

## דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דירקטוריון בראק קפיטל פרופרטיז אן. וי. ("החברה" או "התאגיד") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2023 (להלן: "התקופה המדווחת" או "תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). הדוחות הכספיים, המצורפים לדוח תקופתי זה, מוצגים בהתאם לתקנים הבינלאומיים, תקני ה-IFRS. כל הנתונים בדוח זה מתייחסים לדוחות הכספיים המאוחדים, אלא אם יצוין אחרת.

בדוח זה להלן:

"מועד הדוח" או "תאריך הדוח" - 31 במרץ 2023.

"מועד חתימת הדוח", "תאריך חתימת הדוח" או "יום חתימת הדוח" - 24 במאי 2023.

"הרבעון המדווח" או "תקופת הדיווח" - הרבעון הראשון של שנת 2023.

הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים מהותיים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח אשר השפעתם מהותית ויש לעיין בה יחד עם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022, לרבות הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, כפי שפורסמו ביום 31 במרץ, 2023 (מספר אסמכתא: 01-036915-2023) ("הדוח התקופתי 2022").

### מבוא

#### להלן עיקרי תוצאות החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2023

##### 1. רווחיות

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023 הסתכם הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה בסכום של כ- 3.2 מ' אירו לעומת הפסד של כ- 12.7 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד.

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

- נדל"ן מניב: ברבעון הראשון של שנת 2023 הסתכם ה-NOI בכ- 10.3 מ' אירו לעומת כ- 12.2 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד. כמו כן, במהלך הרבעון הראשון לשנת 2023 הסתכם ה-EBITDA של החברה לסך של כ- 6.8 מ' אירו (לעומת סך של כ- 9.4 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד) ורמת ה-FFO של החברה הסתכמה לסך של כ- 4.5 מ' אירו (לעומת סך של כ- 6.4 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד). ראוי לציין כי הירידה החדה ברמות ה-FFO, NOI ו-EBITDA במהלך הרבעון הנוכחי לעומת הרבעון המקביל לשנת 2022 נובעות מהשלמת המכירה של נכסי המגורים הממוקמים בעיר לייפציג ביום 30 בדצמבר, 2022. לפרטים נוספים בקשר עם תנאי העסקה והתמורה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 1 בינואר, 2023 (מס' אסמכתא: 01-000007-2023) וסעיף 1.1.4.1 א' לדוח התקופתי 2022. לפרטים אודות המדדים הפיננסיים המוצגים בדוח זה, שאינם מבוססים כללי חשבונאות מקובלים, ראו סעיף 10 להלן.

- צמיחת שכר הדירה בתחום הנדל"ן המניב למגורים ברבעון הראשון של שנת 2023 הסתכמה בכ- 2.04% בשכ"ד מנכסים זהים לעומת הרבעון המקביל בשנת 2022. למועד הדוח, שכ"ד הממוצע הינו 7.03 אירו למטר, ושכ"ד בהשכרות חדשות בשוק המגורים גבוה בכ- 9.1% משכ"ד הממוצע הנוכחי. שיעור התפוסה נכון למועד הדוח בתחום הנדל"ן המניב למגורים עומד על כ- 97.3%.

- יזמי למגורים: החברה אינה הכירה ברווח או הפסד ממכירת דירות בשנת 2023 עקב העובדה שהנדל"ן הזימי של החברה אינו נמצא בשלבי בנייה.

## 2. מגזרי הפעילות - נתונים תפעוליים עיקריים

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

שעור תפוסה	תשואת NOI לפי ERV	תשואת NOI בפועל <sup>3</sup>	תשואת ERV <sup>2</sup>	תשואת שב"ד בפועל	שטח (אלפי מ"ר)	ייעוד
97.3%	4.6%	4.2%	5.1%	4.7%	588	מגורים
72.3%	-	-	8.0%	8.0%	16	מסחרי
97.0%	4.6%	4.2%	5.2%	4.7%	604	סה"כ

## 3. מבנה המאזן ואיתנות פיננסית

3.1. הון עצמי ו-EPRANTA: ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה מסתכם בכ- 708.9 מ' אירו וה- EPRANTA<sup>4</sup> מסתכם בכ- 880.4 מ' אירו נכון למועד הדוח.

3.2. יחסי חוב: יחס ה- LTV<sup>5</sup> הינו כ-35.57% נכון למועד הדוח, וזאת לעומת כ-36.16% ברבעון המקביל אשתקד. יצוין, כי במקרה של השלמת המכירה של נכסי הנדל"ן המניב, אשר סווגו כמוחזקים למכירה (ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים של החברה), יחס ה-LTV ירד לאחר המכירה לרמה של כ-28.99%. לפרטים נוספים בקשר עם הערכות החברה ביחס להשלמת מכירת הנכסים ראו סעיף 9.1 להלן. יחס ה-EBITDA מהתיק המניב בלבד להוצאות ריבית הינו כ-3.44 ברבעון הראשון של שנת 2023.

3.3. נזילות: יתרות המזומנים (מאוחד) הסתכמו בכ- 210.0 מ' אירו נכון למועד הדוח.

3.4. מימון: לחברה הלוואות מבנקים ביתרה כוללת של כ- 363.5 מ' אירו, בריבית שנתית ממוצעת של 2.17% ובמח"מ של 5.93 שנים, וכן אגרות חוב סחירות בהיקף של כ-161.4 מ' אירו נכון למועד הדוח, בריבית שקלית ממוצעת (צמודת מדד) של 4.04%. לפרטים נוספים בקשר עם מקורות המימון של החברה ומצב הנזילות שלה ראו סעיף 9.1 להלן.

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

<sup>2</sup> "ERV" (Estimated Rental Value) ההנבה השנתית הצפויה בהינתן שכל הנכסים מושכרים בתפוסה נוכחית בתמורה לשכ"ד הנהוג בשוק.

<sup>3</sup> נתוני חודש מרץ 2023 במונחים שנתיים חלקי שווי בספרים.

<sup>4</sup> EPRANTA - לפרטים בדבר המדד ואופן חישובו ראו סעיף 10.210.2 לדוח זה.

<sup>5</sup> חוב נטו לסך הנדל"ן והמלאי.

נכון למועד הדו"ח, החברה וחברות בנות 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").

החברה ממשיכה ביישום האסטרטגייה בתחום הנדל"ן המניב והיזמי למגורים הכוללת ביצוע פעולות למכירת נכסים, על מנת לשפר את נזילותה. לפרטים נוספים בקשר עם אסטרטגיית החברה ראו סעיף 1.20 לפרק א' לדוח תקופתי 2022.

בהמשך לדיווח החברה מיום 1 בינואר, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-000007), 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**. הנהלת החברה צופה כי מכירה זו תושלם במהלך שנת 2023.

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 ותקבל החלטה מחייבת של דירקטוריון החברה לבצע את המכירות, יהיה בידי החברה להשלים את מכירת הנכסים כאמור במהלך שנת 2023.

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

ביום 6 במרץ, 2023, מונה מר 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.

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

4.2.1 **נדל"ן מניב בתחום המגורים (Residential)** – נכון למועד הדוח, בבעלות הקבוצה 9,608 דירות על פני שטח כולל להשכרה של כ- 588 אלפי מ"ר.

4.2.2 **נדל"ן מניב בתחום המסחרי (Commercial)** – נכון למועד הדוח, בבעלות הקבוצה 3 נכסים בתחום המסחרי (משרדים) בשטח כולל להשכרה של כ-16 אלפי מ"ר.

4.2.3 **נדל"ן יזמי למגורים והשבחת קרקעות בדיסלדורף** – בבעלות החברה שלושה מתחמי קרקע בעיר דיסלדורף בגרמניה, אשר שניים מהם נמצאים בתהליכים לקבלת אישורי בנייה ועבור קרקע אחת התקבל אישור בנייה. לפרטים בדבר זכות סירוב ראשונית (Pre-emptive right) לעיריית דיסלדורף, בין היתר, בקשר עם שטחי החברה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14 בספטמבר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-117691), הנכלל בזאת על דרך ההפניה. לפרטים בקשר עם עלויות הפרויקטים ראו בסעיפים 5-6 להלן. כמו כן, יצוין, כי במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2022 עלו קשיים במו"מ עם עיריית דיסלדורף בקשר עם אישור התבי"ע של פרוייקט 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. יצוין, כי נכון למועד הדוח, בעקבות הנחיית הדירקטוריון, החלה הנהלת החברה לבחון את הפעולות האפשריות של החברה, לרבות באמצעות ברוקרים, בין היתר, בהתאם לאסטרטגייה הכללית של החברה לבחון מכירת **כלל הנכסים בפורטפוליו היזמי של החברה**. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.8.3.4 לפרק א' לדוח התקופתי 2022.

לפרטים נוספים בקשר עם שינויים בסביבה הכללית בה פועלת החברה ואשר עשויות להיות לה השלכות על פעילות החברה ראו סעיף 1.5 לפרק א' לדוח תקופתי 2022.



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

הסבר לשינוי	31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרץ 2022	ליום 31 במרץ 2023	נכסים
	<b>אלפי אירו</b>			<b>נכסים שוטפים</b>
ראו פירוט בדוח תזרימי המזומנים במסגרת דוחותיה הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה.	210,477	179,442	209,969	מזומנים ושווי מזומנים
	32,354	29,135	33,847	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
	264	554	260	הכנסות לקבל וחיובים אחרים בגין מכירת דירות
	2,167	2,691	2,461	שוכרים ולקוחות, נטו
היתרה נובעת מסיווגם של נכסי מגורים לקבוצות מימוש המוחזקות למכירה, בעקבות כוונת החברה למכור נכסים אלו. לפרטים נוספים ראו באור 6 לדוחותיה הכספיים של החברה.	143,823	30,346	130,898	נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
	<b>389,085</b>	<b>242,168</b>	<b>377,435</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
	<b>אלפי אירו</b>			<b>נכסים לא שוטפים</b>
	-	2,069	-	השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
הקטיון נובע מירידה בשווי ההוגן של נכס פיננסי במהלך שנת 2022.	5,287	16,291	5,287	השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
	206,351	218,901	209,901	מלאי מקרקעין
הקטיון נובע ברובו מהשלמת הבנייה של פרויקט גרפנטל (שלב ט') וסיווגו ל"נדל"ן להשקעה – נכסים מניבים".	35,300	87,457	35,300	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין ונדל"ן להשקעה בהקמה
הקטיון נובע בעיקרו מסיווגם של נכסי מגורים לקבוצות מימוש המוחזקות למכירה וממכירת נכסי המגורים בלייפציג.	925,123	1,338,441	925,123	נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים
	4,997	7,198	5,278	פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
	175	165	166	חייבים ויתרות חובה ונכסים פיננסיים אחרים
	236	8,716	282	מסים נדחים
	<b>1,177,469</b>	<b>1,679,238</b>	<b>1,181,337</b>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
	<b>1,566,554</b>	<b>1,921,406</b>	<b>1,558,772</b>	<b>סה"כ נכסים</b>

הסבר לשינוי	31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרץ 2022	ליום 31 במרץ 2023	התחייבויות
	<b>אלפי אירו</b>			<b>התחייבויות שוטפות</b>
הקיטון 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.	99,794	244,273	99,090	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאים
	62,944	63,689	60,695	חלויות שוטפות של אגרות חוב
הגידול נובע מהתחייבות עקב עסקאות גידור המגדרות את שער החליפין אירו/שקל של החברה.	7,795	-	9,644	התחייבויות פיננסיות אחרות
הלוואה בגובה של 150 מ' אירו אשר התקבלה מבעלת השליטה במהלך שנת 2022, כולל כ-0.4 מ' אירו בגין ריבית לשלם. לפרטים ראה סעיף 11.3 להלן.	151,330	-	150,444	הלוואה בעלת השליטה
	25,993	13,693	26,234	זכאים, יתרות זכות והתחייבויות אחרות
הקיטון נובע מתשלום מיסים במהלך שנת 2022.	410	25,855	842	התחייבויות מיסים שוטפים
	66,780	357	59,239	התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
	<b>415,046</b>	<b>347,867</b>	<b>406,188</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
	<b>אלפי אירו</b>			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
הקיטון נובע בעיקרו מסיווגן של הלוואות לנכסי מגורים לקבוצות מימוש המוחזקות למכירה וממכירת ההלוואות אשר מימנו את נכסי המגורים בלייפציג.	212,460	361,823	211,685	הלוואות מתאגידים בנקאים
הקיטון נובע בעיקרו מתשלום אג"ח סדרה ב' בדצמבר 2022 בגובה של כ-70 מ' אירו (קרן + ריבית).	104,774	171,592	100,659	אגרות חוב
הגידול נובע בעיקר מהתחייבות עקב עסקאות גידור המגדרות את שער החליפין אירו/שקל של החברה.	15,491	2,614	18,476	התחייבויות פיננסיות אחרות
הקיטון נובע בעיקרו מסיווגם של המיסים הנדחים המיוחסים לנכסי מגורים לקבוצות מימוש המוחזקות למכירה וממכירת החברות אשר החזיקו את נכסי המגורים בלייפציג.	84,542	138,682	84,582	מיסים נדחים
	<b>417,267</b>	<b>674,711</b>	<b>415,402</b>	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
	<b>832,313</b>	<b>1,022,578</b>	<b>821,590</b>	<b>סה"כ התחייבויות הון עצמי</b>
	705,732	863,623	708,928	הון עצמי מיוחס לבעלי המניות של החברה
	28,509	35,205	28,254	זכויות שאינן מקנות שליטה
	<b>734,241</b>	<b>898,828</b>	<b>737,182</b>	<b>סה"כ הון עצמי</b>
	<b><u>1,566,554</u></b>	<b><u>1,921,406</u></b>	<b><u>1,558,772</u></b>	<b>סה"כ התחייבויות והון עצמי</b>

הסבר לשינוי	לתקופה של שלושה חודשים		
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2022	2022	2023
	<b>אלפי אירו</b>		
הכנסות מהשכרת נכסים	59,887	14,906	12,421
הכנסות ניהול נכסים	24,837	5,924	6,072
הוצאות ניהול נכסים	(24,830)	(6,122)	(5,797)
עלות אחזקת נכסים להשכרה	(10,102)	(2,461)	(2,417)
<b>הכנסות שכירות וניהול, נטו</b>	<b>49,792</b>	<b>12,247</b>	<b>10,279</b>
הכנסות ממכירת דירות	-	-	-
עלות מכירת דירות	(13,556)	-	-
<b>רווח (הפסד) ממכירת דירות</b>	<b>(13,556)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	859	-	-
הוצאות הנהלה וכלליות	(13,119)	(2,913)	(3,737)
הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין	(1,669)	(554)	(551)
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו	(158,872)	-	(2,019)
<b>רווח (הפסד) לפני הוצאות מימון</b>	<b>(136,565)</b>	<b>8,780</b>	<b>3,972</b>
הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות גידור	(10,880)	(2,948)	(2,718)
השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות גידור	(20,301)	(769)	2,402
שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הפסדי אשראי ואחרות	(9,533)	1,428	-
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	(21,135)	(22,224)	(133)
<b>רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה</b>	<b>(198,414)</b>	<b>(15,733)</b>	<b>3,523</b>
(מסים על ההכנסה) הטבת מס	21,220	3,126	(582)
<b>רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה</b>	<b>(177,194)</b>	<b>(12,607)</b>	<b>2,941</b>
רווח (הפסד) נקי וכולל מיוחס ל:			
בעלי מניות החברה	(170,558)	(12,667)	3,196
זכויות שאינן מקנות שליטה	(6,636)	60	(255)

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2022	2022	2023
	<b>אלפי אירו</b>		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת	(569)	(6,654)	2,342
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה	122,474	(5,575)	10,508
תזרימי מזומנים מפעילות מימון	65,759	166,810	(13,289)

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-363.5 מ' אירו בריבית ממוצעת של 2.17% ומח"מ ממוצע של 5.93. במהלך תקופת הדוח, התקשרה החברה בהסכם להארכת מועד פירעון של אחת מהלוואות החברה (בהיקף של כ-34.5 מ' אירו). לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה מיום 28 במרץ, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-033288) וסעיף 1.12.2 לפרק א' לדוח התקופתי 2022. כמו כן, לאחר מועד הדוח, האריכה החברה את מועד הפירעון של הלוואה מהותית מאוד (בהיקף של כ-94.6 מ' אירו) ב-3 שנים נוספות. לפרטים נוספים לרבות בקשר עם הארכת מועד פירעון הלוואות ועמידה באמות מידה פיננסיות כאמור, ראו סעיפים 11.2 ו-11.4 להלן.

(ב) מימון בדרך של אג"ח – לחברה אגרות חוב סחירות בהיקף של כ-161.4 מ' אירו נכון למועד הדוח, בריבית שקלית ממוצעת (צמודת מדד) של 4.04%. לפרטים נוספים בנוגע לאגרות החוב של החברה, לרבות מועדי הפירעון הקרובים של אגרות החוב ויתרתן, ראו חלק ב' לדוח זה. כמו כן, יצוין כי במהלך שנת 2022 פרסמה החברה תשקיף מדף מעודכן המאפשר לה נגישות לשוק ההון הישראלי (בכפוף לתנאים הקבועים בתשקיף המדף).

(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. במהלך תקופת 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. ככל 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. לפרטים נוספים ראו סעיף 11.3 להלן וכן דיווח מידי של החברה מיום 31 במרץ, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-036906), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

(ד) מכירת נכסים – לצרכי מימון פעילותה השוטפת ועמידה בהתחייבויותיה, התקשרה והשלימה החברה במהלך שנת 2022 מספר עסקאות למכירת נכסי החברה, בהיקף מצטבר של כ-148.2 מיליון אירו, אשר נתקבלו במזומן במהלך התקופה. כמו כן, למועד הדוח ומועד פרסום הדוח, בוחנת החברה מכירה של נכסים נוספים מפורטוליו הנכסים של החברה, כמפורט בסעיף 4 לעיל.



**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 השווקים והסכמות של גורמים שלישיים אשר אינם קשורים לחברה.**

יצוין, כי החברה בוחנת 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 שנת 2022, 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-'ilBBB' ו' והורדת דירוג סדרות האג"ח של החברה ל-'ilBBB+' בעקבות הערכתה כי לחברה נגישות מוגבלת למקורות מימון ונזילותה חלשה (כמפורט בסעיף זה לעיל ולהלן). בהמשך לכך, במהלך שנת 2022 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 הנדל"ן ושוק ההון בגרמניה ובעולם, הייתה גם כן השפעה ניכרת על קבלת מימון ארוך-טווח בהקשר זה. לפרטים נוספים בקשר עם שינויים בסביבה הכללית בה פועלת החברה ראו סעיף 1.5 לפרק א' לדוח התקופתי 2022.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יצוין, כי החל ברבעון האחרון לשנת 2022 ובמהלך הרבעון הראשון לשנת 2023 ונכון למועד פרסום הדוח, ניכר להערכת החברה שיפור בנגישות החברה למקורות מימון בנקאיים, אשר בא לידי ביטוי, בין היתר, בהצלחתה של החברה במימון מחדש של הלוואות של החברה כמפורט בסעיפים 11.2 ו-11.4 להלן.

כמו כן, יצוין כי לאחר תאריך הדוח, במהלך חודש אפריל 2023, הגיעה קבוצת ADLER להסדר עם מחזיקי אגרות החוב שלה, במסגרתו, בין היתר, תוקנו תנאי אגרות החוב כאמור, לרבות, אך לא רק, לעניין מגבלות על יצירת חוב חדש ושימור יחסים פיננסיים מסוימים. יצוין, כי בעוד שאין החברה התחייבה לעמוד באיזו מן המגבלות בהן התחייבה ADLER כמפורט לעיל, במסגרת בחינת עמידת ADLER במגבלות כאמור יתכן וילקחו בחשבון גם נתוני החברה. בנוסף, כתוצאה מהסדר חוב כאמור השתפר דירוג האשראי של קבוצת ADLER.

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 לרבעון הראשון לשנת 2023). 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 מפורטפוליו 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 הנדל"ן בגרמניה ושוק ההון בגרמניה ובעולם.

לפרטים נוספים אודות מקורות המימון של הקבוצה ראו סעיף 1.12 לפרק א' לדוח התקופתי 2022.

**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 דוח הסקירה, הפנו רואי החשבון את תשומת הלב לאמור בביאור 1 לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים בדבר אי ודאות למימוש תוכניות 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 במרץ, 2023, לתקופה של שנתיים שתסתיים ביום 31 במרץ, 2025 ("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 שסיומה ביום 31 במרץ, 2025 (באלפי אירו):

<u>1 באפריל, 2023 – 31 בדצמבר,</u>	<u>1 בינואר, 2024 – 31 בדצמבר,</u>	<u>1 בינואר, 2025 – 31 במרץ,</u>	
<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	
31,840	140,222	67,666	<u>יתרת מזומנים לתחילת תקופה</u>
			<u>מקורות סולו:</u>
			<u>תזרים מזומנים מפעילות השקעה</u>
2,356	-	-	הכנסות ריבית מפקדונות
			<u>תזרים מזומנים מפעילות מימון</u>

<u>1 בינואר, 2025 – 31 במרץ, 2025</u>	<u>1 בינואר, 2024 – 31 בדצמבר, 2024</u>	<u>1 באפריל, 2023 – 31 בדצמבר, 2023</u>	
-	20,000	-	הלוואה מתאגידים בנקאיים ואחרים (1)
-	-	-	הלוואה מבעלת שליטה (2)
			<b>מקורות מחברות מוחזקות :</b>
			<b>תזרים מזומנים מפעילות השקעה</b>
-	-	112,375	החזר הלוואה מחברה מוחזקת (3)
-	-	184,807	החזר הלוואה מחברה מוחזקת (4)
3,205	12,822	65,711	החזר הלוואה מחברה מוחזקת (5)
			<b>תזרים מזומנים מפעילות מימון</b>
-	-	4,849	החזר הלוואה מחברה מוחזקת
<b>3,205</b>	<b>32,822</b>	<b>370,098</b>	<b>סה"כ מקורות</b>
			<b>שימושים סולו :</b>
			<b>תזרים מזומנים לפעילות מימון</b>
-	(79,021)	(69,337)	פירעון קרן אגרות חוב (סדרות ב' ו-ג')
(701)	(4,549)	(7,856)	תשלומי ריבית של חברת הסולו (6)
-	-	(150,000)	פירעון הלוואה מבעלי שליטה
			<b>שימושים בחברות המוחזקות :</b>
			<b>תזרים מזומנים לפעילות מימון</b>
(5,013)	(20,308)	(14,928)	מתן הלוואה לחברה מוחזקת

<u>1 באפריל, 2023 – 31 בדצמבר,</u>	<u>1 בינואר, 2024 – 31 בדצמבר,</u>	<u>1 בינואר, 2025 – 31 במרץ,</u>	
<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>תזרים מזומנים לפעילות השקעה</u>
(15,860)	-	-	מתן הלוואה לחברה מוחזקת (7)
(3,735)	(1,500)	-	מתן הלוואה לחברה מוחזקת (8)
<b>(261,716)</b>	<b>(105,378)</b>	<b>(5,714)</b>	<b>סה"כ שימושים</b>
<b><u>140,222</u></b>	<b><u>67,666</u></b>	<b><u>65,157</u></b>	<b><u>יתרת סגירה</u></b>

(1) דוח תזרים המזומנים החזוי נערך בהנחה שמרנית אשר לפיה היקף המימון החדש שאותו תגייס החברה נמוך ביחס להיקף נכסיה. יצוין, כי נכון למועד פרסום הדוח, השלימה החברה מימון מחדש להלוואה מהותית מאוד. לפרטים נוספים ראו סעיף 11.4 להלן.

(2) נכון למועד חתימת הדוח, קיימת לחברה יתרה לא מנוצלת של קו האשראי מבעלת השליטה ADLER בסך של 50 מיליון אירו. על אף האמור, ולאור תנאי קו האשראי, נערך הדוח תחת ההנחה כי לא יימשך סכום נוסף על חשבון קו האשראי, וכן מבלי לקחת בחשבון את התחייבות ADLER להארכת מועד פירעון יתרת האשראי כאמור בסעיף 9.1(ג) לעיל.

(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 דיווח מיידי 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 ממכירה של נכסים נוספים מפורטפוליו הנדל"ן המניב למגורים של החברה, הממוקמים במזרח גרמניה (בהיקף של כ-69.8 מ' אירו), אשר טרם נמכרו על ידי החברה הבת וזאת בהמשך לאמור בדיווח המיידי של החברה מיום 1 בינואר, 2023 (מס' אסמכתא: 000007-01-2023) ובסעיף 4 לעיל, בקשר עם פעולות שמבצעת החברה, באמצעות חברות בנות, למכירת נכסים נוספים מפורטפוליו הנכסים המניב של הקבוצה. בהמשך לאמור בדיווח המיידי לעיל בקשר עם מכירת חלק מנכסי פורטפוליו הנדל"ן המניב שלה חברה, ממשיכה החברה בניהול 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 ביחס אליהם התקשרה החברה עם ברוקרים אשר פועלים למכירתם של נכסים אלו.

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, אשר המקור לו הינו חלקה של החברה בעודפי המזומנים

מהפעילות השוטפת של החברות הבנות.

- (6) תשלומי ריבית של החברה, אשר מורכבים מתשלומי ריבית למחזיקי אגרות החוב וכמו כן מתשלומי ריבית על ההלוואה שנתקבלה מבעלת השליטה.
- (7) מתן הלוואה לחברה מוחזקת בעקבות תשלומי מיסוי נדליין (RETT) הצפויים בחברות בנות.
- (8) 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 השווקים.*

#### 10. מדדים פיננסיים שאינם מבוססים על כללי חשבונאות מקובלים

##### 10.1 (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 משערוך שווי הוגן של נכסים והתחייבויות. מדובר בעיקר בהתאמות שווי הוגן של נדליין להשקעה, רווחי והפסדי הון שונים, הפחתות שונות, התאמת הוצאות בגין ניהול פרויקטים ואחזקת הקרקעות להשבחה, שינוי בשווי ההוגן שהוכר בגין מכשירים פיננסיים, מיסים נדחים וזכויות מיעוט בגין הפריטים שלעיל. החברה סבורה כי מדד זה משקף באופן נכון יותר את תוצאותיה התפעוליות של החברה, ללא ההשפעות של תחום הנדליין היזמי, ופרסומו יאפשר בסיס נכון יותר להשוואת תוצאותיה התפעוליות של החברה בתקופה מסוימת לתקופות קודמות וכן יאפשר השוואת תוצאות פעילות החברה לחברות נדליין אחרות בארץ ובאירופה.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2022	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2023	
(170,558)	(12,667)	3,196	רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה <sup>6</sup>
<b>התאמות לרווח (הפסד) הנקי:</b>			
<b>א. התאמות בגין שיערוכים</b>			
150,957	-	1,998	ירידת (עליית) ערך נדליין להשקעה והתאמת שווי התחייבויות הקשורות לנדליין להשקעה

<sup>6</sup> קרי, בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה. לפרטים נוספים ראו דוח רווח והפסד של החברה המוצגים בדוחותיה הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2022	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2023	
(859)	-	-	חלק הקבוצה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	-	-	ירידת ערך מוניטין או מוניטין שלילי
-	-	-	עלויות רכישה שהוכרו בדוח רווח והפסד (IFRS3R)
9,533	(1,427)	-	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים ועסקאות החלפת ריבית לפי שווי הוגן
<b>ב. התאמות בגין סעיפים לא תזרימיים</b>			
19,610	902	(1,117)	השפעות מידוד, הפרשי שער ועסקאות גידור שאינם תזרימיים
(19,564)	(3,213)	121	הוצאות מיסים נדחים ומיסים בגין שנים קודמות
<b>ג. סעיפים חד פעמיים/ פעילויות חדשות/ פעילויות שהופסקו/ אחר</b>			
22,631	22,295	(240)	התאמות חד פעמיות ואחרים
1,501	498	496	הוצאות ניהול פרוייקט ושיווק בקשר עם הקמת פרוייקט המגורים בדיסלדורף והתאמות בגין פעילות ההשכרה הנוכחית בפרוייקט
12,188	-	-	התאמות בגין מכירת דירות
195,997	19,055	1,258	סך התאמות לרווח הנקי
25,439	6,388	4,454	<b>F.F.O נומינלי לפי גישת ההנהלה (ללא הוצאות הנובעות מהצמדה למדד)</b>
(2,883)	(841)	(586)	התאמות הנובעות מהצמדה למדד
22,556	5,547	3,868	<b>F.F.O ריאלי לפי הוראות רשות ני"ע</b>

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

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

את מדד ה-EPRA NAV לפי ההנחיות הקודמות, ובנוסף לכך מציגה החברה את מדדי ה-EPRA החדשים:

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

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

להלן חישוב מדדי ה-EPRA של החברה ליום 31 במרץ, 2023:

EPRA NDV	EPRA NTA	EPRA NRV	
708.9	708.9	708.9	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
-	94.9	94.9	בתוספת מסים נדחים בגין התאמות EPRA (בניכוי חלק המיעוט)
-	25.6	25.6	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו
1.2	1.2	1.2	שיערוך מלאי <sup>7</sup>
-	49.8	73.9	בתוספת מס רכישת נדליין (RETT) ועלויות רכישה אחרות
49.8	-	-	שווי הוגן של התחייבויות נומינליות הנושאות ריבית קבועה <sup>8</sup>
<b>759.9</b>	<b>880.4</b>	<b>904.5</b>	<b>סה"כ</b>

לצורך מספרי השוואה, 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)

<sup>7</sup> ההפרש בין השווי ההוגן לערך בספרים

<sup>8</sup> ה-EPRA NDV מעדכן את הערך של ההפרש בין הריבית הנוכחית על הלוואות החברה לריבית בשוק בהתאם למח"מ ההלוואות.

EPRA NDV	EPRA NTA	EPRA NRV	
-	20.8	20.8	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו
4.7	4.7	4.7	שיערוך מלאי
-	49.7	73.8	בתוספת מס רכישת נדל"ן (RETT) ועלויות רכישה אחרות
50.8	-	-	שווי הוגן של התחייבויות נומינליות הנושאות ריבית קבועה
<b>761.2</b>	<b>876.1</b>	<b>900.2</b>	<b>סה"כ</b>

### 10.3. 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.

### 10.4. מדד EBITDA

מדד EBITDA מחושב כרווח לפני 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 הינה מקובלת בקרב חברות בתחום הפעילות בו פועלת החברה.

החברה מבהירה שנתוני מדד ה-EBITDA אינם מהווים תחליף לנתונים המופיעים בדוחות הכספיים ואינם מבוקרים על ידי רואי החשבון המבקרים של החברה.



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

11.1 ביום 31 בינואר, 2023, הושלמה מכירתו של נכס נוסף מפורטפוליו הנדליין המניב המסחרי של החברה בעיר Ludwigsburg בתמורה לסך של כ- 12.8 מיליון אירו.

11.2 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%. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 28 במרץ, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-033288).

### 11.3 התחייבות ADLER

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 ואין בכוונתה למשוך סכומים נוספים בהתאם לתנאי קו האשראי, אשר צפוי להיפרע בתום שנת 2023. במהלך תקופת 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. ככל 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. לפרטים נוספים בקשר עם תנאי העיקריים של התחייבות ADLER ראו דיווח מידי של החברה מיום 31 במרץ, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-036906).

יצוין, כי קו האשראי המקורי נחתם ביום 19 במאי, 2022 כאשר 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. לפרטים נוספים בדבר קו האשראי ראו דיווחים מידיים של החברה מיום 14 באוגוסט 2022, 19 במאי 2022, 23 במאי 2022 ו-27 בספטמבר 2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-102571, 2022-01-098262, 2022-01-050802, 2022-01-061300, 2022-01-102571 בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

11.4 ביום 24 במאי, 2023, התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי גרמני, בהסכם שתכליתו הארכת מועד פירעון של הלוואה קיימת מהותית מאוד של החברה, בהיקף של כ-94.0 מ' אירו. לפי תנאי הלוואה, מועד פירעון הלוואה יוארך בשלוש שנים נוספות, כך שיחול ביום 30 ביוני, 2026. יתר תנאי הלוואה נותרו ללא שינויים מהותיים, למעט שינוי בשיעור הריבית, אשר בגין תקופת ההארכה תעמוד על:

- **קבוצה ראשונה** – כ-85 מיליון אירו, יישאו ריבית בשיעור קבוע בגובה של ריבית ייחוס בתוספת מרווח של 1.28%. ריבית הייחוס תיקבע על-ידי הבנק עד 10 ימים לפני מועד הפירעון המקורי. לעניין זה, "ריבית הייחוס" (Refinancing Rate), הוגדרה בהסכם, כדלקמן: "שיעור הריבית בו יוכל הבנק לממן מחדש את כספי הלוואה הנחוצים, לרבות התאמות לתנאי שוק ההון ביום בו תקבע הריבית".
- **קבוצה שנייה** - כ-9 מיליון אירו, יישאו ריבית בשיעור משתנה, המבוססת על EURIBOR שלושה חודשים בתוספת מרווח של 1.71%.

בנוסף, עם התקשרות זו, לא חל שינוי בבטוחות ובשיעבודים, למעט הסרת הבטוחות והשעבודים הקשורים באחד מנכסי ההלוואה שהינו נכס נדל"ן מסחרי הממוקם בעיר Remscheid, וזאת החל מיום 1 ביולי, 2023.

נכון למועד פרסום הדוח, עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הקבועות בהסכם. להלן תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות:

<u>אמת המידה ליום 31 במרץ 2023 ונכון למועד פרסום הדוח</u>	<u>אמת המידה במועד בו נבחנה בידי המלווה</u>	<u>יחס קבוע בהסכם</u>	<u>אמת המידה הפיננסית</u>
48%	48%	≤ 65 %	LTV
261%	149%	≥ 135 %	DSCR

לפרטים נוספים בקשר עם אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה, ראו גם ביאור 5 לדוחות הכספיים של החברה לרבעון הראשון לשנת 2023, המצורפים לדוח זה, וכמו כן לדיווח המידי של החברה מיום 24 במאי, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-048010).

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

**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 ?
22 ביולי 2014	21 במאי 2013	מועד הנפקה
4 באפריל 2016	4 בפברואר 2014 9 במרץ 2022	מועדי הגדלת הסדרה
102,165	175,000	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
160,180	636,440	שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (אלפי ש"ח)
137,297	424,294	שווי נקוב ליום 31.03.2023 (אלפי ש"ח)
149,311	467,825	שווי נקוב צמוד ליום 31.03.2023 (אלפי ש"ח)
1,169	4,699	סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה (אלפי ש"ח) נכון ליום 31.03.2023
150,481	489,864	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.03.2023 (אלפי ש"ח), כולל ריבית לשלם
138,011	460,359	שווי בבורסה ליום 31.03.2023 (אלפי ש"ח)
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. <sup>10</sup>	סוג ושיעור הריבית
עומדות לפירעון ב-12 תשלומים לא שווים שנתיים ביום 20 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2026 (כולל) באופן שכ"א מתשעת התשלומים הראשונים יהווה 2% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'), התשלום העשירי יהווה 17% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'), וכ"א משני התשלומים	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	מועדי תשלום הקרן

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

<sup>10</sup> 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: 2022-01-061216). כמו כן, ביום 8 בספטמבר, 2022, בעקבות הודעת חברת מעלות S&P על הורדת דירוג החברה ל-'iilBBB+' ועל הורדת סדרות האג"ח של 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: 2022-01-116473).

איגרות חוב (סדרה ג')	איגרות חוב (סדרה ב')	
האחרונים יהווה 32.5% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'); תשלום הקרן הראשון חל ביום 20.07.2015.	14.4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'); תשלום הקרן הראשון חל ביום 31.12.2013.	
משולמת בימים 20 בינואר וביום 20 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2026 (כולל) החל מיום 20 בינואר 2015. התשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 20.07.2026.	משולמת בימים 31 בדצמבר וביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2013 עד 2024 (כולל) החל מיום 31 בדצמבר 2013. התשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 31.12.2024.	מועדי תשלום הריבית
צמודות (קרן וריבית) למדד לצרכן שפורסם ביום 15 ביולי 2014 בגין חודש יוני 2014.	צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 במאי 2013 בגין חודש אפריל 2013.	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא	לא	האם ניתנות להמרה ?
החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), בכל עת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם של חלק או של כל אגרות החוב (סדרה ג') כפי שתבחר וזאת עד למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ג') והכל בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו בסעיף 2.8.15 בתשקיף המדף.	החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), בכל עת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם של חלק או של כל אגרות החוב (סדרה ב') כפי שתבחר וזאת עד למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ב') והכל בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו בסעיף 2.8.15 בתשקיף המדף.	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
לא	לא	האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות ?

### 13. פרטים בדבר הנאמן

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

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

### 14. דירוג

לפרטים נוספים בדבר דירוג החברה בשנת 2022 ראו סעיף 17 לפרק ב' לדוח התקופתי 2022.

ב'		סדרת אג"ח
מעלות		שם החברה המדרגת
דירוג אגרות החוב	דירוג המנפיק	
ilA+	ilA+	דירוג המנפיק ואיגרות החוב במועד ההנפקה הראשונית (מאי 2013)
ilA+	ilA+	דירוג המנפיק ואיגרות החוב במועד הרחבת הסדרה - פברואר 2014

ב'		סדרת אג"ח
מעלות		שם החברה המדרגת
דירוג המנפיק	דירוג אגרות החוב	
ilA+, יציב	ilA+	דירוג המנפיק ואגרות החוב – יוני 2014
ilA+, יציב	ilA+	יולי 2015
ilAA-, יציב	ilAA-	מרץ 2016
ilAA-, יציב	ilAA-	מרץ 2017
ilAA-, יציב	ilAA-	מרץ 2018
ilAA-, יציב	ilAA-	מרץ 2019
ilAA-, יציב	ilAA-	מרץ 2020
ilAA-, יציב	ilAA	מרץ 2021
ilAA-, אופק שלילי	ilAA	פברואר 2022
ilAA-, אופק שלילי	ilAA	מרץ 2022
ilAA-, אופק שלילי	ilAA	אפריל 2022
ilA-, אופק שלילי	ilA	מאי 2022
ilBBB-, אופק שלילי	ilBBB+	ספטמבר 2022
ilBBB-, אופק שלילי	ilBBB+	דירוג המנפיק ואיגרות החוב הקבועים למועד הדוח

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

#### 15. עמידה בתנאים והתחייבויות לפי שטרי הנאמנות

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח ובמהלך תקופת הדיווח עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות<sup>11</sup>, ובכלל זה נכון לתום תקופת הדוח עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות מיום 24 בפברואר, 2011 (כפי שתוקן ביום 30 באוקטובר, 2012 וביום 29 בינואר, 2017) בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה שנפרעו במלואם כאמור בסעיף 11.4 לעיל, מיום 9 במאי, 2013 (כפי שתוקן ביום 29 בינואר, 2017 ביום 3 ביולי, 2017 וביום 27 במאי, 2018) בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, ומיום 14 ביולי, 2014 (כפי שתוקן ביום 29 בינואר, 2017, ביום 3 ביולי, 2017 וביום 27 במאי, 2018) בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ כנאמן

<sup>11</sup> לעניין התקיימות עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג') של החברה בגין שינוי שליטה בחברה והחלטת מחזיקי אגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג') לתת ויתור בקשר עם עילה זו אשר קמה להם כאמור ראו סעיף 19 לדוח הדירקטוריון לשנת 2018, אשר צורף כפרק ב' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 (מסי מסמכתא: 01-021450-2019), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

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-12% 187.5:**

ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות הרוב נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 31 במרץ, 2023, הינו 708.9 מיליון אירו.

החוב הפיננסי נטו, על פי דוחות סולו של החברה נכון לאותו מועד הינו 236.2 מיליון אירו. לפיכך היחס בין ההון העצמי של החברה לחוב הפיננסי נטו על פי דוחות סולו נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 31 במרץ, 2023 הינו כ-300.16%.

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

ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'):

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

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

מספר המניות המשועבדות של BGP נכון ליום 31 במרץ 2023: 765,027.

סך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 31 במרץ 2023 ולמועד חתימת הדוח - 1,978,261.

שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 31 במרץ, 2023 ולמועד חתימת הדוח – 38.7%.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2023 – 971,064 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל – 4.0123 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות 1,506,726 א' ש"ח.

חוב נטו – 468,622 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שווי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ-322% 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 במרץ 2023: 394,430.

סך הון המניות מונפק של BGP נכון ליום 31 במרץ 2023 ולמועד חתימת הדוח - 1,978,261.

שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP ליום 31 במרץ, 2023 ונכון למועד חתימת הדוח - 19.9%.

<sup>12</sup> הדרישה לעמוד ביחס זה רלוונטית למחזיקי אגרות חוב סדרות א' ו' בלבד.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2023 – 971,064 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל - 4.0123 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות 776,833 א' ש"ח.

חוב נטו – 150,481 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שוי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ-516% 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-708.9 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-708.9 מ' אירו ויחס החוב ל-CAP עומד למועד הדוח על 38.58% (כמפורט להלן).

**ג. יחס CAP מקסימאלי :** היחס בין סך ההתחייבויות הפיננסיות, נטו של החברה לבין סך ההון העצמי של החברה בתוספת זכויות מיעוט והתחייבויות פיננסיות נוספות (להלן: "ה-CAP") לא יעלה על 75% על פי שטר הנאמנות סדרות ב' ו-ג' ומחושב באופן הבא (יוער כי ערכם של סעיפים ב' ("הלוואות נדחות") ו-ג' ("הון עצמי שלילי") להגדרת ה-CAP כמפורט בשטר האג"ח הינו אפס) (הנתונים להלן באלפי אירו):

311,797	התחייבויות פיננסיות על פי דוחות הסולו
363,404	התחייבויות פיננסיות של החברות הבנות
(212,206)	בניכוי מזומן שווה מזומן ופקדונות
<b>462,995</b>	<b>החוב הפיננסי נטו, מאוחד</b>
	<b>ה-CAP<sup>13</sup></b>
737,182	הון כולל זכויות שאינן מקנות שליטה
462,995	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
<b>1,200,177</b>	<b>ה-CAP</b>

לפיכך יחס זה עומד על 38.58% כשעל פי שטרי הנאמנות יחס זה צריך להיות נמוך מ-75% עבור סדרות ב' ו-ג'.

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

לפרטים אודות השעבודים להבטחת התחייבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') של החברה, אשר הינם תקפים על פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה, נכון למועד הדוח ולמועד

<sup>13</sup> "סך ההון והחוב (CAP)" - "החוב הפיננסי, נטו מאוחד" בצירוף כל המפורט להלן: (א) ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט), כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של החברה; (ב) יתרת ההלוואות הנדחות של החברה (כהגדרתן להלן); ו-ג) הפחתות ערך שנרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים (ככל שיירשמו הפחתות כאמור) בגין נכסים המשועבדים להבטחת הלוואות, בגובה ההפרש בין זכות החזרה ללווה (recourse) לבין ערך ההלוואה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. "הלוואות נדחות" - כל הלוואה שקיבלה החברה מגורם כלשהו, שעל פי תנאיה היא 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.

חתימת הדוח, ראו סעיף 20 לדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2018 שצורף כפרק ב' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 (מס' אסמכתא : 2019-01-021453), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

יצוין כי בשנת 2020, ובהמשך לפדיון המוקדם והמלא של אגרות החוב (סדרה א') של החברה, פנתה החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה א') ביום 20 באפריל, 2020 בבקשה לשחרור ומחיקת השעבודים הרשומים להבטחת 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'.

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

על פי עמדה משפטית מס' 103-29 של סגל רשות ניירות ערך ("ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו ע"י תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות"), במקרה של שעבוד של מניות חברה מוחזקת, נדרש התאגיד לצרף דוחות כספיים מבוקרים/סקורים לפי העניין, של החברה המוחזקת מדי רבעון, וזאת עד למועד פרעון המלא של תעודות ההתחייבות. עם זאת, נכון למועד הדוח, ההבדלים היחידים בין הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לדוחות הכספיים של BGP, חברה המוחזקת ב-100% על ידי החברה, אשר מניותיה משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב ("החברה המוחזקת המשועבדת") הוא סך המזומנים המוחזקים ע"י החברה עצמה בצד הנכסים ואגרות 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 במרץ 2023 ביחס לנכסים והתחייבויות של הקבוצה שאינם נכללים בדוחות המאוחדים של החברה המוחזקת המשועבדת, בהשוואה לנכסים והתחייבויות של החברה המוחזקת המשועבדת ולסך המאזן המאוחד:

נכסים / התחייבויות בתאגידים לא משועבדים	נכסים / התחייבויות בחברה המוחזקת המשועבדת	החברה במאוחד	נתונים ליום 31 במרץ 2023 (באלפי אירו)
76,393	1,482,379	1,558,772	סה"כ נכסים
* 75,614	301,821	377,435	נכסים שוטפים
779	1,180,558	1,181,337	נכסים לא שוטפים
338,529	483,061	821,590	סה"כ התחייבויות
** 221,876	184,312	406,188	התחייבויות שוטפות
*** 116,653	298,749	415,402	התחייבויות לא שוטפות
-	28,254	28,254	זכויות שאינן מקנות שליטה
(262,136)	971,064	708,928	סה"כ הון
5%	95%	100%	שיעור הנכסים מסך הנכסים במאזן
41%	59%	100%	שיעור ההתחייבויות מסך ההתחייבויות במאזן
(37%)	137%	100%	שיעור ההון מסך ההון במאזן

\* בעיקר יתרות מזומן ושווי מזומן שבידי החברה בסולו  
 \*\* בעיקר הלוואה מבעלת השליטה (כולל ריבית לשלם) בסכום של כ- 150.4 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	

24 במאי, 2023

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

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים**

**ליום 31 במרץ, 2023**

**(בלתי מבוקרים)**

**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים**

**ליום 31 במרץ, 2023**

**(בלתי מבוקרים)**

**תוכן העניינים**

**עמוד**

2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3-4	תמצית דוח על המצב הכספי ביניים מאוחד
5	תמצית דוח על הרווח והפסד והרווח כולל ביניים מאוחד
6-7	תמצית דוח על השינויים בהון ביניים מאוחד
8-10	תמצית דוח על תזרימי המזומנים ביניים מאוחד
11-20	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

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

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V. וחברות בנות שלה (להלן – הקבוצה), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 31 במרס 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

### היקף הסקירה

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

### מסקנה

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

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

### דגש עניין

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 1 לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים בדבר אי ודאות 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

24 במאי 2023

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### תמצית דוח על המצב הכספי ביניים מאוחד

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2022	2022	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי אירו			
			<u>נכסים שוטפים</u>
210,477	179,442	209,969	מזומנים ושווי מזומנים
32,354	29,135	33,847	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
264	554	260	הכנסות לקבל וחייבים אחרים בגין מכירת דירות
2,167	2,691	2,461	שוכרים ולקוחות, נטו
143,823	30,346	130,898	נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
389,085	242,168	377,435	סה"כ נכסים שוטפים
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
-	2,069	-	השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
5,287	16,291	5,287	השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
206,351	218,901	209,901	מלאי מקרקעין
35,300	87,457	35,300	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין ונדל"ן להשקעה בהקמה
925,123	1,338,441	925,123	נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים
4,997	7,198	5,278	פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
175	165	166	חייבים ויתרות חובה ונכסים פיננסיים אחרים
236	8,716	282	מסים נדחים
1,177,469	1,679,238	1,181,337	סה"כ נכסים לא שוטפים
1,566,554	1,921,406	1,558,772	סה"כ נכסים

24 במאי, 2023

Eran Edelman  
סמנכ"ל כספים

Thierry  
Beaudemoulin  
מנכ"ל

Thomas Zinnocker  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### תמצית דוח על המצב הכספי ביניים מאוחד

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2022	2022	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
99,794	244,273	99,090	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
62,944	63,689	60,695	חלויות שוטפות של אגרות חוב
7,795	-	9,644	התחייבויות פיננסיות אחרות
151,330	-	150,444	הלוואה מבעלת השליטה
25,993	13,693	26,234	זכאים, יתרות זכות והתחייבויות אחרות
410	25,855	842	התחייבויות מסים שוטפים
66,780	357	59,239	התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
<u>415,046</u>	<u>347,867</u>	<u>406,188</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
212,460	361,823	211,685	הלוואות מתאגידים בנקאיים
104,774	171,592	100,659	אגרות חוב
15,491	2,614	18,476	התחייבויות פיננסיות אחרות
84,542	138,682	84,582	מסים נדחים
<u>417,267</u>	<u>674,711</u>	<u>415,402</u>	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>832,313</u>	<u>1,022,578</u>	<u>821,590</u>	סה"כ התחייבויות
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
77	77	77	הון מניות
144,237	144,237	144,237	פרמיה על מניות
(746)	(746)	(746)	מניות באוצר
(531)	(531)	(531)	קרנות הון אחרות
350,956	530,385	350,956	קרן הון סטטוטורית
211,739	190,201	214,935	יתרת רווח
705,732	863,623	708,928	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
<u>28,509</u>	<u>35,205</u>	<u>28,254</u>	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>734,241</u>	<u>898,828</u>	<u>737,182</u>	סה"כ הון
<u>1,566,554</u>	<u>1,921,406</u>	<u>1,558,772</u>	סה"כ התחייבויות והון

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### תמצית דוח על הרווח והפסד והרווח כולל ביניים מאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2022	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
59,887	14,906	12,421	הכנסות מהשכרת נכסים
24,837	5,924	6,072	הכנסות ניהול נכסים
(24,830)	(6,122)	(5,797)	הוצאות ניהול נכסים
(10,102)	(2,461)	(2,417)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
49,792	12,247	10,279	הכנסות שכירות וניהול, נטו
-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(13,556)	-	-	עלות מכירת דירות
(13,556)	-	-	רווח (הפסד) ממכירת דירות
			חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
859	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
(13,119)	(2,913)	(3,737)	הוצאות הנהלה וכלליות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
(1,669)	(554)	(551)	
22,307	8,780	5,991	רווח לפני שינוי בערך נדל"ן להשקעה
(158,872)	-	(2,019)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
(136,565)	8,780	3,972	רווח (הפסד) לפני הוצאות מימון
(10,880)	(2,948)	(2,718)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות גידור
(20,301)	(769)	2,402	השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות גידור
(9,533)	1,428	-	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הפסדי אשראי ואחרות
(21,135)	(22,224)	(133)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(198,414)	(15,733)	3,523	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
21,220	3,126	(582)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(177,194)	(12,607)	2,941	סה"כ רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה
(170,558)	(12,667)	3,196	רווח (הפסד) נקי וכולל מיוחס ל:
(6,636)	60	(255)	בעלי מניות החברה
(177,194)	(12,607)	2,941	זכויות שאינן מקנות שליטה
(22.06)	(1.64)	0.41	רווח (הפסד) נקי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (באירו) - בסיסי ומדולל

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### תמצית דוח על השינויים בהון ביניים מאוחד

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית	קרנות הון אחרות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות
<u>אלפי אירו</u>								
734,241	28,509	705,732	211,739	350,956	(531)	(746)	144,237	77
2,941	(255)	3,196	3,196	-	-	-	-	-
<u>737,182</u>	<u>28,254</u>	<u>708,928</u>	<u>214,935</u>	<u>350,956</u>	<u>(531)</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)

סה"כ רווח נקי וכולל לתקופה

יתרה ליום 31 במרץ, 2023 (בלתי מבוקר)

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית	קרנות הון אחרות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות
<u>אלפי אירו</u>								
911,435	35,145	876,290	202,868	530,385	(531)	(746)	144,237	77
(12,607)	60	(12,667)	(12,667)	-	-	-	-	-
<u>898,828</u>	<u>35,205</u>	<u>863,623</u>	<u>190,201</u>	<u>530,385</u>	<u>(531)</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)

סה"כ רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה

יתרה ליום 31 במרץ, 2022 (בלתי מבוקר)

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



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

### **תמצית דוח על השינויים בהון ביניים מאוחד**

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
הון מניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר	קרנות הון אחרות	קרן הון סטטוטורית	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי אירו								
77	144,237	(746)	(531)	530,385	202,868	876,290	35,145	911,435
-	-	-	-	-	(170,558)	(170,558)	(6,636)	(177,194)
-	-	-	-	(179,429)	179,429	-	-	-
<u>77</u>	<u>144,237</u>	<u>(746)</u>	<u>(531)</u>	<u>350,956</u>	<u>211,739</u>	<u>705,732</u>	<u>28,509</u>	<u>734,241</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2022 (מבוקר)

סה"כ הפסד נקי וכולל לשנה מיון לפי הוראות החוק בהולנד

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022 (מבוקר)

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### תמצית דוח על תזרימי המזומנים ביניים מאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2022	2022	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי אירו			
(177,194)	(12,607)	2,941	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u> רווח (הפסד) לתקופה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:			
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:			
31,812	1,536	(494)	הוצאות מימון, נטו
7,808	(3,063)	-	ירידה (עלייה) בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים
158,872	-	2,019	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(20,813)	(4,045)	9	מסים נדחים
(15,052)	(10,214)	(292)	מס הכנסה ששולם
(859)	-	-	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<u>161,768</u>	<u>(15,786)</u>	<u>1,242</u>	
(15,426)	(28,393)	4,183	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת לפני שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים:			
(3,586)	3,025	(117)	ירידה (עלייה) בביקדונות מוגבלים, שוכרים ולקוחות, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
11,844	22,088	(961)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>8,258</u>	<u>25,113</u>	<u>(1,078)</u>	
(7,168)	(3,280)	3,105	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני פעילות בנכסי והתחייבויות מקרקעין
6,599	(3,374)	(763)	ירידה (עלייה) במלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
<u>(569)</u>	<u>(6,654)</u>	<u>2,342</u>	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת

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

**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

**תמצית דוח על תזרימי המזומנים ביניים מאוחד**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		אלפי אירו
	2022	2023	
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(14,218)	(3,325)	(1,941)	השקעה בנדל"ן להשקעה – נכסים מניבים
(12,724)	(6,354)	-	השקעה בנדל"ן להשקעה – זכויות במקרקעין ונדל"ן להשקעה בהקמה
2,928	-	-	החזר השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
18,741	-	12,810	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה, נטו מעלויות עסקה
126,101	-	-	תמורה ממכירת חברות מאוחדות, נטו (א)
1,238	4,104	(361)	משיכת (הפקדת) פקדונות מוגבלים, נטו
408	-	-	ריבית שנתקבלה מפקדונות
<u>122,474</u>	<u>(5,575)</u>	<u>10,508</u>	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה
			<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</u>
(21,196)	(2,890)	(3,932)	ריבית ששולמה
40,375	9,947	-	קבלת הלוואות בנקאיות לזמן ארוך
150,000	-	-	קבלת הלוואה מבעלת השליטה
162,518	162,518	-	הנפקת אגרות חוב, נטו
(62,660)	-	-	פירעון אגרות חוב
<u>(203,278)</u>	<u>(2,765)</u>	<u>(9,357)</u>	פירעון הלוואות בנקאיות לזמן ארוך
<u>65,759</u>	<u>166,810</u>	<u>(13,289)</u>	מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות מימון
187,664	154,581	(439)	<u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u>
<u>24,861</u>	<u>24,861</u>	<u>210,477</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
<u>(2,048)</u>	<u>-</u>	<u>(69)</u>	שינוי במזומנים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה
<u><u>210,477</u></u>	<u><u>179,442</u></u>	<u><u>209,969</u></u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### תמצית דוח על תזרימי המזומנים ביניים מאוחד

<u>לשנה שהסתיימה</u>	<u>לתקופה של שלושה חודשים</u>	
<u>ביום 31 בדצמבר</u>	<u>שהסתיימה ביום 31 במרץ</u>	
<u>2022</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>
<u>(מבוקר)</u>	<u>(בלתי מבוקר)</u>	
	<u>אלפי אירו</u>	

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

נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום המכירה:

240,000	-	-	נדל"ן להשקעה
2,451	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
(2,513)	-	-	הון חוזר, נטו
(22,875)	-	-	התחייבויות אחרות
(63,968)	-	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים, נטו
(26,994)	-	-	מסים נדחים, נטו
<u>126,101</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	נכסים, נטו

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

#### באור 1 - כללי

##### תאור כללי של החברה ופעילותה

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

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

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

נכון ליום 31 במרץ, 2023 לחברה הון חוזר שלילי בסך של כ-28,753 אלפי אירו.

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

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.

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%.

ביום 31 במרץ, 2023 הסכימה בעלת השליטה ADLER 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 (3) להלן.

ביום 24 במאי, 2023, התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי גרמני, בהסכם שתכליתו הארכת מועד פירעון של הלוואה קיימת של החברה, בהיקף של כ-94.0 מ' אירו. לפי תנאי הלוואה, מועד פירעון הלוואה יוארך בשלוש

שנים נוספות, כך שיחול ביום 30 ביוני, 2026. יתר תנאי ההלוואה נותרו ללא שינויים מהותיים, למעט שינוי בשיעור הריבית, אשר בגין תקופת ההארכה תעמוד על:

- **קבוצה ראשונה** - כ-85 מיליון אירו, יישאו ריבית בשיעור קבוע בגובה של ריבית ייחוס בתוספת מרווח של 1.28%. ריבית הייחוס תיקבע על-ידי הבנק עד 10 ימים לפני מועד הפירעון המקורי. לעניין זה, "ריבית הייחוס" (Refinancing Rate), הוגדרה בהסכם, כדלקמן: "שיעור הריבית בו יוכל הבנק לממן מחדש את כספי ההלוואה הנחוצים, לרבות התאמות לתנאי שוק ההון ביום בו תקבע הריבית".
- **קבוצה שנייה** – כ-9 מיליון אירו, יישאו ריבית בשיעור משתנה, המבוססת על EURIBOR לשלושה חודשים בתוספת מרווח של 1.71%.

למועד הדוח, ממשיכה החברה לנהל משא ומתן לעניין מכירה של נכסים נוספים מפורטפוליו הנדל"ן המניב למגורים של החברה, הממוקמים במזרח גרמניה. הנהלת החברה צופה כי מכירה זו תושלם במהלך שנת 2023.

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. יצוין, כי החברה התקשרה עם ברוקרים אשר פועלים למכירתם של נכסים אלו.

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 פועלת החברה 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.

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.

**א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים**

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

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ, 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - "דוחות כספיים ביניים מאוחדים") ונחתמו ביום 24 במאי, 2023. יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

**ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת**

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

**באור 3 – מכשירים פיננסיים**

א. מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצורך גילוי בלבד  
 הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי הוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על-פי שווים ההוגן:

ליום 31 בדצמבר 2022		ליום 31 במרץ 2022		ליום 31 במרץ 2023	
ערך	בספרים	ערך	בספרים	ערך	בספרים
שווי הוגן		שווי הוגן		שווי הוגן	
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)			
אלפי אירו					

התחייבויות פיננסיות:

155,934	168,410	254,327	236,103	152,172	162,848	אגרות חוב וריבית לשלם בגין אגרות חוב
277,074	312,397	612,514	606,097	274,334	310,668	הלוואות מתאגידים בנקאיים

ההנהלה מעריכה שיתרת המזומנים, פיקדונות לזמן קצר, לקוחות, ספקים, משיכות יתר והתחייבויות שוטפות אחרות וכן הלוואות מבנקים המוצגות בעלות מופחתת מהווה בקירוב את שווים ההוגן וזאת בשל מועדי הפרעון הקצרים של מכשירים אלה.

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

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

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

ליום 31 במרץ 2023		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
(בלתי מבוקר)		
אלפי אירו		

נכסים:

5,287	-	-	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
-------	---	---	--

התחייבויות:

-	(25,638) *	-	התחייבויות פיננסיות לגידור שער חליפין EUR/ILS
---	------------	---	---

(\* כחלק ממדיניות ניהול הסיכונים של החברה, החברה מגדרת חשיפה לסיכון מטבע חוץ הנובעת מהתקשרויות איתנות באמצעות נגזרי מט"ח בעלי ערך נקוב אשר שווה ערך לערך הנקוב של אגרות החוב בחברה. שווים ההוגן של נגזרים אלו הינם כ-25.6 מ' אירו, נכון למועד הדוח.

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



ליום 31 במרץ 2022		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
(בלתי מבוקר)		
אלפי אירו		

נכסים:

<u>6,525</u>	<u>-</u>	<u>9,766</u>	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
--------------	----------	--------------	--

התחייבויות:

<u>-</u>	<u>(134)</u>	<u>-</u>	חוזי החלפת ריבית
----------	--------------	----------	------------------

ליום 31 בדצמבר 2022		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
(מבוקר)		
אלפי אירו		

נכסים:

<u>5,287</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
--------------	----------	----------	--

התחייבויות:

<u>-</u>	<u>(20,770)</u>	<u>-</u>	התחייבויות פיננסיות לגידור שער חליפין EUR/ILS
----------	-----------------	----------	---

**באור 4 - מגזרי פעילות**

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבחה אלפי אירו	נדליין מניב למגורים	נדליין מניב למסחר	
					<b>לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ, 2023</b>
<b>(בלתי מבוקר)</b>					
12,421	-	1	11,955	465	הכנסות מהשכרת נכסים
6,072	-	1	5,986	85	הכנסות ניהול נכסים
(5,797)	-	(25)	(5,604)	(168)	הוצאות ניהול נכסים
(2,417)	-	(1)	(1,614)	(802)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
10,279	-	(24)	10,723	(420)	הכנסות שכירות וניהול, נטו
(3,737)					הוצאות הנהלה וכלליות
					הוצאות הנהלה וכלליות
(551)					המתייחסות למלאי בניינים
					בהקמה ומלאי מקרקעין
(2,019)	-	-	(2,019)	-	עליית (ירידת) ערך נדלן
(316)					להשקעה, נטו
(133)					הוצאות מימון, נטו
3,523					הוצאות אחרות, נטו
					רווח לפני מסים על הכנסה

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבחה	נדל"ן מניב למגורים	נדל"ן מניב למסחר	
אלפי אירו					
(בלתי מבוקר)					לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ, 2022
14,906	-	18	13,947	941	הכנסות מהשכרת נכסים
5,924	-	12	5,853	59	הכנסות ניהול נכסים
(6,122)	-	(14)	(5,883)	(225)	הוצאות ניהול נכסים
<u>(2,461)</u>	-	<u>(9)</u>	<u>(1,760)</u>	<u>(692)</u>	עלות אחזקת נכסים להשכרה
12,247	-	7	12,157	83	הכנסות שכירות וניהול, נטו
(2,913)					הוצאות הנהלה וכלליות
					הוצאות הנהלה וכלליות
(554)	(554)	-	-	-	המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
(2,289)					הוצאות מימון, נטו
<u>(22,224)</u>					הוצאות אחרות
<u><u>(15,733)</u></u>					הפסד לפני מיסים על הכנסה

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבחה אלפי אירו	נדליין מניב למגורים	נדליין מניב למסחר	
					<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022</b>
					<b>(מבוקר)</b>
59,887	-	57	56,695	3,135	הכנסות מהשכרת נכסים
24,837	-	31	24,106	700	הכנסות ניהול נכסים
(24,830)	-	(86)	(24,260)	(484)	הוצאות ניהול נכסים
(10,102)	-	(32)	(7,902)	(2,168)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
49,792	-	(30)	48,639	1,183	הכנסות שכירות וניהול, נטו
-	-	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(13,556)	(13,556)	-	-	-	עלות מכירת דירות
(13,556)	(13,556)	-	-	-	רווח ממכירת דירות
					חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
859	-	-	-	859	הוצאות הנהלה וכלליות
(13,119)	-	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למלאי בניינים
(1,669)	(1,669)	-	-	-	בהקמה ומלאי מקרקעין עליית (ירידת) ערך נדליין
(158,872)	-	(15,622)	(140,412)	(2,838)	להשקעה, נטו
(40,714)	-	-	-	-	הוצאות מימון, נטו
(21,135)	-	-	-	-	הוצאות אחרות, נטו
<u>(198,414)</u>					הפסד לפני מסים על הכנסה

## באור 5 - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ואחריו

1. 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. 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 הנוותר 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%. שינוי תנאי הלוואה נרשם כשינוי תנאים לא מהותי וכתוצאה מכך רשמה החברה הוצאות מימון בסכום שאינו מהותי.
3. ביום 31 במרץ, 2023 הסכימה בעלת השליטה ADLER 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 שהיו 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.
- יצוין, כי קו האשראי המקורי נחתם ביום 19 במאי, 2022 כאשר 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.
4. ביום 5 במאי, 2023, קיבלה החברה סכום של כ-4.9 מ' אירו מבנק NRW המממן את פרויקט גרפנטל (שלב ט'), אשר בנייתו הסתיימה במהלך שנת 2022. יצוין, כי לאחר קבלת סכום זה וסיום בנייתו של הפרויקט, עומדת החברה בתנאים המזכים לקבלת הלוואה מסובסדת מעיריית דיסלדורף לצורך בניית פרויקטים להשכרה לדיור בר-השגה. על כן, החברה זכאית לסבסוד של 25% מסך גובה הלוואה. (מתוך סך הלוואה של כ-12.9 מ' אירו תצטרך החברה להחזיר רק כ-9.7 מ' אירו).
5. ביום 24 במאי, 2023, התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי גרמני, בהסכם שתכליתו הארכת מועד פירעון של הלוואה קיימת של החברה, בהיקף של כ-94.0 מ' אירו. לפי תנאי הלוואה, מועד פירעון הלוואה יוארך בשלוש שנים נוספות, כך שיחול ביום 30 ביוני, 2026. יתר תנאי הלוואה נותרו ללא שינויים מהותיים, למעט שינוי בשיעור הריבית, אשר בגין תקופת ההארכה תעמוד על:
  - קבוצה ראשונה - כ-85 מיליון אירו, יישאו ריבית בשיעור קבוע בגובה של ריבית ייחוס בתוספת מרווח של 1.28%. ריבית הייחוס תיקבע על-ידי הבנק עד 10 ימים לפני מועד הפירעון המקורי. לעניין זה, "ריבית הייחוס" (Refinancing Rate), הוגדרה בהסכם, כדלקמן: "שיעור הריבית בו יוכל הבנק לממן מחדש את כספי הלוואה הנחוצים, לרבות התאמות לתנאי שוק ההון ביום בו תקבע הריבית."
  - קבוצה שנייה - כ-9 מיליון אירו, יישאו ריבית בשיעור משתנה, המבוססת על EURIBOR לשלושה חודשים בתוספת מרווח של 1.71%.

**באור 6 – נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה**

בהמשך לאמור בביאור 1, ובהתאם להחלטת הנהלת החברה, סווגו הנכסים כחלק מקבוצות מימוש מוחזקות למכירה.

**נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה:** ליום 31 במרץ, 2023

125,927	נדליין להשקעה – נכסים מניבים
2,854	לקוחות ויתרות חובה אחרות
<u>2,117</u>	מזומנים ושווי מזומנים
<b>130,898</b>	

**התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה:** ליום 31 במרץ, 2023

52,629	הלוואות מתאגידים בנקאיים
5,222	מיסים נדחים
<u>1,388</u>	זכאים ויתרות זכות אחרות
<b>59,239</b>	

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

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

**ליום 31 במרץ, 2023**

**(בלתי מבוקרים)**

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

**הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה ד38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970**

*מבוא*

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V. (להלן – החברה), ליום 31 במרס 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

*היקף הסקירה*

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

*מסקנה*

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה ד38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

*דגש עניין*

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 1 למידע הכספי ביניים הנפרד בדבר אי ודאות 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

24 במאי 2023



## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

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

ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	ליום 31 במרץ 2022      2023 (בלתי מבוקר)	
אלפי אירו		

#### נכסים שוטפים

34,994	163,583	31,840
39,095	3,810	43,774
211	169	-
74,300	167,562	75,614

מזומנים ושווי מזומנים  
מזומנים ושווי מזומנים בנאמנות  
פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות  
סה"כ נכסים שוטפים

#### נכסים לא שוטפים

970,975	922,222	971,064
779	9,766	779
971,754	931,988	971,843
1,046,054	1,099,550	1,047,457

השקעה בחברה מוחזקת  
השקעה בנכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

#### התחייבויות שוטפות

62,944	63,689	60,695
8,299	646	10,737
151,330	-	150,444
222,573	64,335	221,876

חלות שוטפת של אגרות חוב  
זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות  
הלוואה מבעלת השליטה  
סה"כ התחייבויות שוטפות

#### התחייבויות לא שוטפות

104,774	171,592	100,659
12,975	-	15,994
117,749	171,592	116,653
340,322	235,927	338,529

אגרות חוב  
התחייבויות פיננסיות  
סה"כ התחייבויות לא שוטפות

סה"כ התחייבויות

#### הון

77	77	77
144,237	144,237	144,237
(746)	(746)	(746)
(531)	(531)	(531)
350,956	530,385	350,956
211,739	190,201	214,935
705,732	863,623	708,928
1,046,054	1,099,550	1,047,457

הון מניות  
פרמיה על מניות  
מניות אוצר  
קרנות הון אחרות  
קרן הון סטטוטורית  
יתרת רווח  
סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

24 במאי, 2023

Eran Edelman  
סמנכ"ל כספים

Thierry  
Beaudemoulin  
מנכ"ל

Thomas Zinnocker  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### סכומי הרווח והפסד ורווח כולל הכלולים בדוחות ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2022	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי אירו			
(2,963)	(851)	(871)	הוצאות הנהלה וכלליות
(40,157)	1,138	(586)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(127,438)	(12,954)	4,653	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
<u>(170,558)</u>	<u>(12,667)</u>	<u>3,196</u>	רווח (הפסד) נקי וכולל

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

**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי אירו	

**תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת של החברה**

רווח (הפסד) נקי	3,196	(12,667)	(170,558)
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת של החברה :			
התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה :			
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו	112	(1,581)	31,254
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות	(4,653)	12,954	127,438
	(4,541)	11,373	158,692
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה :			
ירידה (עלייה) בחייבים, יתרות חובה וצדדים קשורים	210	28	(14)
עלייה (ירידה) בזכאים, יתרות זכות וצדדים קשורים	214	(2)	8
	424	26	(6)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה	(921)	(1,268)	(11,872)
<b><u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u></b>			
תנועה בהשקעה בחברה מוחזקת ובמזומנים ושווה מזומנים בנאמנות, נטו	(114)	1,998	(196,524)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה	(114)	1,998	(196,524)

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2022	2022	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי אירו			
			<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון של החברה</u>
(7,528)	(725)	(2,119)	ריבית ששולמה
162,518	162,518	-	הנפקת אגרות חוב, נטו
150,000	-	-	קבלת הלוואה מבעלת השליטה
(62,660)	-	-	פירעון אגרות חוב
242,330	161,793	(2,119)	מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות מימון של החברה
33,934	162,523	(3,154)	<u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u>
1,060	1,060	34,994	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
34,994	163,583	31,840	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

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

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

### **מידע נוסף**

#### **כללי**

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ, 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

#### **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.

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**

נכון ליום 31 במרץ, 2023 לחברה הון חוזר שלילי ברמת הסולו בסך של כ-146,262 אלפי אירו.

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

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.

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 ההלוואה, מועד פירעון בסכום של כ-34.5 מ' אירו מתוך סכום ההלוואה יוארך בשנתיים, כך שיחול ביום 31 במרץ, 2025. בהתאם, פרעה החברה את החלק הנותר של ההלוואה, בסכום של כ-7 מ' אירו ביום 29 במרץ, 2023. יתר תנאי ההלוואה נותרו ללא שינויים מהותיים, למעט שינוי בשיעור הריבית, אשר בגין תקופת ההארכה תעמוד על 5.51%.

ביום 31 במרץ, 2023 הסכימה בעלת השליטה ADLER 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 24 במאי, 2023, התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי גרמני, בהסכם שתכליתו הארכת מועד פירעון של הלוואה קיימת של החברה, בהיקף של כ-94.0 מ' אירו. לפי תנאי ההלוואה, מועד פירעון ההלוואה יוארך בשלוש שנים נוספות, כך שיחול ביום 30 ביוני, 2026. יתר תנאי ההלוואה נותרו ללא שינויים מהותיים, למעט שינוי בשיעור

הריבית, אשר בגין תקופת ההארכה תעמוד על:

- **קבוצה ראשונה** - כ-85 מיליון אירו, יישאו ריבית בשיעור קבוע בגובה של ריבית ייחוס בתוספת מרווח של 1.28%. ריבית הייחוס תיקבע על-ידי הבנק עד 10 ימים לפני מועד הפירעון המקורי. לעניין זה, "ריבית הייחוס" (Refinancing Rate), הוגדרה בהסכם, כדלקמן: "שיעור הריבית בו יוכל הבנק לממן מחדש את כספי הלוואה הנחוצים, לרבות התאמות לתנאי שוק ההון ביום בו תקבע הריבית".
- **קבוצה שנייה** – כ-9 מיליון אירו, יישאו ריבית בשיעור משתנה, המבוססת על EURIBOR לשלושה חודשים בתוספת מרווח של 1.71%.

למועד הדוח, ממשיכה החברה לנהל משא ומתן לעניין מכירה של נכסים נוספים מפורטפוליו הנדליין המניב למגורים של החברה, הממוקמים במזרח גרמניה. הנהלת החברה צופה כי מכירה זו תושלם במהלך שנת 2023.

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. יצוין, כי התקשרה החברה עם ברוקרים אשר פועלים למכירתם של נכסים אלו.

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 פועלת החברה 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 הנדליין בגרמניה ושוק ההון בגרמניה ובעולם.

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.

## **דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי :**

**להלן דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות**

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של הנהלת Brack Capital Properties N.V. (להלן "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם :

Thierry Beaudemoulin, מנכ"ל ;

Eran Edelman, סמנכ"ל כספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי וסמנכ"ל הכספים (נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים) או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ, 2023 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

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

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של Brack Capital Properties N.V. (להלן "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2023 ("הדוחות");

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

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

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

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

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

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

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

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

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

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

תאריך: 24 במאי, 2023

Thierry Beaudemoulin

CEO



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

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

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של Brack Capital Properties N.V. (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2023 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
  - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.