערכה (תאריך התוקף)	שווי נושא הערכה סמוך לפני מועד הערכה (אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי) (באלפי אירו)	שווי נושא הערכה שנקבע בהתאם לערכה (באלפי אירו)	זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של הערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה ותלות במזמין הערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי	מודל הערכה שמעריך השווי פעל לפיו	נחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכה, בהתאם למודל הערכה			
						שיעור צמיחה	Terminal Value (באלפי אירו)	מחירים ששימשו בסיס להשוואה	מספר בסיסי השוואה
פורטפוליו מגורים בברמן	חתימה – 8 בפברואר, 2023 תאריך תוקף - 31 בדצמבר, 2022	86,340	83,140	CBRE Michael Schlatterer (MRICS, RICS Registered valuer) 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.	היוון תזרימי מזומנים	2.00%-1.50%	106,930	עסקאות השוואה, הכוללים מחיר למי"ר, לנכסים בעלי מאפיינים דומים	מאגר מידע של CBRE לגבי הסכמי שכירות חתומים עבור כ-238 דירות בברמן

⁹ כהגדרת המונח בתקנות הדוחות.

¹⁰ כהגדרת המונחים בתקנות הדוחות.

¹¹ כהגדרת המונח בתקנות הדוחות.

הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכה					מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי נושא הערכה 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 כ-140 דירות בקיל	עסקאות השוואה, הכוללים מחיר למ"ר, לנכסים בעלי מאפיינים דומים	119,502	2.50%-1.75%	3.69%	היוון תזרימי מזומנים	88,130	92,860	חתימה – 8 בפברואר, 2023 תאריך תוקף - 31 בדצמבר, 2022	פורטפוליו מגורים בקיל

12 פרטים לגבי תעודות התחייבות שהנפיקה החברה ונמצאות בידי הציבור במועד הדוח בהתאם לתוספת

השמינית לתקנות ניירות ערך לתקנות הדוחות

איגרות חוב (סדרה ג')	איגרות חוב (סדרה ב')	
כן	כן	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10 (ב)(13)(א) לתקנות הדוחות ? מועד הנפקה מועד הגדלת הסדרה
22 ביולי, 2014	21 במאי, 2013	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
4 באפריל, 2016	4 בפברואר 2014	שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (אלפי ש"ח)
102,165	9 במרץ 2022	שווי נקוב ליום 31.12.2022 (אלפי ש"ח)
160,180	175,000	שווי נקוב צמוד ליום 31.12.2022 (אלפי ש"ח)
137,297	636,440	סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה (אלפי ש"ח) נכון ליום 31.12.2022
147,713	424,294	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.12.2022 (אלפי ש"ח), כולל ריבית לשלם שווי בבורסה ליום 31.12.2022 (אלפי ש"ח) סוג ושיעור הריבית
2,666	462,817	
150,379	-	
142,555	481,732	
4.05% (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.	4.04% (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. ^{12 13}	מועד תשלום הקרן
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 חל 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 חל ביום 31.12.2013.	מועדי תשלום הריבית
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.	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.	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
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.	
לא	לא	האם ניתנות להמרה ?
החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), בכל עת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לבצע	החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), בכל עת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לבצע	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפופה

12 יצוין, כי ביום 16 במאי, 2022, בעקבות הודעת חברת מעלות S&P על הורדת דירוג החברה ל-'iila', חלה עלייה של 0.25% בשיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה ב' וסדרה ג') לשיעור של 3.54% (סדרה ב') ולשיעור של 3.55% (סדרה ג'). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 19 במאי, 2022 (מס' אסמכתא: 061216-01-2022). כמו כן, ביום 8 בספטמבר, 2022, בעקבות הודעת חברת מעלות S&P על הורדת דירוג החברה ל-'iilBBB+', חלה עלייה נוספת של 0.50% בשיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה ב' וסדרה ג') לשיעור של 4.04% (סדרה ב') ולשיעור של 4.05% (סדרה ג'). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 12 בספטמבר, 2022 (מס' אסמכתא: 116473-01-2022).

¹³ תשקיף המדף של החברה מיום 24 במאי, 2012 והתיקונים לו מהימים 24 במאי, 2012, 9 במאי, 2013 ו-14 ביולי, 2014 (מ' אסמכתא: 134232-01-2012, 135258-01-2012, 058417-01-2012 ו-113694-01-2014, הנכלל בזאת על דרך ההפנייה (לעניין זה - "תשקיף המדף").

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. לא

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. לא

האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות ?

16 פרטים בדבר הנאמן

איגרות חוב (סדרה ב') ואיגרות חוב (סדרה ג')

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ
רו"ח יוסי רזניק

(א) שם חברת הנאמנות :
(ב) שם האחראי על סדרת תעודת ההתחייבות בחברת הנאמנות :
(ג) דרכי התקשרות :

טלפון : 03-6389200
פקס : 03-6389222
דוא"ל : trust@rpn.co.il
רחוב יד חרוצים 14, תל אביב

(ד) כתובת למשלוח מסמכים :

17 דירוג

ביום 15 בפברואר, 2022 הודיעה חברת מעלות S&P על הכנסת דירוגי החברה לרשימת מעקב עם השלכות שליליות בעקבות היחלשות איכות האשראי של קבוצת אדלר. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 15 בפברואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-15-018541), הנכלל בזאת על דרך ההפניה. בהמשך לכך, ביום 3 במרץ, 2022 הודיעה חברת מעלות S&P על מתן דירוג ilAA/Watch Neg להנפקת איגרות חוב בהיקף של עד 576 מיליון ש"ח ע.נ. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 3 במרץ, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-026074), הנכלל בזאת ההפניה. ביום 5 באפריל, 2022 הודיעה חברת מעלות S&P על אשרור דירוגי החברה 'ilAA-' והשאררתם ברשימת מעקב עם השלכות שליליות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 5 באפריל, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-15-036099). ביום 16 במאי, 2022 הודיעה חברת מעלות S&P על הורדת דירוג החברה ל-'ilA-' והשאררתה ברשימת מעקב עם השלכות שליליות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מהימים 16 ו-17 במאי, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-15-048171 ו-2022-01-059878), יצוין, כי בעקבות הורדת הדירוג, ובהתאם לתנאי שטרות הנאמנות של אגרות החוב של החברה, חלה עלייה של 0.25% בשיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה ב' ו-סדרה ג'). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 17 במאי, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-060172). ביום 8 בספטמבר, 2022 הודיעה חברת מעלות S&P על הורדת דירוג החברה ל-'ilBBB+' ועל הורדת דירוג סדרות האג"ח של החברה ל-'ilBBB+' והשאררתה ברשימת מעקב עם השלכות שליליות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 8 בספטמבר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-093657). יצוין, כי בעקבות הורדת הדירוג, ובהתאם לתנאי שטרות הנאמנות של אגרות החוב של החברה, חלה עלייה נוספת של 0.50% בשיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה ב' ו-סדרה ג'). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 12 בספטמבר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-116473), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

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

מרץ 2018	ilAA-	ilAA-, יציב
מרץ 2019	ilAA-	ilAA-, יציב
מרץ 2020	ilAA-	ilAA-, יציב
מרץ 2021	ilAA	ilAA-, יציב
פברואר 2022	ilAA	ilAA-, אופק שלילי
מרץ 2022	ilAA	ilAA-, אופק שלילי
אפריל 2022	ilAA	ilAA-, אופק שלילי
מאי 2022	ilA	ilA-, אופק שלילי
ספטמבר 2022	ilBBB+	ilBBB-, אופק שלילי
דירוג המנפיק ואיגרות החוב הקבועים למועד הדוח	ilBBB+	ilBBB-, אופק שלילי

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	אפריל 2022
ilA	ilA-, אופק שלילי	מאי 2022
ilBBB+	ilBBB-, אופק שלילי	ספטמבר 2022
ilBBB+	ilBBB-, אופק שלילי	דירוג המנפיק ואיגרות החוב הקבועים למועד הדוח

18 עמידה בתנאים והתחייבויות לפי שטרי הנאמנות

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח ובמהלך תקופת הדיווח עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות¹⁴, ובכלל זה נכון לתום תקופת הדוח עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות מיום 24 בפברואר, 2011 (כפי שתוקן ביום 30 באוקטובר, 2012 וביום 29 בינואר, 2017) בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה שנפרעו במלואם כאמור בסעיף 11.4 לעיל, מיום 9 במאי, 2013 (כפי שתוקן ביום 29 בינואר, 2017 ביום 3 ביולי, 2017 וביום 27 במאי, 2018) בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, ומיום 14 ביולי, 2014 (כפי שתוקן ביום 29 בינואר, 2017, ביום 3 ביולי, 2017 וביום 27 במאי, 2018) בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה. (להלן ובהתאמה: "הנאמן" ו-"שטרי הנאמנות") ובכללן בהתניות הפיננסיות המפורטות להלן:

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

ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות הרוב נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 הינו 705.7 מיליון אירו.

החוב הפיננסי נטו, על פי דוחות סולו של החברה נכון לאותו מועד הינו 245.0 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, 2022 הינו כ-288.10%.

ב. יחס שווי המניות המשועבדות לחוב נטו לא יפחת מהיחס הבסיסי (כהגדרתו להלן):
יחס 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, 2022: 765,027.

סך הון המניות מונפק של BGP נכון ליום 31 בדצמבר 2022 ולמועד חתימת הדוח: 1,978,261.

שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 31 בדצמבר, 2022: 38.7%.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 – 970,975 א' אירו.

¹⁴ לעניין התקיימות עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג') של החברה בגין שינוי שליטה בחברה והחלטת מחזיקי אגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג') לתת ויתור בקשר עם עילה זו אשר קמה להם כאמור ראו סעיף 19 לדוח הדירקטוריון לשנת 2018, אשר צורף כפרק ב' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 (מס' אסמכתא: 2019-01-021450), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

¹⁵ הדרישה לעמוד ביחס זה רלוונטית למחזיקי אגרות חוב סדרות א' וב' בלבד.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל – 3.8962 ש"ח/אירו.
שווי המניות המשועבדות 1,462,994 א' ש"ח.
חוב נטו – 462,817 א' ש"ח.
לפיכך היחס בין שוי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ-316% ועל כן עומדת החברה גם ביחס זה.

ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') :

"היחס הבסיסי" : יחס שווי המניות המשועבדות לחוב נטו של 175%.
"חוב נטו" : יחס קרן אגרות החוב (סדרה ג') (בתוספת הפרשי הצמדה וריבית שנצברו שטרם שולמו).
מספר המניות משועבדות של BGP נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 : 394,430.
סך הון המניות מונפק של BGP נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 ולמועד חתימת הדוח : 1,978,261.
שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 : 19.9%.
ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 - 970,975 א' אירו.
שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל : 3.8962 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות 754,285 א' ש"ח.
חוב נטו – 150,311 א' ש"ח.
לפיכך היחס בין שוי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ-502% 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-705.7 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-705.7 מ' אירו ויחס החוב ל-CAP עומד למועד הדוח על 39.47% (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 לסדרות 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) :

319,048	התחייבויות פיננסיות על פי דוחות הסולו
372,438	התחייבויות פיננסיות של החברות הבנות
(212,645)	בניכוי מזומן שווה מזומן ופקדונות
478,841	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
	ה-CAP¹⁶
734,241	הון כולל זכויות שאינן מקנות שליטה
478,841	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
1,213,082	ה-CAP

לפיכך **יחס זה עומד על 39.47%** כשעל פי שטרי הנאמנות יחס זה צריך להיות נמוך מ-75% עבור סדרות ב' ו-ג'.

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

¹⁶ "סך ההון והחוב (CAP)" – "החוב הפיננסי, נטו מאוחד" בצירוף כל המפורט להלן : (א) ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט), כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של החברה ; (ב) יתרת ההלוואות הנדחות של החברה (כהגדרתן להלן) ; ו - (ג) הפחתות ערך שנרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים (ככל שירשמו הפחתות כאמור) בגין נכסים המשועבדים להבטחת הלוואות, בגובה ההפרש בין זכות החזרה ללווה (recourse) לבין ערך ההלוואה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. "הלוואות נדחות" – כל הלוואה שקיבלה החברה מגורם כלשהו, שעל פי תנאיה היא נחותה בדרגת הפירעון לאגרות החוב (סדרה ב'), לאגרות החוב מהסדרות ג' עד ו', או אגרות חוב להמרה מהסדרות ז' עד יא' שתנפיק, ככל שתנפיק, על פי תשקיף המדף ואשר אינה ניתנת לפירעון (קרן ו/או ריבית) במהלך תקופת איגרות החוב האמורות.

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 התחייבותיה של החברה בקשר עם אגרות החוב (סדרה א'), בהתאם לתנאי שטר הנאמנות. החברה קיבלה את אישור מחיקת השעבודים ביום 7 במאי, 2020.

כמו כן, בעקבות ההנפקה הפרטית שחלה במהלך חודש מרץ, 2022, שיעבדה החברה 125,000 מניות נוספות של חברת Brack German Properties B.V., למחזיקי אגרות החוב סדרה ב'.

14 צירוף דוחות כספיים של חברת BGP

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

להלן יובאו נתונים ליום 31 בדצמבר, 2022 ביחס לנכסים והתחייבויות של הקבוצה שאינם נכללים בדוחות המאוחדים של החברה המוחזקת המשועבדת, בהשוואה לנכסים והתחייבויות של החברה המוחזקת המשועבדת ולסך המאזן המאוחד:

נתונים ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי אירו)	החברה במאוחד	נכסים / התחייבויות בחברה המוחזקת המשועבדת	נכסים / התחייבויות בתאגידים לא משועבדים
סה"כ נכסים	1,566,554	1,491,475	75,079
נכסים שוטפים	389,085	314,785	* 74,300
נכסים לא שוטפים	1,177,469	1,176,690	779
סה"כ התחייבויות	832,313	491,991	340,322
התחייבויות שוטפות	415,046	192,473	** 222,573
התחייבויות לא שוטפות	417,267	299,518	*** 117,749
זכויות שאינן מקנות שליטה	28,509	28,509	-
סה"כ הון	705,732	970,975	(265,243)
שיעור הנכסים מסך הנכסים במאזן	100%	95%	5%
שיעור ההתחייבויות מסך ההתחייבויות במאזן	100%	59%	41%
שיעור ההון מסך ההון במאזן	100%	138%	(38%)

* בעיקר יתרות מזומן ושווי מזומן שבידי החברה בסולו

** בעיקר הלוואה מבעלת השליטה (כולל ריבית לשלם) בסכום של כ- 151.3 מ' אירו, אשר התקבלה במהלך שנת 2022. בנוסף, 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
Thomas Zinnocker	יו"ר הדירקטוריון	
Thierry Beaudemoulin	מנכ"ל	

31 במרץ, 2023

**BRACK CAPITAL PROPERTIES
N.V.**

**דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2022**

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
3	דוח רואי חשבון המבקרים
6	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
8	דוחות מאוחדים על רווח והפסד ורווח כולל אחר
9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
13	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
54	נספח לדוחות הכספיים המאוחדים - רשימת חברות מאוחדות ושותפויות מהותיות

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

דוח רואי החשבון המבקרים 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 2022. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה 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 תיקונו (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 החוב; (4) 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 קוימו 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 לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2022.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, והדוח שלנו מיום 31 במרס 2023, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים וכן הפניית תשומת לב בדבר אי וודאות למימוש תוכניות ההנהלה לפירעון התחייבויותיה של החברה.

סומך חייקין
רואי חשבון

31 במרס 2023

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

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 2022 ואת הדוחות המאוחדים על רווח והפסד, רווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, בוקרו במשותף על ידינו ועל ידי רואי חשבון מבקרים קודמים אשר הדוח שלנו עליהם מיום 22 במרס 2022, כלל חוות דעת בלתי מסויגת.

הדוחות הכספיים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים קודמים אשר הדוח שלהם עליהם מיום 3 במרס 2021, כלל חוות דעת בלתי מסויגת.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג - 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 שישומו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת 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 2022 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 1 לדוחות הכספיים בדבר אי וודאות למימוש תוכניות ההנהלה לפירעון התחייבויותיה של החברה. כאמור בביאור הנ"ל, תוכניות ההנהלה כוללות בין השאר, מימוש נכסים של החברה ומימון מחדש של הלוואות קיימות. להערכת הדירקטוריון והנהלת החברה, תעמוד החברה בתוכניות אלו ותפרע את התחייבויותיה במועדן.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

מדוע העניין נקבע כעניין מפתח בביקורת

כמתואר בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, הציגה החברה את הנדל"ן להשקעה לפי שווי הוגן. שווי הוגן של הנדל"ן להשקעה הסתכם ליום 31 בדצמבר 2022 לסך של 960,423 אלפי אירו. כמו כן, בשנת 2022 הכירה החברה בהפסד מירידה בשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה בסך של 158,872 אלפי אירו.

כמתואר בביאורים 2ב, 6ב2, 8ג לדוחות הכספיים המאוחדים, נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות ובתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כשהשינויים בשווי הוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. החברה משתמשת במעריכי שווי היצוניים לצורך מדידת השווי הוגן של הנדל"ן. השווי הוגן של נכסים להשכרה נאמד תוך שימוש בטכניקת הוון הכנסות בעוד השווי הוגן של קרקעות פנויות נאמד תוך שימוש בטכניקות השוואה.

השווי הוגן של נכסים להשכרה שבמסגרת הנדל"ן להשקעה נאמד תוך שימוש בטכניקת הוון הכנסות אשר מתבססת על תזרימי המזומנים השנתיים הצפויים נטו, המהווים בשיעור הוון המשקף את הסיכונים הספציפיים הגלומים בהם וכמקובל בנכסים ברי השוואה. בקביעת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה משתמשת החברה בנתונים נצפים מהשוק ככל שניתן. עם זאת, קביעת השווי הוגן מתבססת על אומדנים משמעותיים הכרוכים באי וודאות ועל הערכות סובייקטיביות אשר אינם ניתנות לצפייה בשוק (רמה 3) כגון: שיעורי הוון והשווי בשוק של תשלומי שכירות, המבוססים על פרסומים מקצועיים בשוקים הרלוונטיים ככל שישנם והשוואה לעסקאות דומות בהתאמות הנדרשות כמו כן, כאשר קיימים בפועל הסכמי שכירות, אשר התשלומים בגינם שונים מדמי השכירות הנוכחיים בשוק, מבוצעות התאמות בכדי לשקף את תשלומי השכירות בפועל בתקופת החוזה. הערכות השווי לוקחות בחשבון את סוג הדיירים הנמצאים בפועל בנכס המושכר או האחראיים למילוי התחייבויות השכירות או אלה העשויים להיות במושכר לאחר השכרת מושכר פנוי ויתרת אורך החיים הכלכלי של הנכס, באותם מקומות שבהם פרמטרים אלו רלוונטיים. השווי הוגן של קרקעות נאמד תוך שימוש בטכניקת השוואה לערכי קרקע בנכסים דומים בסמוך תוך התאמות רלוונטיות.

לשינוי באומדנים והנחות אלה עשויה להיות השפעה משמעותית על שווי נכסי הנדל"ן להשקעה המוצגים בדוחות הכספיים של החברה. זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים למדידת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה כעניין מפתח בביקורת מאחר והביקורת של השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה דרשה מאיתנו הפעלת שיקול דעת על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו במדידת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה.

המענה שניתן לעניין המפתח בביקורת

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

בחנו את תהליך ההערכה לחישוב שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ואת התכנון, היישום והאפקטיביות התפעולית של בקורות פנימיות מסוימות הקשורות לקביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה.

ביצענו נהלים מבססים, באופן מדגמי, לבדיקת האומדנים וההנחות ששימשו למדידת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה. לצורך ביצוע נהלים אלו נעזרנו בשמאי מומחה מטעמנו. נהלים אלו כללו, בין היתר:

- בדיקה של שלמות ודיוק המידע והנתונים המשמשים במודל לקביעת שווי הוגן.
- סקירת המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי הוגן ובדיקה כי היא תואמת למאפייני הנכס.
- בחינת סבירות האומדנים שנבחרו על ידי ההנהלה בהתאם לפרקטיקה ולנתוני השוק, תוך התחשבות בעסקאות השוטפות בשוק ובסקרים ענפיים.
- השוואה של תוצאות הערכות השווי של השנה הנוכחית אל מול הערכות השווי למועד קודם תוך בחינה של הפרמטרים שהשתנו ובחינת הסיבות לשינויים.

- בדיקת יישום נאות של ההנחות בחישוב השווי ההוגן ובדיקת החישוב.
- הערכה של מומחיותם ואי תלותם של מעריכי השווי שהחברה עשתה בהם שימוש לצורך הכנת הערכות השווי.
- בדיקת נאותות הגילויים בדוחות הכספיים

הערכת נאותות הנחת העסק החי

מדוע העניין נקבע כעניין מפתח בביקורת

בהמשך למתואר בביאור 1 לדוחות הכספיים המאוחדים בדבר הורדת דירוג החברה, גרעון בהון החוזר של החברה בסך של 18 מיליון יורו ותוכניות ההנהלה בהקשר זה, בדבר גרעון בהון החוזר, ובדבר הערכת ההנהלה והדירקטוריון לגבי יכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה בעתיד הנראה לעין, זיהינו את הערכת נאותות הנחת העסק החי בחברה כעניין מפתח בביקורת. הפעלנו שיקול דעת בכדי להעריך את נאותות הנחת העסק החי ואת הגילוי הנכלל בעניין זה בדוחות הכספיים המאוחדים.

המענה שניתן לעניין המפתח בביקורת

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

- ערכת בירורים עם ההנהלה לגבי משמעותם של סימני האזהרה והשפעתם על החברה וכן לגבי תוכניות ההנהלה שמטרתן לשפר את רמת הנזילות של החברה.
- בחינת תחזית תזרים המזומנים אשר הוכנה על ידי הנהלת החברה ואושרה על ידי הדירקטוריון.
- בחינת ההנחות המהותיות ששימשו את הנהלת החברה להכנת תחזית תזרים המזומנים, לרבות ההנחות לגבי התמורה שתקבל ממכירת נכסים מסוימים.
- בחינה שהחברה עומדת באמות מידה פיננסיות כפי שנכללו בהסכמי הלוואות עם תאגידים בנקאיים ובשטרי נאמנות של אגרות חוב.
- סקירת אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, העשויים להשפיע על נאותות הנחת העסק החי.
- קריאת פרוטוקולים בנוגע לאירועים ועסקאות לאחר מועד הדוח.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", על תיקוניו, רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, והדוח שלנו מיום 31 במרס 2023 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

סומך חייקין
רואי חשבון

31 במרס 2023

2021	2022		
אלפי אירו	אלפי אירו	באור	
			נכסים
			נכסים שוטפים
24,861	210,477	3	מזומנים ושווי מזומנים
25,980	32,354	4	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
554	264		הכנסות לקבל וחייבים אחרים בגין מכירת דירות
1,641	2,167	5	שוכרים ולקוחות, נטו
30,331	143,823	8ט'	נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
83,367	389,085		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
2,069	-	7	השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
13,344	5,287	13	השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
215,527	206,351	6	מלאי מקרקעין
99,100	35,300	8	נדל"ן להשקעה – זכויות במקרקעין ונדל"ן להשקעה בהקמה
1,317,230	925,123	8	נדל"ן להשקעה – נכסים מניבים
7,026	4,997		פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
11,626	175	9	חייבים ויתרות חובה ונכסים פיננסיים אחרים
5,371	236	16	מסים נדחים
1,671,293	1,177,469		סה"כ נכסים לא שוטפים
1,754,660	1,566,554		סה"כ נכסים

Eran Edelman
סמנכ"ל כספים

Thierry Beaudemoulin
מנכ"ל

Thomas Zinnocker
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 31 במרץ, 2023

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

2021	2022	באור	
אלפי אירו	אלפי אירו		
התחייבויות שוטפות			
244,468	99,794	11	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
11,508	62,944	11	חלויות שוטפות של אגרות חוב
-	7,795	13	התחייבויות פיננסיות אחרות
-	151,330	12	הלוואה מבעל שליטה
15,868	25,993	10	זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות
14,674	410		התחייבויות מסים שוטפים
287	66,780	ט'8	התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
286,805	415,046		סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות			
356,186	212,460	11	הלוואות מתאגידים בנקאיים
60,841	104,774	11	אגרות חוב
-	15,491	13	התחייבויות פיננסיות אחרות
139,393	84,542	16	מסים נדחים
556,420	417,267		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
843,225	832,313		סה"כ התחייבויות
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
		18	
77	77		הון מניות
144,237	144,237		פרמיה על מניות
(746)	(746)		מניות באוצר
(531)	(531)		קרנות הון אחרות
530,385	350,956		קרן הון סטטוטורית
202,868	211,739		יתרת רווח
876,290	705,732		סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
35,145	28,509		זכויות שאינן מקנות שליטה
911,435	734,241		סה"כ הון
1,754,660	1,566,554		סה"כ התחייבויות והון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020	2021	2022	באור	
אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו		
61,888	59,243	59,887		הכנסות מהשכרת נכסים
24,678	23,706	24,837		הכנסות ניהול נכסים
(24,855)	(23,644)	(24,830)		הוצאות ניהול נכסים
(11,606)	(10,228)	(10,102)	19א'	עלות אחזקת נכסים להשכרה
50,105	49,077	49,792		הכנסות שכירות וניהול, נטו
72,548	8,301	-		הכנסות ממכירת דירות
(58,172)	(7,304)	(13,556)		עלות מכירת דירות
14,376	997	(13,556)		רווח (הפסד) ממכירת דירות
500	-	-		הכנסות אחרות
262	(2,083)	859		חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2,011	-	-		הפסד ממימוש השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(13,325)	(11,547)	(13,119)	19ב'	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,840)	(1,502)	(1,669)		הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
52,089	34,942	22,307		רווח לפני שינוי בערך נדל"ן להשקעה, נטו
83,221	111,603	(158,872)	8	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
135,310	146,545	(136,565)		רווח (הפסד) לפני הוצאות מימון
(15,037)	(10,635)	(10,880)	19ג'	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות גידור
3,728	(10,023)	(20,301)	19ד'	השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות גידור
1,286	(28,949)	(9,533)	19ה'	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הפסדי אשראי ואחרות
-	-	(21,135)	10א'	הוצאות אחרות, נטו
125,287	96,938	(198,414)		רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(27,594)	(24,362)	21,220	16	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
97,693	72,576	(177,194)		סה"כ רווח (הפסד) נקי וכולל לשנה
92,695	72,676	(170,558)		רווח (הפסד) נקי וכולל לשנה מיוחס ל:
4,998	(100)	(6,636)		בעלי מניות החברה
97,693	72,576	(177,194)		זכויות שאינן מקנות שליטה
11.99	9.40	(22.06)	20	רווח (הפסד) נקי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (באירו) - בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון אלפי אירו	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי אירו	סה"כ אלפי אירו	יתרת רווח אלפי אירו	קרן הון סטטוטורית אלפי אירו	קרנות הון אחרות אלפי אירו	מניות באוצר אלפי אירו	פרמיה על מניות אלפי אירו	הון מניות אלפי אירו	
911,435	35,145	876,290	202,868	530,385	(531)	(746)	144,237	77	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
(177,194)	(6,636)	(170,558)	(170,558)	-	-	-	-	-	סה"כ הפסד נקי וכולל לשנה
-	-	-	179,429	(179,429)	-	-	-	-	מיון לפי הוראות החוק בהולנד (ראו באור 18ד')
<u>734,241</u>	<u>28,509</u>	<u>705,732</u>	<u>211,739</u>	<u>350,956</u>	<u>(531)</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
845,430	40,701	804,729	221,986	438,591	584	(746)	144,237	77	יתרה ליום 1 בינואר, 2021
72,576	(100)	72,676	72,676	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי וכולל לשנה
-	-	-	(91,794)	91,794	-	-	-	-	מיון לפי הוראות החוק בהולנד
(6,571)	(5,456)	(1,115)	-	-	(1,115)	-	-	-	רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>911,435</u>	<u>35,145</u>	<u>876,290</u>	<u>202,868</u>	<u>530,385</u>	<u>(531)</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021
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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020	2021	2022	
אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	
<u>97,693</u>	<u>72,576</u>	<u>(177,194)</u>	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			רווח (הפסד) לשנה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
12,223	22,305	31,812	הוצאות מימון, נטו
(2,019)	28,926	7,808	ירידה (עלייה) בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים
(83,221)	(111,603)	158,872	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
13,923	12,142	(20,813)	מסים נדחים
(10,197)	(5,526)	(15,052)	מס הכנסה ששולם
(2,011)	-	-	הפסד ממימוש השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(262)	2,083	(859)	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<u>(71,564)</u>	<u>(51,673)</u>	<u>161,768</u>	
26,129	20,903	(15,426)	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת לפני שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים:
(1,930)	(4,620)	(3,586)	ירידה (עלייה) בביקוונות מוגבלים, שוכרים ולקוחות, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
9,728	7,610	11,844	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>7,798</u>	<u>2,990</u>	<u>8,258</u>	
33,927	23,893	(7,168)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני פעילות בנכסי והתחייבויות מקרקעין
2,949	2,819	-	שינוי במקדמות והכנסות לקבל מרוכשי דירות
14,950	(6,680)	6,599	ירידה (עלייה) במלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
<u>51,826</u>	<u>20,032</u>	<u>(569)</u>	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020	2021	2022	
אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(16,504)	(17,180)	(14,218)	השקעה בנדל"ן להשקעה - נכסים מניבים
(3,237)	(29,901)	(12,724)	השקעה בנדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין ונדל"ן להשקעה בהקמה
4,836	(6,559)	2,928	החזר השקעה (השקעה) בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
55,501	27,728	18,741	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה, נטו
-	9,261	126,101	תמורה ממכירת חברות מאוחדות, נטו (א)
-	1,114	-	מזומנים ושווי מזומנים של חברת בת שאוחדה לראשונה (ב)
50,650	(2,505)	1,238	משיכת (הפקדת) פקדונות מוגבלים, נטו
-	-	408	ריבית שנתקבלה מפקדונות מימוש נגזרים
3,131	-	-	
94,377	(18,042)	122,474	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
			תזרימי מזומנים לפעילות מימון
(13,717)	(9,488)	(21,196)	ריבית ששולמה
(5,700)	-	-	חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה הלוואה לאחרים
-	(11,429)	-	רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה קבלת הלוואות בנקאיות לזמן ארוך
18,959	60,059	40,375	קבלת הלוואה מבעלת השליטה
-	-	150,000	פירעון הלוואה מבעלת השליטה
(44,200)	-	-	הנפקת אגרות חוב, נטו
-	-	162,518	פירעון אגרות חוב
(25,706)	(11,298)	(62,660)	פירעון הלוואות בנקאיות לזמן ארוך
(85,434)	(33,216)	(203,278)	
(155,798)	(11,943)	65,759	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון
(9,595)	(9,953)	187,664	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
44,409	34,814	24,861	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
-	-	(2,048)	מזומנים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה
34,814	24,861	210,477	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

2020	2021	2022
אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו

תמורה ממכירת חברות מאוחדות, נטו (א)

נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום המכירה:

-	12,369	240,000
-	(3,126)	-
-	-	2,451
143,004	-	-
284	14	(2,513)
		(22,875)
(127,512)	-	(63,968)
2,037	4	(26,994)
17,813	9,261	126,101
(17,813)	-	-
-	9,261	126,101

נדליין להשקעה
התחייבות בגין חכירה
מזומנים ושווי מזומנים
מלאי מקרקעין
הון חוזר, נטו
התחייבויות אחרות
הלוואות מתאגידים בנקאיים, נטו
מסים נדחים, נטו
נכסים, נטו

בניכוי יתרת השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

מזומנים ושווי מזומנים של חברה בת שאוחדה לראשונה (ב)

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

-	(164,638)	-
-	(3,317)	-
-	(2,037)	-
-	145,185	-
-	595	-
-	(24,212)	-
-	25,326	-
-	1,114	-

מלאי מקרקעין
מזומנים מוגבלים
נכס מס נדחה
הלוואות מתאגידים בנקאיים, נטו
ריבית לשלם
נכסים, נטו
בניכוי יתרת השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

פעילויות מהותיות שלא במזומן (ג)

סיווג מלאי מקרקעין לנדליין להשקעה

29,638	-	13,863
--------	---	--------

באור 1 - כללי

תאור כללי של החברה ופעילותה

Brack Capital Properties N.V. (להלן – "החברה") התאגדה ביוני 2006 והינה חברת נדל"ן תושבת הולנד העוסקת באמצעות חברות מוחזקות ברכישה וניהול של נדל"ן להשקעה בגרמניה, בעיקר בתחום הנדל"ן המניב למגורים. כמו כן החברה עוסקת בפיתוח מתחמי מגורים ובהשבת קרקעות בדיסלדורף, גרמניה. בדבר מגזרי פעילות של החברה, ראה באור 21.

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

בחודש אפריל, 2018 השליטה בחברה נרכשה על ידי חברת ADLER Real Estate AG ("ADLER"). בחודש דצמבר, 2021 רכשה חברת LEG Grundstücksverwaltung GmbH ("LEG"), שהינה חברת בת של LEG Immobilien AG מחברת ADLER 6.7% מהון המניות וזכויות ההצבעה בחברה. בנוסף, התחייבה ADLER להשתתף בכל הצעת רכש אשר עשויה ליזום LEG בגין יתרת המניות הרגילות של החברה המוחזקות על ידי אדלר, ובלבד שהצעת רכש כאמור תעשה עד ליום 30 בספטמבר, 2022, במחיר מינימאלי למניה הקבוע בהסכם שנקבע בין הצדדים כאמור ועומד על 157 אירו למניה. בנוסף, בחודש ינואר, 2022 רכשה חברת LEG 27.77% נוספים ממניות החברה, אשר הוחזקו על ידי בעלי מניות המיעוט בחברה. במהלך תקופת הדוח המשיכה חברת LEG לרכוש את מניות החברה, כך שנכון למועד חתימת הדוח מחזיקה LEG בכ-35.66% ממניות החברה. יצוין, כי ביום 4 באוגוסט, 2022 נודע לחברה כי חברת LEG החליטה שלא לפרסם הצעת רכש לרכישת יתרת מניות החברה ובהתאם לא תממש את ההתחייבות של ADLER כלפיה. כמו כן יצוין, כי ביום 30 בספטמבר, 2022 האופציה האמורה לעיל פקעה.

אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח

הורדת דירוג החברה, ההשלכות על מצבה הכספי של החברה ותוכניות ההנהלה בהקשר זה:

נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 לחברה הון חוזר שלילי בסך של כ-25,961 אלפי אירו.

במהלך תקופת הדוח ולאחריה, נקטה החברה מספר פעולות שמטרתן לשפר את רמת הניזילות של החברה:

במהלך חודש מרץ, 2022 השלימה החברה הנפקה פרטית בדרך של הרחבת אגרות חוב (סדרה ב') וגייסה סכום של כ-576 מיליון ש"ח (כ-163.5 מיליון אירו), בתנאים נוחים ומיטיבים לחברה לעומת ההלוואה הקיימת, אשר יועדה לפירעון הלוואה בקשר עם פרויקט גרשהיים, אשר נפרעה ביום 1 ביוני, 2022. לפרטים נוספים בקשר עם הנפקת האג"ח כאמור ראו באור 11 להלן;

ביום 13 במאי, 2022 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי בינלאומי, בהסכם לקבלת אשראי בסכום של כ-30 מיליון אירו. לפרטים נוספים בדבר קו האשראי וייעודו, ראו באור 11(ג) להלן; יצוין, כי החברה לא נזקקה לנצל את קו האשראי ולכן ביטלה אותו מיוזמתה ביום 31 בינואר, 2023.

ביום 19 במאי, 2022 התקשרה החברה עם בעלת השליטה ADLER בהסכם לקבלת קו אשראי בסכום כולל של 200 מיליון אירו, כאשר ביום 23 במאי 2022 התקבל סכום של 100 מיליון אירו בחשבון החברה. כמו כן, ביום 13 באוגוסט, 2022 התקשרה החברה עם ADLER במספר תיקונים להסכם קו האשראי, אשר מטרתם העיקרית היא עדכון תקופת זמינות מסגרת האשראי. ביום 23 בספטמבר, 2022, משכה החברה סכום נוסף של 50 מיליון אירו.

לאחר מועד הדוח, פנתה החברה אל בעלת השליטה בבקשה להאריך את מועד הפירעון של חלק מסכום קו האשראי שהועמד לה. בתגובה, הסכימה בעלת השליטה להתקשר עם החברה בתיקון להסכם קו האשראי, שתכליתו אפשרות של החברה להאריך את מועד הפירעון של 70 מיליון אירו על חשבון סכום האשראי שנלקח על-ידי החברה כאמור, לתקופה של 6 חודשים (קרי, עד ליום 30 ביוני, 2024), וזאת בתמורה להעלאת שיעור הריבית לשיעור של 3-Months-Euribor בתוספת מרווח שישקף את תנאי השוק כפי שיהיו באותה העת, ובתנאי שמרווח כאמור לא יפחת מ-200 נקודות בסיס (הסכום הנדחה יתחיל לצבור ריבית בגובה שיעור הריבית המעודכן רק החל מיום 1 בינואר, 2024), וכמו כן העמדת בטוחה שתשקף שווי מספק שייקבע על בסיס דוחותיה הכספיים האחרונים של החברה שיפורסמו עד לאותו מועד, אשר תבטיח יחס LTV של 50% למועד העמדת הבטוחה, ואשר תוסכם באופן סביר על-ידי שני הצדדים עד ליום 31 בדצמבר, 2023. כניסת ההסכמות כאמור לתוקף אושרה על-ידי וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בימים 29 ו-31 במרץ, 2023 (בהתאמה) והינה כפופה לאישור האסיפה הכללית של החברה.

לפרטים נוספים בדבר קו האשראי, ייעודו והארכת זמינותו, ראו באור 12 להלן;

ביום 8 בספטמבר, 2022 הודיעה חברת מעלות S&P על הורדת דירוג החברה ל-'iBBB' ועל הורדת דירוג סדרות האג"ח של החברה ל-'iBBB+', בעקבות הערכתה כי לחברה נגישות מוגבלת למקורות מימון וניזילות חלשה. כמו כן, הדירוגים נשארו ברשימת מעקב עם השלכות שליליות. עקב כך, ובהתאם לתנאי שטרות הנאמנות של אגרות החוב של החברה, חלה עלייה של 0.5% בשיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה ב' וסדרה ג'). עלייה זו התווספה לעליית הריבית הקודמת של 0.25% אשר אירעה בחודש מאי, 2022 (לפרטים בנוגע לכלל דירוגי החברה במהלך שנת 2022 ראו באור 18 להלן). כתוצאה מעליית הריבית כאמור, החברה רשמה הוצאות מימון נוספות בתקופה בסך של כ-0.7 מיליון אירו.

ביום 9 בדצמבר, 2022, בהתאם להסכמות בין החברה לתאגיד פיננסי, האריכה החברה את מועד הפירעון של אחת מהלוואותיה ב-3 שנים. סכום ההלוואה אשר הוארך הינו כ-29.2 מ' אירו (מתוך סך הלוואה של כ-44.9 מ' אירו). לפרטים נוספים ראו באור 11(ג) להלן.

באור 1 – כללי (המשך)

ביום 30 בדצמבר, 2022 השלימה החברה את מכירתם של נכסי נדל"ן למגורים הממוקמים בעיר לייפציג לפי שווי נכסים של כ- 240.0 מיליון אירו. העסקה הינה "עסקת מניות" והחברה קיבלה את מלוא התמורה בסך של כ-126.1 מיליון אירו. לפרטים נוספים ראו ביאור 18(4) להלן.

לאחר מועד הדוח, ביום 31 בינואר, 2023, הושלמה מכירתו של נכס נוסף מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה בעיר Ludwigsburg בתמורה לסך של כ- 12.8 מיליון אירו.

לאחר מועד הדוח, ביום 27 במרץ, 2023, התקשרה החברה עם התאגיד הבנקאי המלווה, בהסכם שתכליתו הארכת מועד פירעון חלק מהלוואה קיימת של החברה, בהיקף של כ-41.5 מ' אירו. לפי תנאי הלוואה, מועד פירעון בסכום של כ- 34.5 מ' אירו מתוך סכום הלוואה יוארך בשנתיים, כך שיחול ביום 31 במרץ, 2025. בהתאם, פרעה החברה את החלק הנותר של הלוואה, בסכום של כ-7 מ' אירו ביום 29 במרץ, 2023. יתר תנאי הלוואה נותרו ללא שינויים מהותיים, למעט שינוי בשיעור הריבית, אשר בגין תקופת ההארכה תעמוד על 5.51%.

כמו כן, בוחנת החברה את מכירתם של נכסים נוספים הן מפורטפוליו הנכסים המניב והן היזמי וזאת ככל שיהיה בכך צורך על מנת לענות על צרכי הנזילות של החברה. ביחס לנכסים כאמור, התקשרה החברה עם ברוקרים אשר יפעלו למען איסוף אינדיקציות ביחס לביקוש ומחיר הנכסים.

להערכת החברה, לאור טיב הנכסים, דירקטוריון החברה צופה כי ככל שיהיה בכך צורך ותקבל החלטה מחייבת של דירקטוריון החברה לבצע את המכירות כאמור, יהיה בידי החברה להשלים את מכירת הנכסים כאמור במהלך שנת 2023.

בנוסף, פועלת החברה להתקשרות בהסכמים להארכת מועדי הפירעון של הלוואות קיימות, וכן בוחנת החברה אפשרות לקבלת מימון מגורמים פיננסיים נוספים וממשיכה לבחון את האפשרות לקבלת מימון ארוך-טווח, בין מתאגידים בנקאיים ותאגידים פיננסיים אחרים ובין באמצעות שוק ההון, ובשים לב למצב שוק הנדל"ן בגרמניה ושוק ההון בגרמניה ובעולם. כמו כן, ביום 28 בנובמבר, 2022 פרסמה החברה תשקיף מדף.

לאור אי הוודאות הכרוכה במועד ובהיקף מימוש נכסי החברה ובהשלמת הליך מימון מחדש של הלוואות קיימות כאמור לעיל, בחנה החברה מספר תרחישים שונים לצורך הערכת יכולתה להתמודד עם ההשלכות הכלכליות של האמור לעיל. להערכת דירקטוריון והנהלת החברה, אשר בחנו, בהתבסס על תחזית ההנהלה, את יכולת החברה לעמוד באמות המידה והתחייבויותיה הפיננסיות, לרבות במצבי לחץ, והפעולות שמבצעת החברה בקשר עם מבנה המימון של פעילותה, לרבות לאור הצעדים המפורטים לעיל, החברה צופה כי תמשיך לפעול כעסק חי בעתיד הנראה לעין.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הגדרות

דוחות כספיים אלה –

- (1) **החברה** – להלן בראק קפיטל פרופרטיז אן וי.
- (2) **הקבוצה** – החברה והחברות המאוחדות שלה.
- (3) **חברות מאוחדות/חברות בנות** - חברות, לרבות שותפות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- (4) **חברות מוחזקות** - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי מאזני.
- (5) **הסדרים משותפים** - הסדרים בהם לקבוצה שליטה משותפת אשר הושגה על ידי הסכם חוזי הדורש הסכמה פה אחד לגבי הפעילויות שמשפיעות באופן משמעותי על התשואות של ההסדר.
- (6) **צד קשור** - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.
- (7) **בעלי עניין** - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

ב. בסיס המדידה

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס עלות, למעט:

- נדליין להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן
- מכשירים פיננסיים, נגזרים ואחרים הנמדדים בשווי הוגן ההוגן 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), התש"ע-2010.

הדוחות המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 31 למרץ, 2023.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ב. 3. מדיניות חשבונאית עקבית

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

ג. עיקרי שימוש 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 חיצוניים 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:

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.

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. 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.

4. 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.

5. 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.

6. נדל"ן להשקעה

נדל"ן 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 מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן 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 בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ג. עיקרי שימוש באומדנים ושיקול דעת בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

6. נדל"ן להשקעה (המשך)

במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מערכי השווי 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 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.

7. 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'.

8. 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 נכסי המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה ומקורה ואסטרטגיית תכנון המס. ראה מידע נוסף בסעיף יט'.

9. 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 ביותר. השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשותפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשותפים 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 ההוגן 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).

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. 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.

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 רלוונטיים 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 אובדן שליטה, הקבוצה גורעת את הנכסים ואת ההתחייבויות של החברה הבת, זכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה ורכיבים אחרים של הון המיוחסים לחברה הבת. אם הקבוצה נותרת עם השקעה כלשהי בחברה הבת לשעבר אזי יתרת ההשקעה נמדדת לפי שוויה ההוגן במועד אובדן השליטה. ההפרש בין התמורה ושוויה ההוגן של יתרת ההשקעה לבין היתרות שנגרעו מוכר ברווח והפסד בסעיף הכנסות או הוצאות אחרות. החל מאותו מועד, ההשקעה הנתרת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני או כנכס פיננסי בהתאם להוראות IFRS 9, בהתאם למידת ההשפעה של הקבוצה בחברה המתייחסת.

הסכומים שהוכרו בהון דרך רווח כולל אחר בהתייחס לאותה חברה בת מסווגים מחדש לרווח או הפסד או לעודפים, באותו אופן שהיה נדרש אילו החברה הבת הייתה מממשת בעצמה את הנכסים או ההתחייבויות המתייחסים.

ה. 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.

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.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)**עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****ז. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני**

רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור החזקה. 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.

ח. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנילותן 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.

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 מזהות 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. 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, לגבי עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

החברה מסווגת ומודדת את הנכסים הפיננסיים 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 נכסים פיננסיים 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 המתייחסות נמדדות אף הן בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

ב1. 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.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)**עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****יא. מכשירים פיננסיים (המשך)****1. נכסים פיננסיים (המשך)****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.

מדידת הפסדי אשראי חזויים

הפסדי אשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר הינם הפסדי אשראי חזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים לאורך כל חיי המכשיר הפיננסי. הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים הינם החלק של הפסדי האשראי החזויים הנובעים מאירועי כשל אפשריים במהלך תקופה של 12 חודשים ממועד הדיווח. התקופה המרבית שנקבעה בחשבון בהערכת הפסדי האשראי החזויים היא התקופה החוזית המרבית שלאורכה הקבוצה חשופה לסיכון אשראי.

הפסדי האשראי החזויים מהווים לפי שיעור הריבית האפקטיבית של הנכס הפיננסי.

3. גריעת נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות החוזיות של הקבוצה לתזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי פוקעות, או כאשר הקבוצה מעבירה את הזכויות לקבל את תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי בעסקה בה כל הסיכונים וההטבות מהבעלות על הנכס הפיננסי הועברו באופן מהותי.
אם בידי הקבוצה נותרו באופן מהותי כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי, הקבוצה ממשיכה להכיר בנכס הפיננסי.

4. התחייבויות פיננסיות**א4. 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 נגזרים.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)**עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****יא. מכשירים פיננסיים (המשך)****4. התחייבויות פיננסיות**

ב4. 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 התחייבויות פיננסיות כאשר ורק כאשר, היא מסולקת - דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת.

התחייבויות פיננסיות 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.

התנאים שונים באופן מהותי אם הערך הנוכחי המהווך של תזרימי המזומנים לפי התנאים החדשים, כולל עמלות כלשהן ששולמו, בניכוי עמלות כלשהן שהתקבלו ומהווך באמצעות שיעור הריבית האפקטיבי המקורי, הינו שונה לפחות בעשרה אחוזים מהערך הנוכחי המהווך של תזרימי המזומנים הנותרים של ההתחייבות הפיננסית המקורית.

בנוסף למבחן הכמותי כאמור, הקבוצה בוחנת, בין היתר, האם חלו שינויים גם בפרמטרים כלכליים שונים הגלומים במכשירי החוב המוחלפים. לפיכך, ככלל, החלפות של מכשירי חוב צמודים למדד במכשירים שאינם צמודים למדד נחשבות כהחלפות בעלות תנאים שונים באופן מהותי גם אם אינן מקיימות את המבחן הכמותי שבוצע לעיל.

כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים השונים באופן מהותי, בין החברה לבין אותו מלווה, העסקה מטופלת כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות לפי שווי הוגן. 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. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם באופן מיידי זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל. הזכות לקזז 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 לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפגיעתה.

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 ושיעורי 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.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)**עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****י.ד. נדל"ן להשקעה**

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) שהקבוצה מחזיקה בו (לרבות נכסי זכות שימוש - ראה סעיף טו' לעיל) לצורך הפקת דמי שכירות או עליית ערך, או שתייהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או אספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

העברה מנדל"ן להשקעה למלאי תבוצע עם התחלת פיתוח מתוך כוונה למכור את הנדל"ן. העלות הנחשבת לצורך הטיפול החשבונאי במועד המעבר היא השווי ההוגן במועד השינוי בשימוש. נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות ממימוש. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

נדל"ן להשקעה בפיתוח המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בפיתוח כולל את עלות המקרקעין בתוספת עלויות אשראי המשמשות למימון ההקמה, עלויות תכנון ופיתוח ישירות תוספתיות ודמי תיווך בשל התקשרויות בהסכמים להשכרתו.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

- טו. עלויות אשראי בגין נכסים כשירים**
הקבוצה מהוות 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 מהוות נכסים 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.
- טז. נכס לא שוטף או קבוצת נכסים והתחייבויות המוחזקים למכירה**
נכס לא שוטף או קבוצת נכסים והתחייבויות מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר צפוי ברמה גבוהה שיישובם 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 נדל"ן 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 נדל"ן 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.
- בנוסף, החברה בוחנת ירידת ערך של נכסים והתחייבויות המוחזקים למכירה באופן דומה לכלל נכסי החברה ובהתאם לתקנים הרלוונטיים
- יז. 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 חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות. הקבוצה מקזזת נכסי והתחייבויות מסים שוטפים במידה וקיימת זכות משפטית הניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, וכן קיימת כוונה לסלק נכסי והתחייבויות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.
- 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).
- 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 דיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד הגוררת חבות מס נוספת. יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם 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.
- 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 ולא אותה רשות מס.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)**עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****י.ח. 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).

הקבוצה מכירה בהכנסות כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו. ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים.

בהתאם לפעילות הקבוצה היא נושאת בסיכונים הנובעים מהכנסות הנגזרות מניהול נכסים, ולכן החברה מכירה בהכנסותיה על בסיס ברוטו.

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.

י.ט. 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. החברה מכירה בהכנסות על בסיס ברוטו.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)**עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****כ. 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.

כא. רווח (הפסד) למניה – בסיסי ומדולל

הרווח למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח (הפסד) 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).

כב. הפרשות

הפרשה בהתאם ל- IAS 37 מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (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:

1. 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 החוזיה לביטול החוזה והערך הנוכחי של העלות החוזיה נטו להמשך קיום החוזה. החברה בוחנת באופן תדיר את הצורך בהפרשה לחוזה מכביד בהתאם לדרישות IAS 37 אשר רלוונטיות לכל החוזים בהם מוכרת הכנסה בהתאם ל-IFRS 15.

2. 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.

3. אחריות

הפרשה לאחריות מוכרת כאשר המוצרים או השירותים בגינם ניתנה האחריות נמכרים. הפרשה מבוססת על נתונים היסטוריים ועל שקלול כל התוצאות האפשריות בהסתברויות שלהם.

ג. מניות רגילות

מניות רגילות מסווגות כהון. עלויות תוספתיות המתייחסות ישירות להנפקת מניות רגילות וכתבי אופציה למניות בניכוי השפעת המס, מוצגות כהפחתה מההון. עלויות תוספתיות המתייחסות באופן ישיר להנפקה צפויה של מכשיר אשר יסווג כמכשיר הוני מוכרות כנכס במסגרת סעיף הוצאות נדחות בדוח על המצב הכספי. העלויות מנוכות מההון בעת ההכרה לראשונה במכשירים ההוניים, או מופחתות כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד כאשר ההנפקה אינה צפויה עוד להתקיים.

כד. מניות אוצר

כאשר הון מניות שהוכר בהון נרכש מחדש על ידי הקבוצה, סכום התמורה ששולם, הכולל עלויות ישירות בניכוי השפעת המס, מנוכה מההון. המניות שנרכשו מחדש מסווגות כמניות באוצר. כאשר מניות באוצר נמכרות או מונפקות מחדש, סכום התמורה שהתקבלה מוכר כגידול בהון והעודף שנובע מהעסקה נזקף ליתרת הפרמיה, ואילו חוסר שנובע מהעסקה מוקטן מיתרת העודפים.

כה. 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 ראייה 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.

כו. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישום

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". בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לתת גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה להצגת המדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. בהתאם לתיקון, מידע על המדיניות החשבונאית הינו מהותי אם, כאשר הוא נלקח בחשבון יחד עם מידע אחר הניתן בדוחות הכספיים, ניתן לצפות באופן סביר כי הוא ישפיע על החלטות שמשמשות הדוחות הכספיים מקבלים בהתבסס על אותם דוחות. התיקון ל- IAS 1 אף מבהיר שמידע על המדיניות החשבונאית עשוי להיות מהותי אם בלעדיו, תימנע ממשמשותשי הדוחות הכספיים האפשרות להבין מידע מהותי אחר בדוחות הכספיים. בנוסף, התיקון מבהיר כי אין צורך בגילוי מידע על מדיניות חשבונאית שאינה מהותית. 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.

כז. 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 הבצ'מרק (IBORs – Interbank Offered Rates) בריביות אלטרנטיביות חסרות סיכון (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 בריבית משתנה. כלומר, חברה נדרשת להכיר את השינויים בריביות באמצעות התאמת שיעור הריבית האפקטיבית מבלי לשנות את ערכו הפנקסי 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.

כז. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים (המשך)

תיקון ל- IAS 37 הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים – עלויות לקיום חוזה

על פי התיקון, בבחינה האם חוזה הינו מכביד, העלויות לקיום חוזה אותן יש לקחת בחשבון הן עלויות המתייחסות במישרין לחוזה, הכוללות את העלויות הבאות:

עלויות תוספתיות; וכן הקצאה של עלויות אחרות הקשורות במישרין לקיום חוזה (כגון הוצאות פחת של רכוש קבוע המשמש למילוי חוזה זה וחוזים נוספים אחרים).

התיקון יושם באופן רטרופקטיבי החל מיום 1 בינואר 2022, עבור חוזים אשר הישות טרם סיימה את מחויבותיה בגינם. בעת יישום התיקון, החברה התאימה את יתרת הפתיחה של העודפים במועד היישום לראשונה, בגובה ההשפעה המצטברת של התיקון ולא הציגה מחדש את מספרי ההשוואה.

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי אירו	
24,640	210,155
221	322
24,861	210,477

מזומנים (1)
פקדונות לזמן קצר (2)

(1) ליום 31 בדצמבר, 2022 לחברה יתרה בסך של כ- 482 אלפי אירו נקובה בש"ח (בשנת 2021 כ- 821 אלפי אירו נקובה בש"ח).

(2) ליום 31 בדצמבר, 2022 הפקדונות לזמן קצר אינם נושאים ריבית.

באור 4 - פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי אירו	
18,514	18,909
1,173	93
1,038	-
300	-
3,255	1,628
-	11,490
1,700	234
25,980	32,354

פקדונות וחשבונות בנק מוגבלים (1)
הוצאות מראש

מוסדות
חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה
חייבים בגין ריבית על הלוואה שניתנה (2)
הלוואה שניתנה לאחרים (3)
חייבים ויתרות חובה אחרים

(1) ליום 31 בדצמבר, 2022 היתרות אינן נושאות ריבית.

(2) חייבים בגין ריבית על הלוואה שניתנה לרוכש הפרויקט גרשהיים. לפרטים נוספים ראה באור 6ב'(1).

(3) הלוואה שניתנה לצורך רכישת המיעוט בגרפנטל. לפרטים נוספים ראה באור 17ג'(4)

באור 5 - שוכרים ולקוחות, נטו

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי אירו	
8,573	8,430
(6,932)	(6,263)
<u>1,641</u>	<u>2,167</u>

חובות פתוחים והכנסות לקבל
בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי

להלן התנועה בהפרשה להפסדי אשראי:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי אירו	
7,706	6,932
686	884
(1,460)	(1,553)
<u>6,932</u>	<u>6,263</u>

יתרה ליום 1 בינואר

שינויים במשך השנה
תנועה בהפרשה במשך השנה
הכרה בחובות אבודים שנמחקו

יתרה ליום 31 בדצמבר

באור 6 - מלאי מקרקעין

ליום 31 בדצמבר, 2022 מלאי מקרקעין מתייחסים בעיקרם לפרויקט Gerresheim בעיר דיסלדורף, גרמניה.

הרכב מלאי מקרקעין - נכסים לא שוטפים

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי אירו	
180,462	175,917
16,296	13,615
18,769	30,376
-	(13,557)
<u>215,527</u>	<u>206,351</u>

עלות המקרקעין
עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
עלויות מימון שהונו למקרקעין
ירידת ערך מלאי (*)

(*) במהלך תקופת הדוח הכירה החברה בירידת ערך מלאי מקרקעין בגובה של כ-13.6 מ' אירו, הנובע כולו מהקרקע עליה צפוי להיבנות שלב י"א בפרויקט גרפנטל.

1 פרוייקט 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").

באור 6 - מלאי מקרקעין (המשך)

(1) פרויקט Gerresheim (המשך)

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 לפרעון 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.

במהלך שנת 2021, נודע לחברה כי עיכוב קבלת אישורי התביעה 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 דינאים 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 היה האישור להתקבל בחציון השני לשנת 2022, אך נכון למועד חתימת הדוח, האישור טרם התקבל. במטרה למנוע עיכובים נוספים כתוצאה מהקשיים שמערימה חברת הרכבות, החלה החברה בדינאים עם עיריית דיסלדורף על אפשרות פיצול התביעה.

בהמשך לאמור לעיל ביחס לעיכוב בקבלת אישורי התביעה (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 התביעה (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.

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 עקרוני 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,

באור 6 - מלאי מקרקעין (המשך)

פרוייקט Gerresheim (המשך) (1)

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 במהלך תקופת הדוח בוטלה העסקה באופן סופי. יצוין, כי החברה זכאית לקבל מהרוכשת את סכום הריבית הצבורה בגין ההלוואה שניתנה לרוכשת ביום המכירה בסך של כ-3.3 מיליון אירו.

לאור האמור לעיל, החברה החלה לאחד את הדוחות הכספיים של חברת הפרוייקט החל מיום 1 לספטמבר, 2021. באשר לנכסים וההתחייבויות שנכללו כתוצאה מהאיחוד - ראה נספח ב' לדוח תזרים המזומנים.

ביום 14 בספטמבר, 2022, עדכנה החברה כי הובא לידיעת הדירקטוריון כי עיריית דיסלדורף החליטה על כינון זכות מצרנות - זכות סירוב ראשונית - (pre-emptive right) (*Vorkaufrechtssatzung*) בקשר עם השטח בו ממוקם פרויקט גרשהיים של החברה. זכות המצרנות כאמור תכנס לתוקף עם כינונה בפועל והכרזתה באופן פומבי (*Bekanntmachung*).

ביום 24 בנובמבר, 2022 הובא לידיעת דירקטוריון החברה כי עלו קשיים במו"מ עם עיריית דיסלדורף בקשר עם אישור תכנית ייעוד הקרקע (*Zonning Plan*) לפרוייקט Gerresheim, אשר עשויים להוביל לעיכוב נוסף בקבלת ההיתר או לסכל את קבלתו כלל. נכון למועד פרסום הדוח, הורה דירקטוריון החברה להנהלה להקים צוות אשר יבחן את הפעולות האפשריות של החברה, בין היתר, בהתאם לאסטרטגייה הכללית של החברה לבחון מכירת נכסים נוספים מכל חלקי פורטפוליו הנכסים שלה.

באור 7 - השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

מידע על חברות בשליטה משותפת הנמדדות לפי שיטת השווי המאזני

ליום 31 בדצמבר, 2022

שם החברה/שותפות	מדינת התאגדות	מיקום עיקרי של העסק	מהות היחסים
Brack Capital (Chemnitz) B.V.	הולנד	גרמניה	בעלות (1)

ליום 31 בדצמבר, 2021

שם החברה/שותפות	מדינת התאגדות	מיקום עיקרי של העסק	מהות היחסים
Brack Capital (Chemnitz) B.V.	הולנד	גרמניה	בעלות (1)

(1) לחברה הסכם לשליטה משותפת עם השותף. החברה מחזיקה ב- 60% ממניות החברה בשליטה משותפת ו- 50% מזכויות ההצבעה בחברה בשליטה משותפת. החברה החזיקה בנכס, אשר נמכר ביום 27 ביולי, 2022 בתמורה לכ-2.9 מ' אירו. יצוין, כי החברה קיבלה את מלוא הסכום בעקבות הלוואות בעלים גבוהה אשר ניתנה לחברת הנכס בעבר.

באור 8 - נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין ונכסים מניבים

א. הרכב ותנועה

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי אירו		
1,286,346	1,416,330	יתרה ליום 1 בינואר
		שינויים במשך השנה (ראה גם סעיף ו' להלן)
58,846	26,942	רכישות ותוספות במשך השנה
-	(2,690)	מימוש נדל"ן להשקעה
-	13,863	סיווג מלאי מקרקעין לנדל"ן להשקעה
(12,369)	(240,000)	מימוש נדל"ן להשקעה כתוצאה מיציאה מאיחוד של חברות בת שמומש
(30,100)	(125,927)	סיווג כנכס מוחזק למכירה
113,607	(128,095)	התאמת שווי הוגן
1,416,330	960,423	יתרה ליום 31 בדצמבר

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי אירו		
99,100	35,300	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין ונדל"ן להשקעה בהקמה
1,317,230	925,123	נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים
1,416,330	960,423	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 מהווים 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 שבבעלות 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.

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		
2021	2022	
		<u>קרקעות להשכחה, דיסלדורף (*)</u>
9,351	9,650	מחיר מכירה צפוי למ"ר (באירו)
5,037	5,851	עלויות בנייה צפויות למ"ר (באירו)
		<u>נדל"ן מניב למגורים</u>
4.72	4.79	שיעור היוון (Discount Rate) (%) (**)
3.27	3.30	שיעור היוון (Cap Rate) (%) (**)
1.82	2.05	שיעור אי תפוסה (Vacancy rate) לזמן ארוך (%)
7.51	7.74	דמי שכירות מייצגים למ"ר לחודש (באירו)
		<u>נדל"ן מניב למסחר</u>
7.14	7.42	שיעור היוון (Discount Rate) (%) (**)
6.21	6.71	שיעור היוון (Cap Rate) (%) (**)

* מייצג את נתוני הערכת השווי לקרקע בשכונת גרפנברג, דיסלדורף. שווי הקרקע ליום 31 בדצמבר, 2022 הסתכם לסך של כ-34.9 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 14.

ניתוח רגישות

בהתבסס על NOI של כ-50.0 מיליון אירו (NOI מתוקנן) כל שינוי של 25 נקודות בשיעור ההיוון (Cap Rate) על התאמת השווי ההוגן הינו כ-42.9 מיליון אירו.

ה. באשר לשעבודים, ראה באור 17א'.

ו. מכירות נדל"ן להשקעה במהלך השנה

1. ביום 31 במאי, 2022 הושלמה מכירתו של נכס נוסף מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה בעיר Neckarsulm בתמורה לסך של כ-16.5 מיליון אירו, אשר סווג כנכס מוחזק למכירה ליום 31 בדצמבר, 2021.

2. ביום 14 בספטמבר, 2022, עדכנה החברה כי דירקטוריון החברה הנחה את הנהלת החברה, בין היתר, לקדם מכירה של חלק מתיק הנכסים של החברה, וזאת במטרה, בין היתר, להתאים את פורטפוליו הנכסים של החברה לשינויים החלים בשוק הנדל"ן האירופאי, לשפר את מצב המזומנים של החברה ולהפחית את המינוף שלה. נכון למועד הדוח, בוחנת החברה מכירה של נכסים נוספים הן מהפורטפוליו המניב והן היזמי של החברה, וזאת ככל שיהיה בכך צורך על מנת לענות על צרכי הנזילות של החברה. לשם כך, התקשרה החברה עם ברוקרים שונים לצורך בחינת מכירה של כלל הנכסים בפורטפוליו היזמי של החברה, כאשר היקף הנכסים שתמכור החברה מתוך הפורטפוליו כאמור תלוי בצרכי הנזילות של החברה, כפי שיהיו באותה העת.

3. ביום 13 בדצמבר, 2022 הושלמה מכירתו של נכס נוסף מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה בעיר Geislingen בתמורה לסך של כ-2.7 מיליון אירו.

באור 8 - נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין ונכסים מניבים (המשך)**ו. מכירות נדל"ן להשקעה במהלך השנה (המשך)**

4. ביום 30 בדצמבר, 2022 הושלמה מכירתם של נכסי מגורים הממוקמים בעיר לייפציג לפי שווי נכסים של כ-240.0 מ' אירו. הנכסים הוחזקו על ידי 3 חברות נכס, אשר הוחזקו על ידי חברת בת של החברה, אשר מניותיה מוחזקות על ידי החברה (89.8%) ועל ידי בעלת השליטה של החברה, ADLER Real Estate AG (בעקיפין) (10.2%). הרוכש בעסקה הינו Tristan Capital Partners, חברה שבסיסה בלונדון ועוסקת בנייהול השקעות נדל"ן. הרוכש הינו צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעלת השליטה בה. העסקה הינה "עסקת מניות" במסגרתה מכרה החברה את מלוא הון המניות המונפק והנפרע של חברות הנכס. התמורה במזומן שנבעה מהעסקה הינה 126.1 מ' אירו אשר שולמה לחברת הבת במזומן ביום 30 בדצמבר, 2022.

ז. הכנסות שכירות שנתיות מנדל"ן להשקעה

לחברה נדל"ן מניב למגורים, אשר רוב חוזי השכירות בו הינם לתקופה בלתי מוגבלת. ליום 31 בדצמבר, 2022 לחברה הסכמי שכירות למגורים אשר הניבו הכנסות שכירות שנתיות בסך של כ-56.7 מיליון אירו. בנוסף, לחברה נדל"ן מניב למסחר המורכב מנכסים המושכרים לצדדים שלישיים אשר הניבו הכנסות שכירות של כ-3.1 מיליון אירו במהלך השנה.

ח. השלמת בניית פרויקטים למגורים והשכרתם

1. במהלך חודש מרץ, 2022 השלימה החברה את בניית פרויקט המגורים להשכרה באאכן והחלה בהשכרתו לדיירים בשכ"ד מפקח. בעקבות העובדה שהחברה עמדה במלוא תנאי ההלוואה המממנת (NRW) לפרויקטים לשכ"ד מפקח בעיר דיסלדורף, קיבלה החברה הטבה בסך של כ-2.6 מ' אירו, המהווה 25% מיתרת ההלוואה המקורית שנלקחה. ההטבה תוכר בדוחותיה הכספיים של החברה לאורך תקופת ההלוואה. יצוין, כי עם סיום בניית הפרויקט סיווגה החברה את הפרויקט מ"נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין ונדל"ן להשקעה בהקמה ל"נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים'.

2. במהלך חודש ספטמבר, 2022 השלימה החברה את בניית פרויקט המגורים להשכרה בגרפנטל (שלב ט') והחלה בהשכרתו לדיירים השונים. יצוין, כי הפרויקט, אשר במהלך בנייתו היה מסווג בחלקו כ-נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין ובחלקו האחר כ-מלאי מקרקעין סווג כעת ל"נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים'. יצוין, כי בעקבות השלמת הבנייה ושינוי הסיווג כאמור לעיל, הכירה החברה ברווח משיערוך הפרויקט של כ-9.5 מ' אירו.

ט. נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה

בהמשך לאמור בביאור 1 ובביאור 18 עיל, ובהתאם להחלטת הנהלת החברה, סווגו הנכסים כחלק מקבוצות מימוש מוחזקות למכירה. נכון ליום 31 בדצמבר, 2022, יתרת הנכסים והתחייבויות המסווגות כקבוצות מימוש מוחזקות למכירה הן:

ליום 31 בדצמבר, 2022	
	נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה:
138,657	נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים
3,118	לקוחות ויתרות חובה אחרות
2,048	מזומנים ושווי מזומנים
143,823	
	התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה:
60,184	הלוואות מתאגידים בנקאיים
5,206	מיסים נדחים
1,390	זכאים ויתרות זכות אחרות
66,780	

באור 9 - חייבים ויתרות חובה, רכוש קבוע ונכסים פיננסיים אחרים

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי אירו	
11,449	-
177	175
11,626	175

הלוואה שניתנה לזמן ארוך אחרים

באור 10 - זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי אירו	
-	17,634
603	220
8,590	8,139
744	-
2,150	-
3,781	-
15,868	25,993

הפרשה לתשלום מס רכישה (RETT) בגין עסקת LEG (א)
 התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
 פקדונות משוכרים
 הוצאות לשלם בגין פרויקטים שנסיימו
 הוצאות לשלם בגין מכירת נדל"ן
 זכאים ויתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות

(א) בעקבות השלמת רכישת מניות החברה על ידי LEG ביום 6 בינואר, 2022, ועל אף העובדה שהחברה אינה בשום צורה צד לעסקה, נוצרה לחברה התחייבות לתשלום מס רכישה (RETT). כתוצאה מכך, הכירה החברה בהפרשה בדוחותיה הכספיים בסכום של כ-20.4 מ' אירו. במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2022 שילמה החברה סכום של כ-1.4 מ' אירו בעקבות דרישת תשלום אשר התקבלה מרשויות המס. כתוצאה מהתשלום וכמו כן מעדכון ההפרשה בספרי החברה, נכון למועד הדוח גובה ההפרשה בספרי החברה הינו כ-17.6 מ' אירו.

באור 11 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור הריבית ליום 31 בדצמבר, 2022
2021	2022	
אלפי אירו		%
42,693	-	
557,961	312,254 (***)	(*)
72,349	167,718 (****)	(**)
-	151,330 (***)	
673,003	631,302	

הלוואה בריבית משתנה מתאגיד בנקאי, המוצגת לפי עלות מופחתת
 הלוואות בריבית קבועה מתאגידים בנקאיים, המוצגות לפי עלות מופחתת
 אגרות חוב שקליות צמודות למדד (סעיפים ד' - ו')
 - עלות מופחתת
 הלוואה מבעל שליטה

(*) שיעור הריבית להלוואות בריבית קבועה: (1.20% - 5.50%).
 (**) שיעור הריבית הנקובה על אגרות החוב: (4.04% - 4.05%). הקרן והריבית צמודות למדד המחירים לצרכן בישראל.
 אגרות החוב נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
 (***) לפרטים נוספים בקשר עם הלוואה שנתקבלה מבעלת השליטה, ראו ביאור 12 להלן.
 (****) מתוך סכום זה, סך של כ-99.8 אלפי אירו מוצג כחלות שוטפת.
 (*****) מתוך סכום זה, סך של כ-62.9 אלפי אירו מוצג כחלות שוטפת.

באור 11 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב (המשך)

ב. תנועה:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי אירו		
500,004	673,003	יתרה ליום 1 בינואר
60,059	40,376	קבלת הלוואות, נטו (ראה סעיף ג' להלן)
-	162,518	הרחבת אגרות חוב סדרה ב'
(11,298)	(62,660)	פירעון אגרות חוב
(33,216)	(203,278)	פירעון הלוואות
145,185	(63,968)	כניסה (יציאה) מאיחוד (*)
-	(60,184)	סיווג הלוואות להתחייבויות מקבוצות מימוש המוחזקות למכירה
3,892	4,781	עלויות קבלת הלוואה, הפחתות ואחרים
-	150,000	קבלת הלוואה מבעל שליטה
8,377	(10,616)	הפרשי שער
673,003	629,972	יתרה ליום 31 בדצמבר

(*) לפרטים בנוגע ליציאה מאיחוד של הלוואה המממנת את נכסי המגורים בלייפציג אשר נמכרו, ראו נספח א' לתזרים המזומנים לעיל.

ג. נטילת הלוואות במהלך השנה

- ביום 13 במאי, 2022 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי בינלאומי, איתו טרם התקשרה בעבר, בהסכם לקבלת קו אשראי בסכום של כ-30 מ' אירו. קו האשראי הועמד לחברה עד לאמצע הרבעון הראשון לשנת 2023 (עם אופציה להארכה של כחודשיים ימים), וצפוי היה להיפרע בתשלום אחד בסיום תקופת האשראי, כלומר באמצע הרבעון הראשון לשנת 2023. יצוין, כי החברה לא נזקקה לנצל את קו האשראי ולכן ביטלה אותו מיוזמתה ביום 31 בינואר, 2023.
- במהלך חודש אוגוסט, 2022 חתמה החברה על ארכה של 3 חודשים עם הבנק המממן את אחת מהלוואות החברה בגובה של כ-45.3 מ' אירו, אשר צפויה היתה להיפרע ביום 30 באוגוסט, 2022. במהלך חודש נובמבר, 2022 האריכה החברה את הלוואה בחודש נוסף. ביום 9 בדצמבר, 2022, השלימה החברה עסקה שתכליתה מימון מחדש של חלק מההלוואה האמורה לעיל. בהתאם להסכמות בין החברה לתאגיד הפיננסי המממן הוארך מועד פירעון הלוואה ב-3 שנים, כך שיחול בדצמבר 2025. סכום הלוואה אשר הוארכה הינו כ-29.2 מיליון אירו (מתוך סך הלוואה של כ-44.9 מיליון אירו). יתר תנאי הלוואה נותרו ללא שינויים מהותיים, למעט שינוי בשיערו הריבית, אשר בגין תקופת ההארכה תעמוד על 5.5%.
- ביום 28 בספטמבר, 2022 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי בהסכם להארכת אחת מהלוואות הקיימות בחברה בסכום כולל של כ-42 מיליון אירו, נכון למועד ההתקשרות בהסכם. הלוואה, אשר צפויה היתה להיפרע ביום 30 בספטמבר, 2022 הוארכה ב-6 חודשים וצפויה להיפרע ביום 31 במרץ, 2023. לפרטים בנוגע להארכה מחדש של הלוואה לאחר מועד הדוח ראו סעיף 2)23 להלן.
- 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).

באור 11 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב (המשך)

ה. ביום 21 במאי, 2013 הנפיקה החברה לציבור בישראל סדרה חדשה (סדרה ב') של אגרות חוב, בסך כולל של 175 מיליון ש"ח ע.ג. וזאת בדרך של הצעה אחידה על פי דוח הצעת מדף מיום 19 במאי, 2013. אגרות החוב נשאו 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. יצוין, כי בעקבות הורדות הדירוג של החברה במהלך שנת 2022 (ראו ביאור 18'ה' להלן) עודכנה הריבית השנתית של סדרה ב' לשיעור של 4.04%. 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.ג. 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"). במהלך חודש מרץ, 2022, השלימה החברה הנפקה פרטית של 528,440,367 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') של החברה (כ-150 מיליון אירו) בדרך של הרחבת הסדרה הרשומה. אגרות החוב הנוספות תוקצנה לניצעים בהנפקה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה, במחיר אחיד של 109 אג' לכל 1 ש"ח ע.ג. (סדרה ב') של החברה המשקף שיעור ריבית אפקטיבית בגין אגרות החוב הנוספות של כ-1%. סך תמורת ההנפקה הפרטית ברוטו בגין כ-576 מיליון ש"ח (כ-163.5 מיליון אירו) התקבל במהלך תקופת הדוח.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 יתרת הערך הנקוב של אגרות חוב (סדרה ב') הינה 424,294 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 מיליוני אירו.
- (2) לא תבצע חלוקת דיבידנד, חלוקת הון או רכישה עצמית של מניותיה אם כתוצאה מכך יפחת ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה מתחת ל-160 מיליוני 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.

- 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 בשטר 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, 2022 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות האמורות.

- ו. בחודש יולי, 2014 השלימה החברה הנפקה לציבור בישראל של 102,165,000 ש"ח ערך נקוב במסגרת סדרה חדשה ג' אגרות חוב (סדרה ג'), בהתאם לדוח הצעת מדף, שפורסם ביום 20 ביולי, 2014. שיעור הריבית השנתית שנקבע במכו אשר התקיים ביום 21 ביולי, 2014, היה 3.3%. יצוין, כי בעקבות הורדות הדירוג של החברה במהלך שנת 2022 (ראו ביאור 18'ה' להלן) עודכנה הריבית השנתית של סדרה ג' לשיעור של 4.05%. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ג') משולק בשני תשלומים חצי שנתיים ביום 20 בינואר וביום 20 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2026 (כולל) החל מיום 1 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').

באור 11 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב (המשך)

1. (המשך)
אגרות חוב (סדרה ג') הינן צמודות למדד המחירים לצרכן ועומדות לפרעון (קרן) ב- 12 תשלומים לא שווים ביום 20 ביו של כל אחת מהשנים 2015 עד 2026 (כולל) באופן שכל תשלום מ- 9 התשלומים הראשונים מהווה 2% מקרן ערך הנק המקורי של אגרות החוב (סדרה ג'), התשלום העשירי מהווה 17% מקרן ערך הנקוב מקורי של אגרות החוב (סדרה ג) וכ"א מ- 2 התשלומים האחרונים יהווה 32.5% מקרן ערך הנקוב המקורי של אגרות החוב (סדרה ג'). ליום 31 בדצמב 2022 יתרת הערך הנקוב של אגרות חוב (סדרה ג') הינה 137,297 אלפי ש"ח. החברה התחייבה כי כל עוד תהיינה אגרו 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 שירשמו) 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 בשיטת הנאמנות, המשועבדות להבטחת פרעון אגרות החוב (סדרה ג'), המחושבות על בסיס הונה העצמי של החברה הבת (המיוחס לבעלי מניות החברה) לבין 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, 2022 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות האמורות.

אמות מידה פיננסיות

2. 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, 2022 הקבוצה עומדת בכל אמות המידה שנקבעו.

באור 12 - הלוואה מבעלת שליטה

ביום 19 במאי, 2022, התקשרה החברה עם בעלת השליטה ADLER, בהסכם לפיו תעמיד ADLER קו אשראי לחברה בסכום כולל של 200 מיליון אירו, בין היתר, במטרה לספק לחברה אפשרות למקור מימון נוסף, ככל שתידרש, על מנת שהחברה תממן מחדש הלוואות שנטלה. קו האשראי יועמד לחברה למטרת מימון מחדש של התחייבויות פיננסיות של החברה אשר אמורות להיפרע במהלך השנים 2022-2023, תשלום חבות המס של החברה (כמפורט בביאור 10א' לעיל) והוצאות מימון בקשר אליהם, ואלו בלבד. יצוין, כי במהלך תקופת הדיווח משכה החברה 150 מ' אירו מתוך קו האשראי. יצוין, כי ביום 13 באוגוסט, 2022, בהמשך לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, התקשרה החברה, בתיקון לתנאי ההסכם שעיקריו הם:

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

לאחר מועד הדוח, פנתה החברה אל בעלת השליטה בבקשה להאריך את מועד הפירעון של חלק מסכום קו האשראי שהועמד לה. בתגובה, הסכימה בעלת השליטה להתקשר עם החברה בתיקון להסכם קו האשראי, שתכליתו אפשרות של החברה להאריך את מועד הפירעון של 70 מיליון אירו על חשבון סכום האשראי שנלקח על-ידי החברה כאמור, לתקופה של 6 חודשים (קרי, עד ליום 30 ביוני, 2024), וזאת בתמורה להעלאת שיעור הריבית לשיעור של 3-Months-Euribor בתוספת מרווח שישקף את תנאי השוק כפי שיהיו באותה העת, ובתנאי שמרווח כאמור לא יפחת מ-200 נקודות בסיס (הסכום הנדחה יתחיל לצבור ריבית בגובה שיעור הריבית המעודכן רק החל מיום 1 בינואר, 2024), וכמו כן העמדת בטוחה שתשקף שווי מספק שייקבע על בסיס דוחותיה הכספיים האחרונים של החברה שיפורסמו עד לאותו מועד, אשר תבטיח יחס LTV של 50% למועד העמדת הבטוחה, ואשר תוסכם באופן סביר על-ידי שני הצדדים עד ליום 31 בדצמבר, 2023. כניסת ההסכמות כאמור לתוקף אושרה על-ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בימים 29 ו-31 במרץ, 2023 (בהתאמה) והינה כפופה לאישור האסיפה הכללית של החברה.

באור 13 - נכסים והתחייבויות פיננסיות אחרות

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי אירו	
6,819	779
6,525	4,508
-	(20,770)
-	(2,515)
13,344	(17,998)
13,344	(17,998)

מוצג במסגרת הנכסים שאינם שוטפים:

- נכס פיננסי לא סחיר הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד (1)
 נכסים פיננסיים לא סחירים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (2)
 התחייבויות פיננסיות לגידור שער חליפין EUR/ILS (3)
 התחייבות פיננסית בגין הטבה שנתקבלה

(1) ביום 23 ביולי, 2018 רכשה החברה מניות בחברה ציבורית שהתאגדה בגרמניה, אשר מניותיה נסחרו 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 למועד חתימת הדוח בעלת המניות כאמור אינה מחזיקה עוד את השליטה ב-ADLER.

במהלך השנים 2021-2022 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-0.8 מיליון אירו, נכון ליום 31 בדצמבר 2022, המגלם הפסד לחברה בסך של כ-34.2 מיליון אירו. יצוין, כי המסחר במניה זו הופסק ביום 26 בספטמבר, 2022.

(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 Rostock, Celle, ו-Castroop. התמורה בעסקה מייצגת שווי נכסים ברוטו של כ-175 מיליון אירו, עם התאמות מסויימות 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- 4.5 מיליון אירו (10.1% מהון החברות), מוצגת במסגרת השקעה בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

(3) במהלך חודש מאי, 2022 התקשרה החברה במספר עסקאות הגנה, לצורך גידור תזרים המזומנים השקלי החזוי שלה לצורך תשלומי אגרות החוב העתידיים. במהלך תקופת הדוח, הכירה החברה בהוצאות מימון בגובה של כ-20.1 מ' אירו בעקבות שיערוך ההתחייבות לגובה של כ-20.1 מ' אירו בגין אותן עסקאות הגנה. יצוין, כי עסקאות הגנה אלו אינן מטופלות כגידור חשבונאי.

באור 14 - מדידת שווי הוגן

הטבלה שלהלן מציגה את מידרג מדידת השווי הוגן עבור הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה.

גילויים כמותיים בגין מידרג השווי הוגן על הנכסים וההתחייבויות ליום 31 בדצמבר, 2022:

מידרג שווי הוגן			
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי אירו			

34,000	21,270	-	12,730
<u>1,029,781</u>	903,855	125,927	-
<u>35,300</u>	35,300	-	-
<hr/>			
<u>5,287</u>	5,287	-	-

נכסים הנמדדים בשווי הוגן:

נדליין להשקעה (באור 8):

נדליין מניב למסחר

נדליין מניב למגורים

קרקע להשבחה וזכות מקרקעין (באור 8)

נכסים פיננסיים אחרים (באור 14א):

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך

רווח או הפסד

מידרג שווי הוגן			
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי אירו			

(20,770)	-	(20,770)	-
----------	---	----------	---

התחייבויות הנמדדות בשווי הוגן:

התחייבויות פיננסיות לגידור שער חליפין

EUR/ILS

באור 15 - מכשירים פיננסיים

א. סיווג הנכסים הפיננסיים והתחייבויות הפיננסיות

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי אירו	
24,861	210,477
24,806	32,261
575	2,167
67	55
<u>50,309</u>	<u>244,960</u>
13,344	5,287
(249)	(20,770)
<u>13,095</u>	<u>(15,483)</u>
(72,349)	(167,718)
(600,653)	(312,254)
(20,943)	(18,010)
-	(151,330)
<u>(693,945)</u>	<u>(649,312)</u>

מזומנים וחייבים בעלות מופחתת

מזומנים ושווה מזומנים
פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות (1)
שוכרים ולקוחות, נטו
חייבים אחרים ופקדונות מוגבלים לא שוטפים

מכשירים פיננסיים (שווי הוגן)

השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
התחייבויות פיננסיות לצורכי גידור תזרים מזומנים

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

אגרות חוב
אשראי מתאגידים בנקאיים
זכאים ויתרות זכות (2)
הלוואה מבעלת השליטה

- (1) למעט הוצאות מראש.
(2) למעט פקדונות משוכרים והכנסות מראש.

ב. סיכוני שוק

1. סיכון מטבע חוץ

לחברה אגרות חוב הנקובות בשקל וצמודות במלואן לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל בגובה של כ-167.8 מיליון אירו. על מנת לא להיות חשופה לשינויים בשער החליפין אירו/שקל, במהלך חודש מאי, 2022 התקשרה החברה עם גוף פיננסי במספר עסקאות הגנה, לצורך גידור תזרים המזומנים השקלי החזוי שלה לצורך תשלומי אגרות החוב העתידיים שלה.

2. 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 ה' להלן.

3. 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.

באור 15 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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 סיכונים אשראי. להערכת ההנהלה היתרה בדוחות הכספיים של כל אחד מהנכסים הפיננסיים מייצגת את החשיפה המקסימלית לסיכון אשראי.

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 ועודיים/חשבונות גבייה.

מטרת הקבוצה לשמור על איזון בין קבלת מימון לבין הגמישות שבשימוש בהלוואות מהבנק ואגרות חוב. ליום 31 בדצמבר, 2022 52.68% מהחוב של הקבוצה עומד לפרעון בתוך פחות משנה (בשנת 2021 – 39.93%) (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. לפרטים נוספים ראו ביאור 1 בדבר הארכת ההלוואות.

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, 2022						
סה"כ	מעל 5 שנים	מ- 4 עד 5 שנים	מ- 3 עד 4 שנים	משנתיים		עד שנה
				עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	
אלפי אירו						
25,768	-	-	-	-	-	25,768
396,156	156,711	6,190	27,866	36,203	21,454	147,732
175,131	-	-	15,960	16,429	73,631	69,111
152,000	-	-	-	-	-	152,000
749,055	156,711	6,190	43,826	52,632	95,085	394,611

זכאים ויתרות זכות הלוואות מתאגידים בנקאיים (1) אגרות חוב (1) הלוואה מבעלת השליטה

באור 15 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון נזילות (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2021							
סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 עד 5 שנים	מ-3 עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
			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>	

(1) יתרת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב כוללת תשלומי ריבית.

ה. שווי הוגן

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

ליום 31 בדצמבר, 2022	
שווי הוגן	יתרה בדוח על המצב הכספי
	אלפי אירו
<u>155,934</u>	<u>168,410</u>
<u>277,074</u>	<u>312,397</u>

התחייבויות פיננסיות

אגרות חוב וריבית לשלם בגין אגרות חוב הלוואות בנקאיות בריבית קבועה

ליום 31 בדצמבר, 2021	
שווי הוגן	יתרה בדוח על המצב הכספי
	אלפי אירו
<u>82,309</u>	<u>72,949</u>
<u>567,889</u>	<u>557,961</u>

התחייבויות פיננסיות

אגרות חוב וריבית לשלם בגין אגרות חוב הלוואות בנקאיות בריבית קבועה

ההנהלה העריכה שיתרת המזומנים, פיקדונות לזמן קצר, לקוחות, ספקים, משיכות יתר, הלוואות בעלים והתחייבויות שוטפות אחרות 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).

באור 15 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ו. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי אירו	
הכנסה (הוצאה)	

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית

השפעה על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

בגין הלוואות

(609)	-	עליית ריבית של 200 נקודות בסיס
-	-	ירידת ריבית של 200 נקודות בסיס

בגין עסקאות לגידור תזרים מזומנים

-	(942)	עליית ריבית של 200 נקודות בסיס
-	942	ירידת ריבית של 200 נקודות בסיס

בגין אגרות חוב

(2,196)	(4,902)	עלייה של 3% במדד המחירים לצרכן
1,842	4,902	ירידה של 3% במדד המחירים לצרכן

3,576	-	עלייה של 5% בשער החליפין אירו/שקל
(3,576)	-	ירידת של 5% בשער החליפין אירו/שקל

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 ההפסד ו/או הרווח או ההפסד 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.

באור 15 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון (לא כולל התחייבויות המוצגות במסגרת קבוצות מימוש מוחזקות למכירה)

סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון	התחייבות בגין הכירה	אגרות חוב	הלוואות מבעל שליטה	הלוואות מבנקים	
(627,118)	(3,010)	(100,420)	(44,762)	(478,926)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
122,109	54	25,706	44,762	51,587	תזרים מזומנים
1,734	-	1,734	-	-	השפעת שינויים בשערי חליפין והצמדת מדד
281	(34)	-	-	315	שינויים אחרים
(502,994)	(2,990)	(72,980)	-	(427,024)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
(12,555)	2,990	11,298	-	(26,843)	תזרים מזומנים
(10,667)	-	(10,667)	-	-	השפעת שינויים בשערי חליפין והצמדת מדד
(145,185)	-	-	-	(145,185)	כניסה לאיחוד
(1,601)	-	-	-	(1,601)	שינויים אחרים
(673,002)	-	(72,349)	-	(600,653)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
(86,954)	-	(99,857)	(150,000)	162,903	תזרים מזומנים
4,488	-	4,488	-	-	השפעת שינויים בשערי חליפין והצמדת מדד
63,968	-	-	-	63,968	יציאה (כניסה) מאיחוד
60,184	-	-	-	60,184	סיווג להתחייבויות מקבוצות מימוש המוחזקות למכירה
14	-	-	(1,330)	1,344	שינויים אחרים
(631,302)	-	(167,718)	(151,330)	(312,254)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

באור 16 - מסים על הכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

1. לחברה הכנסות מהשקעות בנדל"ן בגרמניה. בהתאם לאמנת המס בין גרמניה להולנד, הכנסות מנדל"ן ממוסות במקום בו נמצא הנדל"ן.
2. להלן שיעורי המס החלים על החברה ועל החברות המאוחדות העיקריות שלה:

מדינה	%
הולנד (*)	15.0 – 25.8
גרמניה (**)	15.825-31.225

(*) שיעור המס בהולנד על הכנסה חייבת של עד 395 א' אירו עומד על 15.0%, בעוד שיעור המס על הכנסה חייבת מעל 395 א' אירו עומד על 25.8%.

(**) 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 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.

באור 16 - מסים על הכנסה

ב. שומות מס

שומות מס סופיות

לחברה הוצאו שומות מס סופיות בהולנד עד וכולל שנת 2018. לחלק מחברות מאוחדות הנישומות בהולנד הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2021 ולחלקן טרם הוצאו שומות מס סופיות מיום היווסדן. לרוב החברות המאוחדות הנישומות בגרמניה הוצאו שומות מס עד וכולל שנת 2021. שומות המס שהוצאו לחברה עד וכולל שנת 2017 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, 2022 לסך של כ-69,615 אלפי אירו. בגין הפסדים אלו הוכרו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים בסך של כ-15,718 אלפי אירו.

ד. מסים נדחים

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי אירו	

התחייבויות מסים נדחים

מלאי מקרקעין, נדלין להשקעה ואחרים

(149,700) (100,024)

נכסי מסים נדחים

הפסדים מועברים לצורכי מס אחרים

15,639 15,718
39 -

15,678 15,718

(134,022) (84,306)

התחייבויות מסים נדחים, נטו

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

5,371 236
(139,393) (84,542)

נכסים לא שוטפים
התחייבויות לא שוטפות

(134,022) (84,306)

השינוי במסים נדחים בתקופות המדווחות מורכב כלהלן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי אירו	

התחייבויות מסים נדחים

מלאי מקרקעין, נדלין להשקעה ואחרים

31,335 (32,456)

נכסי מסים נדחים

הפסדים מועברים לצורכי מס אחרים

(11,230) (78)
(26) 40

(11,256) (38)

20,079 (32,494)

הוצאות (הכנסות) מסים נדחים, נטו

המסים הנדחים לגבי נדלין להשקעה מחושבים לפי שיעור מס של 15.825% בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש, המסים הנדחים בגין מלאי המקרקעין מחושבים לפי שיעור מס של 31.225%. המסים הנדחים בגין הפסדים מועברים בהולנד מחושבים לפי שיעור המס שהחברה צופה כי הפסדים אלו ינוצלו.

באור 16 - מסים על הכנסה

ד. מסים נדחים (המשך)

מסים על הכנסה הכלולים בדוחות רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי אירו			
13,923	20,079	(32,494)	מסים נדחים (ראה גם סעיף ד' לעיל)
13,671	4,283	11,274	מסים שוטפים ומסים בגין שנים קודמות
27,594	24,362	(21,220)	הוצאות (הכנסות) מס

ה. 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			
2020	2021	2022	
אלפי אירו			
125,287	96,938	(198,414)	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
25%	25%	25%	שיעור המס הסטטוטורי בהולנד
31,322	24,235	(49,603)	מס (הטבת מס) מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
(5,824)	(1,822)	17,161	מסים נדחים שנוצרו בשיעור מס אחר ואחרים, נטו
2,096	1,949	11,222	מסים בגין שנים קודמות
27,594	24,362	(21,220)	מסים (הטבת מס) על הכנסה

באור 17 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות

א. התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות

- להבטחת הלוואות מתאגידים בנקאיים שהינן ללא זכות חזרה ללווה (Non recourse), נרשמו שעבודים על נדל"ן להשקעה 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.
- כחלק מהתנאים לקבלת אישורי הבנייה לשלבים "י" ו"א" (אשר טרם התקבלו) לפרויקט גרפנטל (קרקע Grafental OST), שילמה החברה סכום של 7.8 מיליון אירו עבור עיריית דיסלדורף. סכום זה מוחזק כערבות על ידי העירייה, על מנת להבטיח את יכולת החברה לבנות שטחים ציבוריים כחלק מהפרויקט.
- הריבית השנתית על הערבות הנה 2.0% ומחושבת רק בגין הסכום שהועמד כערבות בפועל.
- באשר לשעבוד שהועמד בגין אגרות החוב, ראה באור 11 ד' ו'.
- יתרת ההתחייבויות המובטחות הינן כ-481.2 מיליון אירו (בשנת 2021 כ-674.9 מיליון אירו).
- במסגרת פתוח שלב א' של מלאי הבניינים בהקמה (ראה באור 6) התקשרה החברה עם קבלן מבצע לצורך בניית הפרויקט. ליום 31 בדצמבר, 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.

באור 17 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ב. תביעות

להערכת הנהלת הקבוצה, בהסתמך בין היתר על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, ההפרשות הכלולות בדוחות הכספיים מספיקות לכיסוי חשיפה אפשרית שתיגרם לה כתוצאה מתביעות אפשריות.

ג. התקשרויות

1. 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.

2. 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. ביום 8 במאי 2022, אישרה האסיפה הכללית של החברה את מדיניות התגמול המתוקנת של החברה, וביום 8 בנובמבר, 2022, אישרה האסיפה הכללית של החברה תיקון נוסף למדיניות התגמול של החברה.

3. 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.

4. 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 (ברביית 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, 2022 במסגרת סעיף פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות בנכסים שוטפים. כלל התמורה שולמה למשקיעים ביום 1 ביולי, 2021 וקיבלה ביטוי כעסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בדוח על השינויים בהון.

באור 18 - הון

א. הרכב הון המניות (מספר מניות)

31 בדצמבר 2021 ו-2022	
מונפק ונפרע	רשום
(*) 7,730,875	22,500,000

מניות רגילות בנות 0.01 אירו
ע.נ. כ"א

(*) לא כולל מניות באוצר - ראה באור 19 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.

באור 18 - הון

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 הון 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 הון הסטטוטורית. בהתאם לכך, יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה, על פי הדין ההולנדי, ליום 31 בדצמבר, 2022 הינה כ-211.7 מיליון אירו.

ה. דירוג החברה

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.

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

ביום 8 בספטמבר, 2022 הודיעה חברת מעלות S&P על הורדת דירוג החברה ל-'iBBB' ועל הורדת דירוג סדרות האג"ח של החברה ל-'iBBB+' בעקבות הערכתה כי לחברה נגישות מוגבלת למקורות מימון ונזילותה חלשה. כמו כן, הדירוגים נשארו ברשימת מעקב עם השלכות שליליות. עקב כך, ובהתאם לתנאי שטרות הנאמנות של אגרות החוב של החברה, חלה עלייה נוספת של 0.5% בשיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה ב' וסדרה ג'). יצוין, כי עלייה זו התווספה לעליית הריבית אשר אירעה בחודש מאי, 2022.

באור 19 - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות רווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי אירו		

א. עלות אחזקת נכסים להשכרה

1,646	1,675	2,529	שכר, חשמל, מים וגז
6,493	6,382	4,834	אחזקה ותיקונים
569	592	192	מיסי קרקע
43	27	169	ביטוח
1,217	686	884	חובות מסופקים ואבודים
462	437	399	שיווק
1,176	429	1,095	אחרות
11,606	10,228	10,102	

ב. הוצאות הנהלה וכלליות

5,642	5,223	5,670	הוצאות ניהול נכסים, שכר ואחרות
1,698	426	232	הוצאות בגין עסקאות למכירת נכסים שטרם מומשו
3,617	3,424	4,449	משפטיות ושירותים מקצועיים אחרים
2,368	2,474	2,768	הוצאות נסיעה, שכר דירה, אחזקת משרד ואחרות
13,325	11,547	13,119	

באור 19 - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות רווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי אירו			
			ג. הוצאות מימון, ללא השפעת הפרשי שער ועסקאות להגנת מטבע
			ריבית, חיובים בנקאיים ואחרות
(13,201)	(9,442)	(8,940)	הוצאות ריבית בגין הלוואות ואגרות חוב
-	-	(1,499)	הוצאות ריבית בגין הלוואה מבעלת השליטה
(1,621)	(1,157)	(441)	חיובים בנקאיים, עמלת ערבות ואחרות
(215)	(36)	-	הוצאות מימון בגין חכירה
<u>(15,037)</u>	<u>(10,635)</u>	<u>(10,880)</u>	
			ד. השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות להגנת מטבע, נטו
			רווח (הפסד) מהפרשי שער בגין אגרות חוב ומזומנים, נטו
1,679	(8,275)	10,616	הפרשי הצמדה בגין אגרות חוב
553	(1,748)	(9,816)	הפסד מעסקאות נגזרים לגידור שער חליפין
1,496	-	(21,101)	
<u>3,728</u>	<u>(10,023)</u>	<u>(20,301)</u>	
			ה. שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הלוואות ואחרות (כולל עלויות פרעון מוקדם של הלוואות)
23	325	249	רווח (הפסד) משערוך עסקאות החלפת ריבית, נטו
438	(29,274)	(6,040)	רווח (הפסד) משערוך נכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד (*)
825	-	(2,016)	הפחתת פרמיה, עלויות מימון בגין הלוואות ואגרות חוב ואחרות
-	-	(1,726)	הפסדי אשראי
<u>1,286</u>	<u>(28,949)</u>	<u>(9,533)</u>	

(*) בנוגע להפסד משערוך נכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד, ראה באור 13(1)

באור 20 - רווח נקי למניה

פירוט כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב הרווח הנקי למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2020		2021		2022	
רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה	כמות מניות משוקלת	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה	כמות מניות משוקלת	הפסד נקי המיוחס לבעלי מניות החברה	כמות מניות משוקלת
אלפי אירו	אלפים	אלפי אירו	אלפים	אלפי אירו	אלפים
92,695	7,731	72,676	7,731	(170,558)	7,731

לצורך חישוב רווח נקי למניה - בסיסי ומדולל

באור 21 - 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:

- נדל"ן מניב למסחר
- נדל"ן מניב למגורים
- קרקע להשבחה
- ייזום למגורים
- השכרת נדל"ן לצרכים מסחריים.
- השכרת נדל"ן למגורים.
- קרקע הנמצאת בהליך השבחה.
- מלאי דירות בהקמה ומלאי מקרקעין.

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.

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.

באור 21 - מגזרי פעילות (המשך)

דיווח בדבר מגזרי פעילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022					
נדל"ן מניב למסחר	נדל"ן מניב למגורים	קרקע להשבחה אלפי אירו	ייזום למגורים	סה"כ	
3,135	56,695	57	-	59,887	הכנסות מהשכרת נכסים
700	24,106	31	-	24,837	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(484)	(24,260)	(86)	-	(24,830)	הוצאות ניהול נכסים
(2,168)	(7,902)	(32)	-	(10,102)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
1,183	48,639	(30)	-	49,792	הכנסות שכירות וניהול, נטו
-	-	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
-	-	-	(13,556)	(13,556)	עלות מכירת דירות
-	-	-	(13,556)	(13,556)	רווח ממכירת דירות
859	-	-	-	859	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(2,838)	(140,412)	(15,622)	-	(158,872)	הוצאות הנהלה וכלליות
(21,135)	(40,714)	(15,622)	-	(80,471)	הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למלאי בניינים
(198,414)	(186,126)	(15,622)	-	(390,162)	בהקמה ומלאי מקרקעין
					עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
					הוצאות מימון, נטו
					הוצאות אחרות, נטו
					רווח לפני מסים על הכנסה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021					
נדל"ן מניב למסחר	נדל"ן מניב למגורים	קרקע להשבחה אלפי אירו	ייזום למגורים	סה"כ	
4,998	54,142	103	-	59,243	הכנסות מהשכרת נכסים
1,570	22,083	53	-	23,706	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(1,217)	(22,171)	(256)	-	(23,644)	הוצאות ניהול נכסים
(3,387)	(6,555)	(286)	-	(10,228)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
1,964	47,499	(386)	-	49,077	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)	-	-	-	(11,547)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	-	(1,502)	(1,502)	הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למלאי בניינים
(6,879)	124,121	(5,639)	-	111,603	בהקמה ומלאי מקרקעין
(49,607)	(49,607)	(49,607)	-	(99,214)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
					הוצאות מימון, נטו
					רווח לפני מסים על הכנסה

באור 21 - מגזרי פעילות (המשך)

דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

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

באור 22 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי אירו		
-	-	1,499

הוצאות ריבית בגין הלוואה לבעלת שליטה (1)

(1) לפרטים בנוגע להלוואה שנתקבלה מבעלת השליטה ראו ביאור 12 לעיל.

ב. הטבות בגין אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2020		2021		2022	
סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים
אלפי אירו		אלפי אירו		אלפי אירו	
305	2	245	2	885	2
557	9	492	8	494	10

הטבות לעובדים לטווח קצר (לא כולל שכר דירקטורים) סך הטבות בגין דירקטורים

באור 23 - אירועים משמעותיים אחרי תאריך הדוח על המצב הכספי

1. לאחר מועד הדוח, ביום 31 בינואר, 2023 הושלמה מכירתו של נכס נוסף מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה בעיר Ludwigsburg בתמורה לסך של כ- 12.8 מיליון אירו.
2. לאחר מועד הדוח, ביום 27 במרץ, 2023, התקשרה החברה עם התאגיד הבנקאי המלווה, בהסכם שתכליתו הארכת מועד פירעון חלק מהלוואה קיימת של החברה, בהיקף של כ-41.5 מ' אירו. לפי תנאי הלוואה, מועד פירעון בסכום של כ- 34.5 מ' אירו מתוך סכום הלוואה יוארך ב-24 חודשים כך שיחול ביום 31 במרץ, 2025. בהתאם, פרעה החברה את החלק הנותר של הלוואה, בסכום של כ-7 מ' אירו ביום 29 במרץ, 2023. יתר תנאי הלוואה נותרו ללא שינויים מהותיים, למעט שינוי בשיעור הריבית, אשר בגין תקופת ההארכה תעמוד על 5.51%.
3. לפרטים בנוגע לאפשרות להארכת קו האשראי מבעלת השליטה ראו ביאור 12 לעיל.

נספח אחזקות

רשימת חברות מאוחדות ושותפויות מהותיות

31 בדצמבר		מדינת התאגדות	שם הישות
2021	2022		
% בהון	% בהון		
100	100	הולנד	Brack German Properties B.V.
99.9	99.9	הולנד	Brack Capital (Remscheid) B.V.
99.9	99.9	הולנד	Brack Capital (Neubrandenburg) B.V.
60	60	הולנד	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 (Ludwigsfelde) 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.
89.9	89.9	הולנד	Brack Capital (Beta) B.V.
89.9	89.9	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXVI B.V.
89.9	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.
-	-	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	-	הולנד	BCRE Leipzig Wohnen Nord B.V.
89.8	-	הולנד	BCRE Leipzig Wohnen Ost B.V.
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.

31 בדצמבר		מדינת התאגדות	שם הישות
2021	2022		
% בהון	% בהון		
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
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
100	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.

**BRACK CAPITAL PROPERTIES
N.V.**

**הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות
הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברה עצמה
ליום 31 בדצמבר 2022**

דוח מיוחד לפי תקנה 9'ג'

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, 2022 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9'ג' 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.



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

**הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9'ג'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של Brack Capital Properties N.V (להלן - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך. 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 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, בוקרו במשותף על ידינו ועל ידי רואי חשבון מבקרים קודמים אשר הדוח שלנו עליהם מיום 22 במרס 2022, כלל חוות דעת בלתי מסויגת.

המידע הכספי הנפרד של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, בוקרו על-ידי רואי חשבון מבקרים קודמים אשר הדוח שלהם עליהם מיום 3 במרס 2021, כלל חוות דעת בלתי מסויגת.

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 שיושמו 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 ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 1 לדוח הכספי הנפרד בדבר אי וודאות למימוש תוכניות ההנהלה לפירעון התחייבויותיה של החברה. כאמור בביאור הנ"ל, תוכניות ההנהלה כוללות בין השאר, מימוש נכסים של החברה ומימון מחדש של הלוואות קיימות. להערכת הדירקטוריון והנהלת החברה, תעמוד החברה בתוכניות אלו ותפרע את התחייבויותיה במועדן.

סומך חייקין
רואי חשבון

31 במרס 2023

מידע נוסף

סכומי הנכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה

2021	2022	
אלפי אירו	אלפי אירו	
		נכסים שוטפים
1,060	34,994	מזומנים ושווי מזומנים
5,358	39,095	מזומנים ושווי מזומנים בנאמנות
197	211	פיקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
<u>6,615</u>	<u>74,300</u>	סה"כ נכסים שוטפים
		נכסים לא שוטפים
935,626	970,975	השקעה בחברה מוחזקת
6,819	779	השקעה בנכס פיננסי סחיר הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד
<u>942,445</u>	<u>971,754</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים
949,060	1,046,054	סה"כ נכסים
		התחייבויות שוטפות
11,508	62,944	חלות שוטפת של אגרות חוב
421	8,299	זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות
-	151,330	הלוואה מבעלת השליטה
<u>11,929</u>	<u>222,573</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
		התחייבויות לא שוטפות
60,841	104,774	אגרות חוב
-	12,975	התחייבויות פיננסיות
<u>60,841</u>	<u>117,749</u>	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
72,770	340,322	סה"כ התחייבויות
		הון
77	77	הון מניות
144,237	144,237	פרמיה על מניות
(746)	(746)	מניות אוצר
(531)	(531)	קרנות הון אחרות
530,385	350,956	קרן הון סטטוטורית
<u>202,868</u>	<u>211,739</u>	יתרת רווח
876,290	705,732	סה"כ הון
<u>949,060</u>	<u>1,046,054</u>	סה"כ התחייבויות והון

Eran Edelman
סמנכ"ל כספיםThierry Beaudemoulin
מנכ"לThomas Zinnocker
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 31 במרץ, 2022

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

מידע נוסף

סכומי הרווח או הפסד ורווח כולל אחר הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	
(2,361)	(2,434)	(2,963)	הוצאות הנהלה וכלליות
(650)	(41,744)	(40,157)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
95,706	116,854	(127,438)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
<u>92,695</u>	<u>72,676</u>	<u>(170,558)</u>	רווח (הפסד) נקי וכולל

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

מידע נוסף

סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת של החברה

92,695	72,676	(170,558)
--------	--------	-----------

רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

(1,961)	41,164	31,254
(95,706)	(116,854)	127,438

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות

(97,667)	(75,690)	158,692
----------	----------	---------

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

302	466	(14)
470	67	8

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

772	533	(6)
-----	-----	-----

(4,200)	(2,481)	(11,872)
---------	---------	----------

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

74,060	16,275	(196,524)
146	-	-
3,131	-	-

תנועה בהשקעה בחברה מוחזקת ובמזומנים ושווי מזומנים בנאמנות, נטו
ירידה (עלייה) בפיקדונות מוגבלים
ריבית שהתקבלה ומימוש נגזרים

77,337	16,275	(196,524)
--------	--------	-----------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה

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

מידע נוסף

סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה

2020	2021	2022	
אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	
			תזרימי מזומנים לפעילות מימון של החברה
(3,579)	(2,408)	(7,528)	ריבית ששולמה
-	-	162,518	הנפקת אגרות חוב, נטו
(44,200)	-	150,000	קבלת (החזר) הלוואה מבעלת השליטה
(25,706)	(11,298)	(62,660)	פירעון אגרות חוב
<u>(73,485)</u>	<u>(13,706)</u>	<u>242,330</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
(348)	88	33,934	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
<u>1,320</u>	<u>972</u>	<u>1,060</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>972</u>	<u>1,060</u>	<u>34,994</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

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

כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם.

תיאור כללי של החברה ופעילותה

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

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

בחודש אפריל, 2018 השליטה בחברה נרכשה על ידי חברת ADLER Real Estate AG ("ADLER"). בחודש דצמבר, 2021 רכשה חברת LEG Grundstücksverwaltung GmbH ("LEG"), שהינה חברת בת של LEG Immobilien AG מחברת ADLER 6.7% מהון המניות וזכויות ההצבעה בחברה. בנוסף, התחייבה ADLER להשתתף בכל הצעת רכש אשר עשויה ליזום LEG בגין יתרת המניות הרגילות של החברה המוחזקות על ידי אדלר, ובלבד שהצעת רכש כאמור תעשה עד ליום 30 בספטמבר, 2022, במחיר מינימאלי למניה הקבוע בהסכם שנקבע בין הצדדים כאמור ועומד על 157 אירו למניה. בנוסף, בחודש ינואר, 2022 רכשה חברת LEG 27.77% נוספים ממניות החברה, אשר הוחזקו על ידי בעלי מניות המיעוט בחברה. במהלך תקופת הדוח המשיכה חברת LEG לרכוש את מניות החברה, כך שנכון למועד חתימת הדוח מחזיקה LEG בכ- 35.66% ממניות החברה. יצוין, כי ביום 4 באוגוסט, 2022 נודע לחברה כי חברת LEG החליטה שלא לפרסם הצעת רכש לרכישת יתרת מניות החברה ובהתאם לא תממש את ההתחייבות של ADLER כלפיה. כמו כן יצוין, כי ביום 30 בספטמבר, 2022 האופציה האמורה לעיל פקעה.

אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח**הורדות דירוג החברה, ההשלכות על מצבה הכספי של החברה ותוכניות ההנהלה בהקשר זה:**

נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 לחברה הון חוזר שלילי ברמת הסולו בסך של כ-148,273 אלפי אירו.

מהלך תקופת הדוח ולאחריה, נקטה החברה מספר פעולות שמטרתן לשפר את רמת הניזילות של החברה:

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

ביום 13 במאי, 2022 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי בינלאומי, בהסכם לקבלת אשראי בסכום של כ-30 מיליון אירו. יצוין, כי החברה לא נזקקה לנצל את קו האשראי ולכן ביטלה אותו מיוזמתה ביום 31 בינואר, 2023.

ביום 19 במאי, 2022 התקשרה החברה עם בעלת השליטה ADLER בהסכם לקבלת קו אשראי בסכום כולל של 200 מיליון אירו, כאשר ביום 23 במאי 2022 התקבל סכום של 100 מיליון אירו בחשבון החברה. כמו כן, ביום 13 באוגוסט, 2022 התקשרה החברה עם ADLER במספר תיקונים להסכם קו האשראי, אשר מטרתם העיקרית היא עדכון תקופת זמינות מסגרת האשראי. ביום 23 בספטמבר 2022, משכה החברה סכום נוסף של 50 מיליון אירו. לאחר מועד הדוח, פנתה החברה אל בעלת השליטה בבקשה להאריך את מועד הפירעון של חלק מסכום קו האשראי שהועמד לה. בתגובה, הסכימה בעלת השליטה להתקשר עם החברה בתיקון להסכם קו האשראי, שתכליתו אפשרות של החברה להאריך את מועד הפירעון של 70 מיליון אירו על חשבון סכום האשראי שנלקח על-ידי החברה כאמור, לתקופה של 6 חודשים (קרי, עד ליום 30 ביוני, 2024), וזאת בתמורה להעלאת שיעור הריבית לשיעור של 3-Months-Euribor בתוספת מרווח שישקף את תנאי השוק כפי שיהיו באותה העת, ובתנאי שמרווח כאמור לא יפחת מ-200 נקודות בסיס (הסכום הנדחה יתחיל לצבור ריבית בגובה שיעור הריבית המעודכן רק החל מיום 1 בינואר, 2024), וכמו כן העמדת בטוחה שתשקף שווי מספק שייקבע על בסיס דוחותיה הכספיים האחרונים של החברה שיפורסמו עד לאותו מועד, אשר תבטיח יחס LTV של 50% למועד העמדת הבטוחה, ואשר תוסכם באופן סביר על-ידי שני הצדדים עד ליום 31 בדצמבר, 2023. כניסת ההסכמות כאמור לתוקף אושרה על-ידי וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בימים 29 ו-31 במרץ, 2023 (בהתאמה) והינה כפופה לאישור האסיפה הכללית של החברה.

ביום 8 בספטמבר, 2022 הודיעה חברת מעלות S&P על הורדת דירוג החברה ל-'ilBBB' ועל הורדת דירוג סדרות האג"ח של החברה ל-'ilBBB+', בעקבות הערכתה כי לחברה נגישות מוגבלת למקורות מימון ונזילות חלשה. כמו כן, הדירוגים נשארו ברשימת מעקב עם השלכות שליליות. עקב כך, ובהתאם לתנאי שטרות הנאמנות של אגרות החוב של החברה, חלה עלייה של 0.5% בשיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה ב' וסדרה ג'). עלייה זו התווספה לעליית הריבית הקודמת של 0.25% אשר אירעה בחודש מאי, 2022. כתוצאה מעליית הריבית כאמור, החברה רשמה הוצאות מימון נוספות בתקופה בסך של כ- 0.7 מיליון אירו.

ביום 9 בדצמבר, 2022, בהתאם להסכמות בין החברה לתאגיד פיננסי, האריכה החברה את מועד הפירעון של אחת מהלוואותיה ב-3 שנים. סכום הלוואה אשר הוארך הינו כ-29.2 מ' אירו (מתוך סך הלוואה של כ-44.9 מ' אירו).

ביום 30 בדצמבר, 2022 השלימה החברה את מכירתם של נכסי נדל"ן למגורים הממוקמים בעיר לייפציג לפי שווי נכסים של כ-240.0 מיליון אירו. העסקה הינה "עסקת מניות" והחברה קיבלה את מלוא התמורה בסך של כ-126.1 מיליון אירו.

לאחר מועד הדוח, ביום 31 בינואר, 2023, הושלמה מכירתו של נכס נוסף מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה בעיר Ludwigsburg בתמורה לסך של כ-12.8 מיליון אירו.

לאחר מועד הדוח, ביום 27 במרץ, 2023, התקשרה החברה עם התאגיד הבנקאי המלווה, בהסכם שתכליתו הארכת מועד פירעון חלק מהלוואה קיימת של החברה, בהיקף של כ-41.5 מ' אירו. לפי תנאי הלוואה, מועד פירעון בסכום של כ-34.5 מ' אירו מתוך סכום הלוואה יוארך בשנתיים, כך שיחול ביום 31 במרץ, 2025. בהתאם, פרעה החברה את החלק הנותר של הלוואה, בסכום של כ-7 מ' אירו ביום 29 במרץ, 2023. יתר תנאי הלוואה נותרו ללא שינויים מהותיים, למעט שינוי בשיעור הריבית, אשר בגין תקופת ההארכה תעמוד על 5.51%.

כמו כן, בוחנת החברה את מכירתם של נכסים נוספים הן מפורטפוליו הנכסים המניב והן היזמי וזאת ככל שיהיה בכך צורך על מנת לענות על צרכי הנזילות של החברה. ביחס לנכסים כאמור, התקשרה החברה עם ברוקרים אשר יפעלו למען איסוף אינדיקציות ביחס לביקוש ומחיר הנכסים. להערכת החברה, לאור טיב הנכסים, דירקטוריון החברה צופה כי ככל שיהיה בכך צורך ותתקבל החלטה מחייבת של דירקטוריון החברה לבצע את המכירות כאמור, יהיה בידי החברה להשלים את מכירת הנכסים כאמור במהלך שנת 2023.

בנוסף, פועלת החברה להתקשרות בהסכמים להארכת מועדי הפירעון של הלוואות קיימות, וכן בוחנת החברה אפשרות לקבלת מימון מגורמים פיננסיים נוספים וממשיכה לבחון את האפשרות לקבלת מימון ארוך-טווח, בין מתאגידים בנקאיים ותאגידים פיננסיים אחרים ובין באמצעות שוק ההון, ובשים לב למצב שוק הנדל"ן בגרמניה ושוק ההון בגרמניה ובעולם. כמו כן, ביום 28 בנובמבר, 2022 פרסמה החברה תשקיף מדף.

לאור אי הוודאות הכרוכה במועד ובהיקף מימוש נכסי החברה ובהשלמת הליך מימון מחדש של הלוואות קיימות כאמור לעיל, בחנה החברה מספר תרחישים שונים לצורך הערכת יכולתה להתמודד עם ההשלכות הכלכליות של האמור לעיל. להערכת דירקטוריון והנהלת החברה, אשר בחנו, בהתבסס על תחזית ההנהלה, את יכולת החברה לעמוד באמות המידה והתחייבויותיה הפיננסיות, לרבות במצבי לחץ, והפעולות שמבצעת החברה בקשר עם מבנה המימון של פעילותה, לרבות לאור הצעדים המפורטים לעיל, החברה צופה כי תמשיך לפעול כעסק חי בעתיד הנראה לעין.

בראק קפיטל פרופרטיז אן.וי.
פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

תקנה 10א **תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים רבעוניים (באלפי אירו):**

שנת 2022					
סה"כ ל-4 רבעונים	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
59,887	15,276	14,825	14,880	14,906	הכנסות מהשכרת נכסים
24,837	6,799	5,959	6,155	5,924	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(24,830)	(6,997)	(5,841)	(5,870)	(6,122)	הוצאות ניהול נכסים
(10,102)	(2,425)	(2,412)	(2,804)	(2,461)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
49,792	12,653	12,531	12,361	12,247	הכנסות שכירות וניהול, נטו
-	-	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(13,556)	(2,688)	-	(10,868)	-	עלות מכירת דירות (הפסד מירידת ערך מלאי)
(13,556)	(2,688)	-	(10,868)	-	רווח ממכירת דירות
859	-	-	859	-	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(13,119)	(3,556)	(3,764)	(2,886)	(2,913)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,669)	(405)	(386)	(324)	(554)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
22,307	6,004	8,381	(858)	8,780	רווח (הפסד) תפעולי לפני שינוי בערך נדל"ן להשקעה, נטו
(158,872)	(75,315)	(96,039)	12,482	-	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(136,565)	(69,311)	(87,658)	11,624	8,780	רווח (הפסד) תפעולי
(10,880)	(2,585)	(2,133)	(3,214)	(2,948)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות גידור
(20,301)	(2,060)	66	(17,538)	(769)	השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות גידור
(9,533)	(2,009)	(626)	(8,326)	1,428	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הפסדי אשראי ואחרות
(21,135)	478	102	509	(22,224)	הוצאות אחרות, נטו
(198,414)	(75,487)	(90,249)	(16,945)	(15,733)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
21,220	3,310	14,441	343	3,126	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(177,194)	(72,177)	(75,808)	(16,602)	(12,607)	רווח נקי (הפסד)
רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:					
(170,558)	(69,438)	(72,204)	(16,249)	(12,667)	בעלי מניות החברה
(6,636)	(2,739)	(3,604)	(353)	60	זכויות שאינן מקנות שליטה

תקנה 10 שימוש בתמורת ניירות ערך

בחודש מרץ, 2022 השלימה החברה הנפקה פרטית של 528,440,367 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') של החברה בדרך של הרחבת הסדרה הרשומה, במטרה לממן מחדש התחייבויות של החברה לזמן קצר ומימון פעילותה השוטפת של החברה. לפרטים נוספים בקשר עם הנפקת ניירות הערך כאמור ראו סעיף 10.2 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, 2022-01-026257 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 2022 (אלפי אירו)	שיעור בהון	שיעור בהצבעה	שיעור בסמכות למנות דירקטורים	יתרת אגרות חוב והלוואות שניתנו (שהתקבלו) בדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2022 (אלפי אירו)
Brack German Properties BV	9,000,000	1,978,261	0.01 אירו	970,975	100%	100%	100%	-
Glasmacherviertel GmbH & Co. KG	500	500	1 אירו	197,281	100%	100%	100%	-

תקנה 13 הכנסות של חברות בת וחברות כלולות מהותיות

נכון ליום 31 בדצמבר 2022				שם החברה
רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	הכנסות ריבית שקיבלה החברה באלפי אירו	דיבידנד ודמי ניהול שקיבלה החברה באלפי אירו	
(716)	(716)	-	54	Brack German Properties BV
-	-	-	-	Glasmacherviertel GmbH & Co. KG

תקנה 20 מסחר בבורסה

בהמשך לאמור בתקנה 10ג לעיל, ביום 9 במרץ, 2022, נרשמו למסחר 528,440,367 ש"ח ע.נ. אג"ח (סדרה ב') של החברה.

תקנה 21 תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה

1. מדיניות התגמול של החברה

בהתאם להוראות סעיף 267א(ב) לחוק החברות, ביום 8 במאי, 2022, אישרה האסיפה הכללית של החברה את מדיניות התגמול המתוקנת של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 8 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-055303), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 8 בנובמבר, 2022, אישרה האסיפה הכללית של החברה תיקון נוסף למדיניות התגמול של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים של החברה מהימים 4 באוקטובר ו-8 בנובמבר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-100740 ו-2022-01-134668, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה ("מדיניות התגמול").

2. להלן פירוט הסכומים ששילמה החברה בשנת 2022, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2022 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
615	-	46	-	-	-	-	307	262	-	מלאה	CFO	Eran Edelman
269	-	3	-	-	-	-	126	140	-	מלאה	חשב	Gary Wildbaum
494	-	-	-	-	-	-	-	494	-	-	-	חברי הדירקטוריון ¹

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,

¹ ללא מר Thierry Beaudmolin, 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.

התקשרה החברה בהסכם העסקה עם מר אדלמן, לתקופה בת 4 שנים ("הסכם העסקה"). לאור כישוריו של מר אדלמן והתפקיד החשוב שממלא בהנהלת החברה, בוצעו במהלך שנת 2022 מספר עדכונים להסכם העסקה מר אדלמן, כדלקמן:

(1) בהתאם 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 העסקה, לתקופה של תשעה (9) חודשים החל מיום 1 בינואר, 2022, ועד ליום 30 בספטמבר, 2022, במסגרתו היה 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.

(2) בהתאם לאישור תיקון מדיניות התגמול של החברה על ידי האסיפה הכללית ביום 8 בנובמבר, 2022, בימים 30 בספטמבר ו-4 בנובמבר, 2022, הומלץ ואושר על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה תיקון נוסף להסכם העסקה עם מר אדלמן (בכפוף לאישור מדיניות תגמול מתוקנת על ידי האסיפה הכללית), ועל רקע שינויים שחלו במצבה הפיננסי של החברה ותפקידו החשוב של מר אדלמן בחברה בתקופה כאמור, הוחלט לעדכן את תנאי העסקה של מר אדלמן לרבות לעניין התגמול הקבוע והמענקים להם עשוי להיות זכאי מר אדלמן לרבות מענק במקרה של שינוי שליטה.

בהתאם לאמור לעיל, תנאי העסקה של מר אדלמן לשנת 2022 ותנאי העסקה להם זכאי נכון למועד הדוח הינם, כדלקמן:

3.1.1. תגמול קבוע: שכר שנתי וכן הפרשות סוציאליות, ימי חופשה, ימי מחלה, רכב, ציוד אלקטרוני וכיסוי הוצאות כמקובל בחברה, בגובה השכר המקסימלי האפשרי תחת מדיניות התגמול של החברה כפי שהייתה בכל עת וכפי שהינה נכון למועד פרסום דוח זה (קרי, בגין התקופה שבין 1 בינואר, 2022 ועד ליום 30 בספטמבר סכום של 20,833 אירו לחודש; ו-בגין התקופה שבין 1 באוקטובר, 2022 ועד ליום 31 בדצמבר, 2022 סכום של 25,000 אירו לחודש).

3.1.2. מענקים: בהתאם לתנאי מדיניות התגמול של החברה, עשוי מר אדלמן להיות זכאי למענקים הבאים:

(א) מענק שנתי: מענק שנתי בסכום שלא יעלה על שניים עשר (12) משכורות שנתיות שיהיה מורכב מ**מענק בשיקול דעת** (עד 3 משכורות חודשיות) ומ**מענק מבוסס יעדים** (עד 9 משכורות חודשיות). בעקבות השינויים שחלו בשוק בכלל ובחברה בפרט, ועדת התגמול והדירקטוריון קבעו כי המענק מבוסס היעדים לו עשוי להיות זכאי מר אדלמן בגין שנת 2022 יהיה מבוסס על היעדים הבאים: (i) יעדים כלכליים: יעדי EBITDA או יעדי גידול בהכנסות שכר דירה (Rental Growth) ושיעור אי-תפוסה ממוצע (Average Vacancy); (ii) יעדי ביצוע: גיוסי אג"ח, קבלת קו אשראי והארכת הלוואות קיימות של החברה אשר מועד פירעונן חל בשנת 2022. מר אדלמן עמד ביעדים ובהתאם, ישולם למר אדלמן מענק שנתי בסכום של 262.5 א' אירו הכולל מענק בשיקול דעת (בגובה של 3 משכורות חודשיות) ומענק מבוסס יעדים בגובה של 9

משכורות חודשיות (פרו-ראטה ביחס לשכרו השנתי בפועל של מר אדלמן בגין שנת 2022 כמפורט בסעיף 3.1.1 לעיל.

ביום 30 בספטמבר, 2022, וועדת התגמול והדירקטוריון קבעו כי המענק מבוסס היעדים לו עשוי להיות זכאי מר אדלמן בגין שנת 2022 יהיה מבוסס על היעדים הבאים:

(ב) מענק שימור שנתי: מענק שימור שנתי בגובה של 6 משכורות חודשיות (90 א' אירו), אשר ישולם למר אדלמן בשני תשלומים שווים ובשני מועדים (סוף דצמבר '22; ו-סוף אפריל '23) בכפוף להמשך כהונתו בחברה עד למועד הרלוונטי, לפי העניין.² למר אדלמן שולם מענק שימור שנתי בגובה של 45 א' אירו בגין שנת 2022.

כמו כן, ככל שמר אדלמן לא יהיה זכאי למענק חד פעמי (כמפורט בס"ק (ג) להלן) ולא למענק שינוי שליטה (כמפורט בס"ק (ד) להלן) עד לחודש אפריל 2024, יהיה זכאי מר אדלמן למענק שימור נוסף בגובה של 75,000-100,000 אירו, כפי שיקבע על-ידי וועדת התגמול והדירקטוריון החברה.

(ג) מענק חד פעמי: ביום 30 בספטמבר, 2022, קבעו וועדת התגמול והדירקטוריון החברה כי בקרות אחד מהאירועים הבאים יהיה זכאי מר אדלמן למענק חד פעמי בגובה של 24 משכורות חודשיות: (i) בגין מכירה של לפחות 60% מפורטפוליו הנכסים של החברה;³ או (ii) ככל שתשיג החברה שיפור פיננסי משמעותי, כגון: יציבות פיננסית לתקופה של לפחות שנתיים. מר אדלמן לא היה זכאי למענק חד פעמי בשנת 2022.

(ד) מענק שינוי שליטה: עם התרחשות אירוע שינוי שליטה בחברה (כהגדרתו במדיניות התגמול של החברה), מר אדלמן יהא זכאי לתשלום שינוי שליטה בגובה 32 משכורות שנתיים (800 א' אירו) ("תקרת שינוי השליטה") שישולם בשתי פעימות – הראשונה עם קבלת אישור נוטריון להסכם שמשמעותו אירוע שינוי שליטה בחברה (כהגדרתו במדיניות התגמול של החברה) והשניה בחלוף 6 חודשים מהפעמה הראשונה. על אף האמור לעיל, יובהר כי מר אדלמן יהיה זכאי או למענק חד פעמי (כמפורט בס"ק (ג) לעיל) או למענק שינוי שליטה. ככל שמענק חד פעמי שולם למר אדלמן לפני שמענק שינוי שליטה, יופחת סכום המענק החד פעמי ששולם למר אדלמן בפועל ממענק שינוי השליטה לו יהיה זכאי מר אדלמן, כך שבכל מקרה לא ישולם למר אדלמן סכום בגין המענק החד פעמי ומענק שינוי השליטה שעולה על סך תקרת שינוי השליטה.

3.1.3. תנאים סיום כהונה: תקופת הודעה מוקדמת ומענק הסתגלות בהתאם למדיניות התגמול של החברה והמגבלות הקבועות בה.

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: מענק חד פעמי בגובה של כ-70 א' אירו.

3.2.4. מענק שנתי: מענק שנתי בגובה של כ-50 א' אירו.

² יובהר כי ככל שהחברה תסיים את העסקתו של מר אדלמן בחברה לפני אפריל 2023, יהיה זכאי מר אדלמן למלוא מענק השימור השנתי.
³ במקרה כזה ישולם המענק החד פעמי בשני תשלומים שווים: אחד במועד חתימת ההסכם בקשר עם המכירה (או אירוע מקביל) והשני בתום 6 חודשים ממועד התשלום הראשון בגין המכירה כאמור.

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.

3.4. גמול דירקטורים

הסכום הכולל ששולם לדירקטורים בחברה⁴ בגין כהונתם בשנת 2022 היה 500 אלפי אירו אשר מתוכם סך של 187 אלפי אירו שולם לדירקטורים חיצוניים בחברה וסך של 313 אלפי אירו שולם לדירקטורים שאינם דירקטורים חיצוניים, וזאת בהתאם למדיניות התגמול, 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 במהלך שנת 2022 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 בישיבה 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 בישיבה רגילה לעניין גובה גמול ההשתתפות שישולם לו בגינה.

תחולת תקנות גמול קורונה הינה מיום 15 במרץ 2020. בהתאם, בישיבתו 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.

⁴ ראו תקנה (2)21 לעיל.

נכון למועד דוח זה, בעלת השליטה בחברה הינה ADLER Real Estate AG ("ADLER")⁵.

יצוין, כי החל מתום שנת 2021 ובמהלך החציון הראשון לשנת 2022, השלימה חברת LEG Grundstücksverwaltung GmbH ("LEG") רכישה של מניות החברה, לרבות מ-ADLER, בעלת השליטה בחברה וכן במספר עסקאות מחוץ לבורסה, כך שלמועד פרסום הדוח מחזיקה LEG בכ-35.66% ממניות החברה. לפרטים נוספים בקשר עם רכישת מניות של החברה על-ידי LEG מחוץ לבורסה ראו סעיף 1.3 לפרק א' לדוח זה. במסגרת עסקת רכישת המניות מ-ADLER, התחייבה ADLER להשתתף בכל הצעת רכש אשר עשויה ליזום LEG וזאת בגין יתרת המניות הרגילות של החברה המוחזקות על-ידי ADLER, ובלבד שהצעת הרכש כאמור תעשה עד ליום 30 בספטמבר, 2022, ובהתאם צפויה הייתה LEG להפוך לבעלת השליטה בה. לפרטים נוספים בקשר עם העסקה כאמור ראו סעיף 1.3 לפרק א' לדוח זה. ביום 3 באוגוסט, 2022, נודע לחברה כי LEG החליטה שלא לפרסם הצעת רכש לרכישת יתרת מניות החברה ובהתאם לא תממש את ההתחייבות של ADLER כלפיה ולמועד פרסום דוח זה ADLER הינה בעלת השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 3 באוגוסט, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-080532), הנכלל בזאת על דרך ההפניה. יצוין, כי ביום 30 בספטמבר, 2022 האופציה האמורה לעיל פקעה.

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 2022, או במועד מאוחר לסוף שנת 2022 ועד למועד הגשת דוח זה, או שהינן בתוקף במועד פרסום הדוח:

עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

1. הסכם קו אשראי – ביום 19 במאי, 2022, בהמשך לאישור וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, התקשרה החברה עם בעלת השליטה ADLER, בהסכם לפי תעמיד ADLER קו אשראי לחברה בסכום כולל של 200 מיליון אירו ("הסכם קו האשראי"); ביום 13 באוגוסט, 2022, בהמשך לאישור וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה התקשרה החברה בתיקון להסכם קו האשראי כאמור עם ADLER,

⁵ ADLER (א) התאגדה בגרמניה כחברת מניות (Stock Corporation) תחת the Stock Corporation Act of the Federal Republic of Germany (Aktiengesetz) ובהתאמה כחברה ביום 5 ביולי 1895. מניותיה 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-17361, Senningerberg, Luxembourg, והינה רשומה במרשם המסחרי (commercial register) בשם R.C.S Luxembourg: B197554. מניותיה של ADLER Group נסחרות בבורסה לניירות ערך בפרנקפורט, גרמניה (LU1250154413); (ג) למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה על ידי ADLER, נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 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, 2022 ישנם שלושה בעלי מניות ב-ADLER Group, המחזיקים (במישרין או בעקיפין) למעלה מ-5% מזכויות ההון ו/או מזכויות ההצבעה ב-ADLER Group: Aggregate Holdings Invest S.A., Luxembourg (הנשלטת, בעקיפין, על ידי Gunther Walcher), המחזיקה ב-6.10% מזכויות ההון ו-6.10% מזכויות ההצבעה ב-ADLER Group, Germany, Adler Group (הנשלטת, בעקיפין, על ידי Gerda Caner), המחזיקה ב-7.44% מזכויות ההון וב-7.44% מזכויות ההצבעה ב-Adler Group ו-Vonovia SE, המחזיקה ב-20.49% מזכויות ההון וב-20.49% 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 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.

בעלת השליטה, לפיו יוארך מועד פירעון קו האשראי עד לסוף חודש דצמבר, 2023, וכן יבוצע עדכון מסוים בתנאי החזר קו האשראי. קו האשראי הועמד לחברה למטרת מימון מחדש של התחייבויות פיננסיות של החברה אשר אמורות להיפרע במהלך שנת 2022, תשלום חבות המס של החברה והוצאות מימון בקשר אליהם, ואלו בלבד.

הסכם קו האשראי והתיקון לו אושרו על-ידי וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם לתקנה 1(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות"), כעסקה שהינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק ושאינה פוגעת בטובת החברה. לפרטים נוספים בקשר עם אישור קו האשראי, התיקון לו ונימוקי וועדת הביקורת והדירקטוריון ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 19 במאי, 23 במאי, 14 באוגוסט ו-27 בספטמבר, 2022 (מס' אסמכתא: 01-2022-061300, 01-2022-050802, 01-2022-102571 ו-01-2022-098262, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך הפניה.

נכון למועד הדוח ופרסומו, נטלה החברה סכום של 150 מיליון אירו, מתוך קו האשראי. לפרטים נוספים בקשר עם קו האשראי ותנאיו ראו סעיף 1.12.2 ג' לפרק א' לדוח זה וביאור 12 לדוחות הכספיים המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

2. התקשרות לרכישת זכויות מיעוט בחברות בת; עסקה למכירת חברות נכס - 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 1(4) לתקנות ההקלות. לפרטים נוספים ראו ביאור 18(5) לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2021 ודיווח מיידי של החברה מיום 12 במאי, 2019 (מס' אסמכתא: 01-2019-04008), הנכלל בזאת על דרך הפניה.

ביום 30 בדצמבר, 2022, לאחר שהתקבלו אישורי דירקטוריון החברה וועדת הביקורת בהתאם לתקנה 1(4) לתקנות ההקלות, החברה (באמצעות חברת בת בה מחזיקה ADLER החזקות מיעוט כאמור) התקשרה בהסכם מחייב והשלימה מכירה של נכסים אשר שווים בספרי החברה (נכון לרבעון השלישי של שנת 2022) היווה כ-13% מהשווי הכולל של נכסי החברה. לפרטים נוספים בקשר עם העסקה כאמור ראו סעיף 1.1.4.1 א' לפרק א' לדוח זה וביאור 18(4) לדוחות הכספיים של החברה המצורפים כפרק ג' לדוח זה, וכן דיווח מיידי של החברה מיום 1 בינואר, 2023 (מס' אסמכתא: 01-2023-000007), הנכלל בזאת על דרך הפניה.

עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

3. 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.

4. 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 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.
5. 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 מידי של החברה מיום 5 בינואר, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-003678), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 24א הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

לפירוט מרשם בעלי המניות של החברה ראו דיווח מידי של החברה מיום 1 בינואר, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-000612) הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 24ב מרשם בעלי המניות של התאגיד

לפירוט מרשם בעלי המניות של החברה ראו דיווח מידי של החברה מיום 1 בינואר, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-000612) הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 25 מען רשום

מען בישראל להמצאת כתבי בי דין	בראק קפיטל פרופרטיו 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	Thomas Zinnocker (יו"ר הדירקטוריון)	Patrick Burke	Thomas Echelmeyer	Thilo Schmid	Ron Hadassi	Liselot Dalenoord	Taco Tammo Johannes de Groot
שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון	Thomas Werner Ferdinand Zinnöcker	Patrick Burke	Thomas Josef Echelmeyer	Thilo Ger Schmid	Ron Hadassi	Elisabeth (Antoinette) van der Kuijlen-Dalenoord	Taco Tammo Johannes de Groot
מספר זיהוי	L3MX70YCW	520587847	L731638KV	L4V4RKFLP	059258269	NV4K3J637	IW7BRCF88
תאריך לידה	28.05.1961	12.02.1974	18.11.1960	09.03.1965	24.03.1965	08.11.1974	20.02.1963
מען להמצאת כתבי דין	Herzog Tower, 6 Yitzhak Sadeh St. Tel Aviv 6777506, Israel	Dover Park 17 Drive, London SW155BT, UK	Herzog Tower, 6 Yitzhak Sadeh St. Tel Aviv 6777506, Israel	Herzog Tower, 6 Yitzhak Sadeh St. Tel Aviv 6777506, Israel	13 Igal Yadin st. Hod Hasharon Israel 45314	Herzog Tower, 6 Yitzhak Sadeh St. Tel Aviv 6777506, Israel	Herzog Tower, 6 Yitzhak Sadeh St. Tel Aviv 6777506, Israel
נתינות	גרמנית	בריטניה	גרמנית	גרמנית	ישראלית	הולנדית	הולנדית
חברות בוועדה או ועדות של הדירקטוריון	לא	ועדת ביקורת	לא	לא	ועדת ביקורת, ועדת התגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים	ועדת ביקורת	ועדת ביקורת, ועדת התגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים
האם הינו דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני; האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית - כהגדרתם בחוק החברות	דירקטור רגיל בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	דירקטור בלתי תלוי בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	דירקטור רגיל בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	דירקטור רגיל בעל כשירות מקצועית	דירקטור חיצוני בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	דירקטור בלתי תלוי	דירקטור חיצוני בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית וכשירות מקצועית

⁶ יצוין, כי בתקופת הדוח, כיהנו בדירקטוריון החברה גם ה"ח Machiel Hoek (דב"ת), Jeroen Dorenbos (דב"ת), Noah Shacham (דח"צ), John Rouweler (דח"צ) ו-Thierry Beaudemoulin. לפרטים בקשר עם שינויים במבנה דירקטוריון החברה ראו סעיף 1.11.2 לפרק א' המצורף לדוח זה.

Taco Tammo Johannes de Groot	Liselot Dalenoord	Ron Hadassi	Thilo Schmid	Thomas Echelmeyer	Patrick Burke	Thomas Zinnocker (יו"ר הדירקטוריון)	שם
לא	לא	לא	כן – דירקטור בבעלת השליטה ADLER ובחברה קשורה Consus	כן – CFO בבעלת השליטה ADLER	לא	כן – דירקטור בבעלת השליטה ADLER	האם הדירקטור הנו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו
06.03.2023	08.05.2022	01.05.2021	01.12.2022	01.12.2022	02.07.2018	01.12.2022	תחילת כהונה
<p>Master degree in Dutch Law - University of Utrecht, Rijksuniversiteit Utrecht.</p> <p>Master degree in Real Estate (MRE) - Amsterdam School of Real Estate, Universiteit van Amsterdam.</p>	<p>LL.M Master of Law, Civil Law - University of Amsterdam</p> <p>MRE, Master in Real Estate - Amsterdam School of Real Estate</p> <p>Bc, Bachelor Management, Economics and Law (Real Estate) - Hanzehogeschool van Groningen</p>	<p>Tel Aviv University, B.A in Economics, Political Science.</p> <p>Tel Aviv University, L.L.B (1995).</p> <p>Tel Aviv University, M.B.A, Specialized in finance and marketing.</p> <p>BAR admission-1995.</p>	<p>General matriculation standard.</p>	<p>Certified Public Accountant (<i>Wirtschaftsprüfer</i>) – Ministry of Economic Affairs and Technology of North Rhine-Westphalia. (until Jan 2023)</p> <p>Tax Consultant (<i>Steuerberater</i>) – Finance Ministry of North Rhine-Westphalia.</p> <p>Diplom-Kaufman – Westfälische Wilhelms Universität, Munster</p> <p>Abitur (A-Levels) – Leibniz-Gymnasium, Gelsenkirchen-Buer.</p>	<p>Bachelor in Economics Institut Le Rosey, Rolle, Switzerland</p> <p>Bachelor in Architecture, Planning and Construction and Environmental Sciences University College, London, UK;</p> <p>Master in Real Estate, Land appraisal and law Business School, London, UK</p>	<p>Diplom-Kaufman (MBA) – University of Colonge.</p>	השכלה

Taco Tammo Johannes de Groot	Liselot Dalenoord	Ron Hadassi	Thilo Schmid	Thomas Echelmeyer	Patrick Burke	יו"ר Thomas Zinnocker (הדירקטוריון)	שם
<p>2021-today – Ad Interim CEO at Urban Interest B.V.</p> <p>2011-2020 – CEO/Chairman of the Board of Vastned Retail NV</p>	<p>Croon, Wolte & Dros – Commerce Department Manager. (2021-current)</p> <p>Royal Institute of Chartered Surveyors – Director Benelux (2018-2021)</p> <p>Equity Estate – Deal & Assert Manager (2017-2018)</p>	<p>Chairman (2014) and CEO (2018) of Elbit Imaging ltd</p> <p>Chairman of Elbit Medical Technologies since 2014 and CEO of this company since April 2020.</p> <p>Executive director of Plaza Centers NV.</p> <p>Finance and banking lecturer at the Hebrew University and the College of Management Academic Studies.</p> <p>Brookland Upreal Limited- trustee</p>	<p>2013-2018 – Member of the Supervisory Board at Adler Real Estate AG, Berlin.</p> <p>2021-2022 – Member of the Board at Whitebox Services AG, Wollerau (CH).</p> <p>Since 1999 – Investment Manager at Care4 AG, Switzerland.</p> <p>Since 2013 – Member of the Supervisory Board at Adler Real Estate AG, Berlin.</p> <p>Since 2015 – Member of the Board of</p>	<p>2007-2017 – CFO at GWH Immobilien Holding GmbH.</p> <p>2017-2019 – CFO at A&O Holding GmbH & Co KG.</p> <p>2020-2021 – Interim Manager and Consultant at Independent</p> <p>February-August 2021 – Senior Strategy Finance Adviser at FTI Touristik GmbH</p> <p>2021-2022 – Interim Manager and Consultant at Independent.</p> <p>June-August 2022 – CFO-Interim at ADLER Group S.A.</p> <p>Since September 2022 – CFO at Adler Group S.A</p>	<p>Co-Founder, Managing Director, Compliance Officer of Consortium Capital Group since 2009</p>	<p>2014-2020 – Chairman of the Board at Institute for Corporate Governance in the German Real Estate Industry.</p> <p>2006-2021 – Member of the Board at ZIA German Property Federation (Immobilienverband ZIA).</p> <p>2016-2021 – CEO at Ista International.</p> <p>Since 2013 - Member of the Board at trustees of Familienstiftung Becker & Kries</p> <p>Since 2020 - Member of the Board of directors at Adler Group S.A.</p> <p>Since 2022 - Member of the supervisory Board of ADLER Real</p>	<p>עיסוק ב-5 השנים האחרונות</p>

Taco Tammo Johannes de Groot	Liselot Dalenoord	Ron Hadassi	Thilo Schmid	Thomas Echelmeyer	Patrick Burke	יו"ר Thomas Zinnocker (הדירקטוריון)	שם
		since February 2019 -Starwood West Limited-trustee since July 2020	<p>Directors at DTH Sarl. (formerly STH S.A), Luxemburg.</p> <p>Since 2017 – Member of the Board at Yeditepe Marina Yatirim Turizm IAS, Istanbul.</p> <p>Since 2018 – Deputy Chairman at Adler Real-Estate AG Berlin.</p> <p>Since 2020 – Member of the Board at Adler Group Luxembourg.</p> <p>Since 2022 – Member of the Supervisory Board at Consus Real</p>			<p>Estate Aktiengesellschaft</p> <p>Since 2022 - Chairman of the supervisory Board at Consus Real Estate AG.</p>	

Taco Tammo Johannes de Groot	Liselot Dalenoord	Ron Hadassi	Thilo Schmid	Thomas Echelmeyer	Patrick Burke	יו"ר Thomas Zinnocker (הדירקטוריון)	שם
			<p>Estate AG, Berlin.</p> <p>Since 2022 – Member of the Advisory Board at Jedox GmbH (formerly Jedox AG), Freiburg in Breisgau.</p>				

Taco Tammo Johannes de Groot	Liselot Dalenoord	Ron Hadassi	Thilo Schmid	Thomas Echelmeyer	Patrick Burke	Thomas Zinnocker (יו"ר הדירקטוריון)	שם
Tritax EuroBox Plc, London	-	-Shufersal LTD- Director since June 2022 - Inter Gamma Investment company Ltd- Director since August 2022 -Bareket- Director since June 2021 -Qualitau LTD- Director since June 2020 -Bazan Group- Director since June 2021 -Carmel group Ltd- Director since 2014 -Iskooor – (private company)- Director since 2019 Liguy Hadassi Management and Investments Ltd. (Private family company)-	Adler Group S.A, Consus Real Estate AG, Adler Real Estate AG, DTH sarl, Luxemburg, Yeditepe Marina, Istanbul.	-	Consortium Capital Ltd., Consortium Maritime Trading Ltd., HERO Club Ltd., HERO events Ltd. and HERO Partners Ltd.	Adler Group S.A., Consus Real Estate AG	משמש כדירקטור בחברות הבאות

Taco Tammo Johannes de Groot	Liselot Dalenoord	Ron Hadassi	Thilo Schmid	Thomas Echelmeyer	Patrick Burke	Thomas Zinnocker (יו"ר הדירקטוריון)	שם
		managing partner since 2009					
אין	אין	אין	אין	אין	אין	אין	קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה
כן	לא	כן	לא	כן	כן	כן	האם הינו דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשובונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המעזרי שקבע

Taco Tammo Johannes de Groot	Liselot Dalenoord	Ron Hadassi	Thilo Schmid	Thomas Echelmeyer	Patrick Burke	Thomas Zinnocker (יו"ר הדירקטוריון)	שם
							הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12)

תקנה 26א נושאי משרה בכירה נכון לתאריך חתימת הדוח אשר פרטיהם לא הובאו תחת תקנה 26 לעיל

הילה בר-הויזמן (מבקרת פנים למועד פרסום הדוח)	אירנה בן-יקר (מבקרת פנים למועד חתימת הדוח) ⁷	גארי וילדבאום	ערן אדלמן	Thierry Beaudemoulin	שם
Hila Barr-Hoisman	Irina Ben-Yakar	Gary Wildbaum	Eran Edelman	Thierry Beaudemoulin	שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון
025626151	304669864	015511181	021613633	130475H00396	מספר זיהוי
26.12.1973	08.01.1973	29.09.1983	16.06.1985	07.05.1971	תאריך לידה
מבקרת פנים	מבקרת פנים	חשב	סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו
06.03.2023	25.05.2011	19.11.2019	01.06.2021	01.12.2020	תאריך תחילת כהונה

⁷ יצוין, כי בהתאם להחלטת ועדת הביקורת והדירקטוריון מהימים 20 ו-21 בפברואר, 2023, בהתאמה, החל מיום 6 במרץ, 2023 מבקרת הפנים של החברה היא גבי הילה בר-הויזמן, אשר החליפה את אירנה בן-יקר.

שם	Thierry Beaudemoulin	ערן אדלמן	גארי וילדבאום	אירנה בן-יקר (מבקרת פנים למועד חתימת הדוח) ⁷	הילה בר-הויזמן (מבקרת פנים למועד פרסום הדוח)
השכלה	מוסמך בתכנון ערים ומוסמך IEP Paris – בכלכה	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	בוגרת חשבונאות ושיווק (האוניברסיטה העברית, ירושלים) בוגרת MBA (האוניברסיטה העברית, ירושלים)
עיסוק ב-5 השנים האחרונות	מנכ"ל משותף ADLER Group מנכ"ל משותף Adler Real Estate מנכ"ל Covivio גרמניה	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'	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	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: 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 27 בינואר 2022, ראו דיווח 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.
2. לפרטים אודות החלטות אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה מיום 8 במאי, 2022, ראו דיווחי מיידי מיום 30 במרץ, 2022, בדבר זימון האסיפה (מס' אסמכתא: 2022-01-039265) ודיווח מיידי מיום 8 במאי, 2022, אודות תוצאות האסיפה (מס' אסמכתא: 2022-01-055303), הנכללים בזאת על דרך ההפנייה.
3. לפרטים אודות החלטות אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי המניות מיום 8 בנובמבר, 2022, ראו דיווח מיידי מיום 4 באוקטובר, 2022, בדבר זימון האסיפה (מס' אסמכתא: 2022-01-100740) ודיווח מיידי מיום 8 בנובמבר, 2022, אודות תוצאות האסיפה (מס' אסמכתא: 2022-01-134668), הנכללים בזאת על דרך ההפנייה.
4. לפרטים אודות החלטת אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות, לאחר תאריך הדוח, מיום 6 במרץ, 2022, ראו דיווח מיידי מיום 25 בינואר, 2023, בדבר זימון האסיפה (מס' אסמכתא: 2023-01-011517) ודיווח מיידי מיום 6 במרץ, 2023, אודות תוצאות האסיפה (מס' אסמכתא: 2023-01-020368), הנכללים בזאת על דרך ההפנייה.

פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי, לנושא משרה כהגדרתו בחוק החברות, שבתוקף בתאריך הדוח

בימים 31 באוגוסט ו-1 בספטמבר, 2022, 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 כמנכ"ל החברה ונכון למועד האישור כאמור כיהן גם כדירקטור בחברה), תחת פוליסת הביטוח, וזאת בהתאם לתקנה 1ב1 לתקנות ההקלות ולמדיניות התגמול שאושרה על ידי האסיפה הכללית בהתאם לסעיף 267א(ב) לחוק החברות ביום 8 במאי, 2022.

כמו כן, זכאים הדירקטורים ונושאי המשרה הבכירה המכהנים בחברה⁸ 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 8 בנובמבר, 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה פטור לחברי הדירקטוריון (כפי שהיו באותה העת) מאחריותם לגבי פעולותיהם במהלך שנת הכספים 2021, בהתאם לדין ההולנדי. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה בדבר זימון אסיפה כללית שנתית ומיוחדת מיום 4 באוקטובר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-100740), הנכלל בזאת על דרך ההפנייה.

בראק קפיטל פרופרטיז אנ.וי.

31 במרץ, 2023

Thomas Zinnocker
יו"ר דירקטוריון החברה

Thierry Beaudemoulin
מנכ"ל החברה

⁸ 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, והכנסות).

2. מיפוי ותיעוד הבקרות הקיימות בתאגיד אשר נועדו לתת מענה לסיכוני 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 2022 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 2022 ("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 במישורין 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.

31 במרץ, 2023

תאריך

Thierry Beaudemoulin
מנכ"ל

להלן הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(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 2022 (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 המתייחס 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.

31 במרץ, 2023

תאריך

Eran Edelman
סמנכ"ל כספים