

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דירקטוריון בראק קפיטל פרופרטיז אן. וי. ("החברה" או "התאגיד") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של תשעה ושלשה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 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.

החברה משתתפת באבולן הכבד של משפחות הנרצחים, חיילי צה"ל וכוחות הביטחון שנפלו במלחמת "חרבות ברזל", ומייחלת להחלמתם ושיקומם של הפצועים, ולשובם בשלום של כל חיילי צה"ל והחטופים לביתם.

בדוח זה להלן:

"מועד הדוח" או "תאריך הדוח" – 30 בספטמבר 2023.

"מועד חתימת הדוח", "תאריך חתימת הדוח" או "יום חתימת הדוח" – 23 בנובמבר 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: 2023-01-036915) ("הדוח התקופתי 2022").

מבוא

להלן עיקרי תוצאות החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023

1. רווחיות

ההפסד הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה בגין הרבעון השלישי לשנת 2023 הסתכם בסך של כ- 4.5 מ' אירו וזאת, לעומת הפסד של כ- 72.2 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד. יצוין, כי ההפסד ברבעון המקביל אשתקד נבע בעיקר מירידות ערך של נכסי נדל"ן להשקעה ומלאי מקרקעין של קרקעות החברה (בסך כולל של כ- 83.6 מ' אירו).

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

- נדל"ן מניב: ברבעון השלישי של שנת 2023 הסתכם ה- NOI בכ- 10.5 מ' אירו לעומת כ- 12.5 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד. כמו כן, בגין הרבעון השלישי לשנת 2023 הסתכם ה-EBITDA של החברה לסך של כ- 7.2 מ' אירו (לעומת סך של כ- 9.4 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד). ה-FFO של החברה הסתכמה לסך של כ- 4.2 מ' אירו (לעומת סך של כ- 6.3 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 מידי של החברה מיום 1 בינואר, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-000007) וסעיף 1.1.4.1 א' לדוח התקופתי 2022. לפרטים אודות המדדים הפיננסיים המוצגים בדוח זה, שאינם מבוססים על כללי חשבונאות מקובלים, ראו סעיף 10 להלן.

- צמיחת שכר הדירה בתחום הנדל"ן המניב למגורים ברבעון השלישי של שנת 2023 הסתכמה בכ- 2.7% בשכ"ד מנכסים זהים לעומת הרבעון המקביל בשנת 2022. למועד הדוח, שכ"ד הממוצע הינו 7.17 אירו למטר, ושכ"ד בהשכרות חדשות בשוק המגורים גבוה בכ- 8.4% משכ"ד הממוצע הנוכחי.

- שיעור התפוסה נכון למועד הדוח בתחום הנדל"ן המניב למגורים עומד על כ- 97.2%.

- יזמי למגורים: החברה אינה הכירה ברווח ממכירת דירות בשנת 2023. יובהר כי הנדל"ן היזמי של החברה אינו נמצא בשלבי בנייה. לפרטים נוספים בקשר עם ירידת ערך בנכסי הנדל"ן היזמי למגורים של החברה, לרבות לאור שיעורי הריבית והאינפלציה העולים במשק, והשפעותיהם על

תוצאות הפעילות של החברה, ראו 'חלק ב' – גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד ומעריכי שווי מהותיים' להלן.

2. מגזרי הפעילות - נתונים תפעוליים עיקריים

2.1. תחום פעילות נדל"ן מניב¹:

שעור תפוסה	תשואת NOI לפי ERV	תשואת NOI בפועל ³	תשואת ERV ²	תשואת שכ"ד בפועל	שטח (אלפי מ"ר)	ייעוד
97.2%	4.9%	4.5%	5.6%	5.1%	588	מגורים
73.6%	-	-	9.3%	9.3%	16	מסחרי
96.9%	4.9%	4.5%	5.6%	5.1%	604	סה"כ

3. מבנה המאזן ואיתנות פיננסית

3.1. הון עצמי ו-EPRA NTA: ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה מסתכם בכ- 605.3 מ' אירו וה- EPRA NTA⁴ מסתכם בכ- 760.3 מ' אירו נכון למועד הדוח.

3.2. יחסי חוב: יחס ה- LTV⁵ הינו כ-40.25% נכון למועד הדוח, וזאת לעומת כ-41.62% ברבעון המקביל אשתקד. יצוין, כי במקרה של השלמת המכירה של נכסי הנדל"ן המניב, אשר סווגו כמוחזקים למכירה (ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים של החברה), יחס ה-LTV ירד לאחר המכירה לרמה של כ-37.84%. לפרטים נוספים בקשר עם הערכות החברה ביחס להשלמת מכירת הנכסים ראו סעיף 4 להלן. יחס ה- EBITDA מהתיק המניב בלבד להוצאות ריבית הינו כ- 3.07 במהלך תקופת הדוח.

3.3. נזילות: יתרות המזומנים (מאוחד) הסתכמו בכ- 60.8 מ' אירו נכון למועד הדוח.

3.4. מימון: לחברה הלוואות מבנקים ביתרה כוללת של כ- 360.3 מ' אירו, בריבית שנתית ממוצעת של 3.04% ובמח"מ של 6.18 שנים, וכן אגרות חוב סחירות בהיקף של כ-106.2 מ' אירו נכון למועד הדוח, בריבית שקלית ממוצעת (צמודת מדד) של 4.05%. יצוין, ביום 9 באוגוסט, 2023, השלימה החברה בהצלחה הצעת רכש חליפין, במסגרתה רכשה 91.99% מסך אגרות החברות (סדרה ב') של החברה, בתמורה לאגרות חוב (סדרה ג') של החברה ותמורה במזומן. לפרטים נוספים בקשר עם מקורות המימון של החברה ומצב הנזילות שלה ראו סעיף 9.1 להלן.

¹ נכסים המאוחדים בדוחות החברה, כולל נכסים שבינם נחתמו הסכמי מכר מחייבים.
² "ERV" (Estimated Rental Value) ההכנסה השנתית הצפויה בהינתן שכל הנכסים מושכרים בתפוסה נוכחית בתמורה לשכ"ד הנהוג בשוק.
³ נתוני חודש ספטמבר 2023 במונחים שנתיים חלקי שווי בספרים.
⁴ EPRA NTA - לפרטים בדבר המדד ואופן חישובו ראו סעיף 10.2 לדוח זה.
⁵ 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.

למועד פרסום הדוח, ממשיכה החברה לנהל משא ומתן לעניין מכירה של נכסים מפורטפוליו הנדל"ן המניב למגורים וכמו כן מהפורטפוליו היזמי של החברה. עקב התארכות המו"מ, בהמשך לאמור בדוח השנתי של החברה, דירקטוריון החברה צופה כי ככל שיהיה בכך צורך ותתקבל החלטה מחייבת של דירקטוריון החברה לבצע את המכירות, הן תושלמנה במהלך שנת 2024. לפרטים נוספים בקשר עם סיווג נכסים "מיועדים למכירה" ראו ביאור 5 בדוחות הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה.

בהמשך לאמור לעיל, 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.

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 מידי של החברה מיום 6 במרץ, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-020371), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 14 בנובמבר, 2023 פרסמה החברה זימון לאסיפה כללית שתערך ביום 20 בדצמבר, 2023, אשר על סדר יומה, בין היתר, מינוי רו"ח מבקר לחברה ומינוי מר Thierry Beaudmoulin כחבר דירקטוריון וכ Executive Director לדירקטוריון החברה. יצוין כי מר Thomas Echlmayer אינו מועמד לכהונה נוספת כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה מיום 14 בנובמבר, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-103576), 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 מידי 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 פרויקט גרשהיים, אשר עשויים להוביל לעיכוב נוסף בקבלת ההיתר או לסכל את קבלתו כלל. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 27 בנובמבר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-113352), הנכלל בזאת על דרך ההפניה. יצוין, כי נכון למועד הדוח, בעקבות הנחיית הדירקטוריון, בוחנת הנהלת החברה את פעולותיה האפשריות, 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.

5. עלויות לפרויקט Grafenberg (באלפי אירו)

שנת 2022	רבעון 1 - 2023	רבעון 2 - 2023	רבעון 3 - 2023	עלויות שהושקעו	עלויות שהושקעו
11,900	11,900	11,900	11,900	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
4,671	4,672	4,749	4,749	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
-	-	-	-	עלויות בגין בניה	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
16,571	16,572	16,649	16,649	סה"כ עלות מצטברת	

6. עלויות לפרויקט Gerresheim (באלפי אירו)

שנת 2022	רבעון 1 - 2023	רבעון 2 - 2023	רבעון 3 - 2023	עלויות שהושקעו	עלויות שהושקעו
141,645	141,645	141,645	141,645	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
8,830	9,595	10,597	10,938	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
-	-	-	-	עלויות בגין בניה	
30,376	33,162	36,293	38,145	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
180,851	184,402	188,535	190,728	סה"כ עלות מצטברת	

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

המזומנים שלו

7. המצב הכספי

הסבר לשינוי	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2023	נכסים
	אלפי אירו			נכסים שוטפים
ראו פירוט בדוח תזרימי המזומנים במסגרת דוחותיה הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה.	210,477	172,496	60,779	מזומנים ושווי מזומנים
	32,354	35,487	34,830	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
	264	266	254	הכנסות לקבל וחיובים אחרים בגין מכירת דירות
	2,167	1,591	2,433	שוכרים ולקוחות, נטו
היתרה נובעת מסיווגם של נכסי מגורים לקבוצות מימוש המוחזקות למכירה, וכמו כן סיווג אחת הקרקעות, בעקבות כוונת החברה למכור נכסים אלו. לפרטים נוספים ראו ביאור 5 לדוחותיה הכספיים של החברה.	143,823	391,999	50,135	נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
	389,085	601,839	148,431	סה"כ נכסים שוטפים
	אלפי אירו			נכסים לא שוטפים
	5,287	7,304	4,508	השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
הקטיון נובע מירידת ערך מלאי, אשר נבעה מירידה בהערכות השווי של קרקעות החברה. לפרטים נוספים ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.	206,351	204,354	182,000	מלאי מקרקעין
הקטיון נובע מסיווג אחת הקרקעות לקבוצת מימוש מוחזקת למכירה.	35,300	37,889	-	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין ונדל"ן להשקעה בהקמה
	925,123	961,921	956,821	נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים
	4,997	5,748	7,724	פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
	175	174	163	חייבים ויתרות חובה ונכסים פיננסיים אחרים
	236	9,008	288	מסים נדחים
	1,177,469	1,226,398	1,151,504	סה"כ נכסים לא שוטפים
	<u>1,566,554</u>	<u>1,828,237</u>	<u>1,299,935</u>	סה"כ נכסים

התחייבויות	ליום 30 בספטמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2022	הסבר לשינוי
התחייבויות שוטפות	אלפי אירו			
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאים	8,743	145,003	99,794	הקיטון במהלך תקופת הדוח נובע בעיקרו מהסכם הארכת הלוואה בגובה של כ-94 מ' אירו, אשר הוארכה ב-3 שנים נוספות. ראו סעיף 11.4 להלן.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	24,476	67,093	62,944	הקיטון נובע מהשלמת הצעת רכש חליפין לבעלי אגרות החוב (סדרה ב'). לפרטים ראו סעיף 11.7 להלן.
התחייבויות פיננסיות אחרות	5,274	-	7,795	היתרה נובעת בעיקרה משוויו של הנגזר, אשר מגדר את אגרות החוב של החברה משינויים בשער החליפין אירו/שקל.
הלוואה מבעלת שליטה	-	-	151,330	
זכאים, יתרות זכות והתחייבויות אחרות	28,207	31,172	25,993	
התחייבויות מסי שוטפים	861	1,800	410	
התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה	10,209	162,928	66,780	
סה"כ התחייבויות שוטפות	77,770	407,996	415,046	
התחייבויות לא שוטפות	אלפי אירו			
הלוואות מתאגידים בנקאים	343,362	184,894	212,460	הגידול נובע בעיקרו מהסכם הארכת הלוואה בגובה של כ-94 מ' אירו, וסיווג מלא סכום הלוואה להלוואות לזמן ארוך. ראו סעיף 11.3 להלן.
אגרות חוב	81,772	178,093	104,774	הקיטון נובע מהשלמת הצעת רכש חליפין לבעלי אגרות החוב (סדרה ב'). לפרטים ראו סעיף 11.7 להלן.
הלוואה מבעלת שליטה	75,000	150,446	-	הלוואה אשר התקבלה מבעלת השליטה במהלך שנת 2022. במהלך שנת 2023 החזירה החברה 50% מסך הלוואה לבעלת השליטה. לפרטים ראו סעיף 11.3 להלן.
התחייבויות פיננסיות אחרות	23,402	10,567	15,491	הגידול נובע בעיקר משוויו של הנגזר, אשר מגדר את אגרות החוב של החברה משינויים בשער החליפין אירו/שקל.
מסים נדחים	76,366	89,823	84,542	הקיטון נובע בעיקרו מסייגום של המיסים הנדחים המיוחסים לנכסי מגורים לקבוצות מימוש המוחזקות למכירה וממכירת החברות אשר החזיקו את נכסי המגורים בלייפציג.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	599,902	613,823	417,267	
סה"כ התחייבויות	677,672	1,021,819	832,313	
הון עצמי				
הון עצמי מיוחס לבעלי המניות של החברה	605,311	775,170	705,732	
זכויות שאינן מקנות שליטה	16,952	31,248	28,509	
סה"כ הון עצמי	622,263	806,418	734,241	
סה"כ התחייבויות והון עצמי	1,299,935	1,828,237	1,566,554	

8. תוצאות הפעילות

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
		2022	2023	2022	2023	
הירידה בהיקף ההכנסות וההוצאות נובעת ממכירת נכסי המגורים בלייפציג, כמו גם ממכירת הנכסים המסחריים במהלך שנת 2022.	59,887	14,825	12,440	44,611	37,250	הכנסות מהשכרת נכסים
	24,837	5,959	5,369	18,038	18,131	הכנסות ניהול נכסים
	(24,830)	(5,841)	(5,392)	(17,833)	(17,575)	הוצאות ניהול נכסים
	(10,102)	(2,412)	(1,944)	(7,677)	(6,608)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
	49,792	12,531	10,473	37,139	31,198	הכנסות שכירות וניהול, נטו
עלות מכירת הדירות בתקופה נובעת כולה מירידת ערך בשווי מלאי מקרקעין.	-	-	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
	(13,556)	-	(2,193)	(10,868)	(34,343)	עלות מכירת דירות
	(13,556)	-	(2,193)	(10,868)	(34,343)	רווח (הפסד) ממכירת דירות
	859	-	-	859	-	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	(13,119)	(3,764)	(2,696)	(9,563)	(10,157)	הוצאות הנהלה וכלליות
	(1,669)	(386)	(334)	(1,264)	(1,176)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
לפרטים נוספים ראו חלק ב' להלן.	(158,872)	(96,039)	(2,990)	(83,557)	(85,379)	עליית ערך (ירידת ערך) נדל"ן להשקעה, נטו
	(136,565)	(87,658)	2,260	(67,254)	(99,857)	רווח (הפסד) לפני הוצאות מימון
	(10,880)	(2,133)	(2,925)	(8,295)	(7,368)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות גידור
	(20,301)	66	(275)	(18,241)	(1,368)	השפעת הפרשי שער, מדד, עסקאות גידור ואחרות
	(9,533)	(626)	(3,256)	(7,524)	(3,256)	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הפסדי אשראי ואחרות
	(21,135)	102	(42)	(21,613)	(192)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
	(198,414)	(90,249)	(4,238)	(122,927)	(112,041)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
	21,220	14,441	(340)	17,910	10,063	הטבת מס (מסים על ההכנסה)

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
		2022	2023	2022	2023	
	(177,194)	(75,808)	(4,578)	(105,017)	(101,978)	רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה
						רווח (הפסד) נקי וכולל מיוחס ל:
	(170,558)	(72,204)	(4,519)	(101,120)	(100,421)	בעלי מניות החברה
	(6,636)	(3,604)	(59)	(3,897)	(1,557)	זכויות שאינן מקנות שליטה

9. מקורות מימון, נזילות ותזרימי המזומנים

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
		2022	2023	2022	2023	
ראו דוח תזרים.	(569)	6,446	8,463	3,408	16,183	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
ראו דוח תזרים.	122,474	(3,444)	(1,985)	(8,255)	7,221	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
ראו דוח תזרים.	65,759	43,828	(159,017)	157,064	(175,150)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון

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-360.3 מ' אירו בריבית ממוצעת של 3.04% ומח"מ ממוצע של 6.18. 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 א' לפרק א' לדוח התקופתי 2022. כמו כן, האריכה החברה את מועד הפירעון של הלוואה מהותית מאוד (בהיקף של כ-94.0 מ' אירו) ב-3 שנים נוספות. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים של החברה מהימים 24 במאי ו-6 ביוני, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-048010 ו-2023-01-062322), בהתאמה. לפרטים נוספים לרבות בקשר עם הארכת מועד פירעון ההלוואות 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-106.2 מ' אירו נכון למועד הדוח, בריבית שקלית ממוצעת (צמודת מדד) של 4.05%. לפרטים נוספים בנוגע לאגרות החוב של החברה, לרבות מועדי הפירעון הקרובים של אגרות החוב ויתרתן, ראו חלק ב' לדוח זה. יצוין, כי ביום 9 באוגוסט 2023, השלימה החברה הצעת רכש חליפין לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה, במסגרתה פרעה החברה 390,324,629 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב'), המהווים כ-91.99% מסך אגרות החוב (סדרה ב') של החברה שהיו במחזור, בתמורה ל-213,702,734 ש"ח ע.נ. סדרה ג' ו-222,563,103 ש"ח במזומן. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים של החברה מהימים 20 ביולי, 26 ביולי, 1 באוגוסט, 6 באוגוסט, 2023 ו-9 באוגוסט (מס' אסמכתא: 2023-01-083271, 2023-01-085842, 2023-01-071986 ו-2023-01-073066, 2023-01-074137 ו-2023-01-074137, בהתאמה).

נכון למועד פרסום הדוח, בקשה להארכת תוקף תשקיף המדף של החברה ב-12 חודשים נוספים הוגשה לרשות לניירות ערך וממתינה להחלטה.

(ג) הלוואה מבעלת השליטה – נכון למועד הדוח ופרסומו, עומדת יתרת האשראי שהעמידה בעלת השליטה לחברה על סך של 75 מיליון אירו. לפרטים נוספים בקשר עם התיקון בו התקשרו הצדדים להסכם האשראי כאמור, ופירעון של 75 מיליון אירו שבוצע במהלך תקופת הדוח, ראו ראו סעיף 11.3 להלן וכן דיווח מיידי של החברה מיום 28 באוגוסט, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-080680), 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, נוקטת החברה פעולות למכירה 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' 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 שנת 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, ניכר שיפור בנגישות החברה לשוק ההון הישראלי, אשר בא לידי ביטוי, בהיענות הגבוהה מצד מחזיקי אגרות להצעת הרכש, כמפורט בסעיף 11.7 להלן.

כמו כן, יצוין כי 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 השלישי 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 הנדלין בגרמניה ושוק ההון בגרמניה ובעולם.

לפרטים נוספים אודות מקורות המימון של הקבוצה ראו סעיף 1.12 לפרק א' לדוח התקופתי 2022, סעיף 9 לעיל וסעיף 11 להלן.

הערכות החברה ביחס לאמור לעיל, לרבות השפעות שיעור האינפלציה ושיעורי הריבית העולים במשק, דירוג החוב של ADLER, דירוג 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 ודירוג 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 30 בספטמבר, 2023, לתקופה של שנתיים שתסתיים ביום 30 בספטמבר, 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 30 בספטמבר, 2025 (באלפי אירו):

<u>1 בינואר, 2025 – 30</u>	<u>1 בינואר, 2024 – 31</u>	<u>1 באוקטובר, 2023 – 31</u>	
<u>בספטמבר, 2025</u>	<u>בדצמבר, 2024</u>	<u>בדצמבר, 2023</u>	

<u>1 בינואר, 2025 – 30</u> <u>בספטמבר, 2025</u>	<u>1 בינואר, 2024 – 31</u> <u>בדצמבר, 2024</u>	<u>1 באוקטובר, 2023 – 31</u> <u>בדצמבר, 2023</u>	
<u>78,615</u>	<u>55,683</u>	<u>44,219</u>	<u>יתרת מזומנים לתחילת תקופה</u>
			<u>מקורות סולו:</u>
			<u>תזרים מזומנים מפעילות השקעה</u>
280	280	385	הכנסות ריבית מפקדונות
			<u>תזרים מזומנים מפעילות מימון</u>
-	20,000	-	הלוואה מתאגידים (בנקאיים ואחרים (1))
1,840	-	-	שיחרור כספים מפקדון נושא ריבית
			<u>מקורות מחברות מוחזקות:</u>
			<u>תזרים מזומנים מפעילות השקעה</u>
-	135,000	13,942	החזר הלוואה מחברה מוחזקת (3)
13,276	17,702	19,642	החזר הלוואה מחברה מוחזקת (4)
<u>15,396</u>	<u>172,982</u>	<u>33,969</u>	<u>סה"כ מקורות</u>
			<u>שימושים סולו:</u>
			<u>תזרים מזומנים לפעילות מימון</u>
-	-	(7,360)	הפקדת כספים בפקדון נושא ריבית
(45,346)	(28,711)	(5,451)	פירעון קרן אגרות חוב (סדרות ב' ו-ג') (5)
(4,290)	(13,130)	(686)	תשלומי ריבית של חברת הסולו (5)
-	(75,000)	-	פירעון הלוואה מבעלי שליטה (2)
			<u>שימושים בחברות</u>

<u>1 בינואר, 2025 – 30 בספטמבר, 2025</u>	<u>1 בינואר, 2024 – 31 בדצמבר, 2024</u>	<u>1 באוקטובר, 2023 – 31 בדצמבר, 2023</u>	
			המוחזקות :
			תזרים מזומנים לפעילות מימון
(16,066)	(21,043)	(5,155)	מתן הלוואה לחברה מוחזקת
			תזרים מזומנים לפעילות השקעה
-	(12,077)	(3,783)	מתן הלוואה לחברה מוחזקת (6)
(30)	(89)	(70)	מתן הלוואה לחברה מוחזקת (7)
(65,732)	(150,050)	(22,505)	סה"כ שימושים
28,279	78,615	55,683	יתרת סגירה

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

(2) לפרטים בנוגע להתחייבות ADLER המעודכנת ראו סעיף 11.3 להלן.

(3) החזר הלוואה מחברה בת של החברה, אשר המקור לו הינו, תמורה ממכירה של נכסים מפורטפוליו הנדלין המניב למגורים של החברה בסך של כ-13.9 מ' אירו. בנוסף, בשנת 2024, צופה החברה להשלים מכירת נכסים נוספת מפורטפוליו הנדלין המניב למגורים של החברה, הממוקמים במזרח גרמניה (בהיקף של כ-50.0 מ' אירו), אשר טרם נמכרו על ידי החברה הבת וזאת בהמשך לאמור בדיווח המידי של החברה מיום 1 בינואר, 2023 (מס' אסמכתא: 01-2023-000007) ובסעיף 4 לעיל, בקשר עם פעולות שמבצעת החברה, באמצעות חברות בנות, למכירת נכסים נוספים מפורטפוליו הנכסים המניב של הקבוצה. בהמשך לאמור בדיווח המידי לעיל בקשר עם מכירת חלק מנכסי פורטפוליו הנדלין המניב שלה, ממשיכה החברה בניהול משא ומתן לביצוע מכירת החלק הנותר כאמור, ודירקטוריון החברה צופה כי יהיה בידי החברה להשלים את מכירת הנכסים כאמור במהלך שנת 2024.

בנוסף בשנת 2024, החלק העיקרי יותר של סכום זה (כ-85.0 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 2024.

- (4) החזר הלוואה מחברה בת של החברה, אשר המקור לו הינו חלקה של החברה בעודפי המזומנים מהפעילות השוטפת של החברות הבנות.
- (5) תשלומי ריבית של החברה, אשר מורכבים מתשלומי ריבית למחזיקי אגרות החוב וכמו כן מתשלומי ריבית על הלוואה שנתקבלה מבעלת השליטה.
- (6) מתן הלוואה לחברה מוחזקת בעקבות תשלומי מיסוי נדליין (RETT) הצפויים בחברות בנות.
- (7) מתן הלוואה לחברה מוחזקת לצורך השקעה בקרקעות קיימות. 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 פרוייקטים 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 היוזמי, 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 30 בספטמבר 2022	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	
(170,558)	(72,204)	(4,519)	רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה ⁶
התאמות לרווח (הפסד) הנקי:			
א. התאמות בגין שיערוכים			
150,957	91,355	3,009	ירידת (עליית) ערך נדליין להשקעה והתאמת שווי התחייבויות הקשורות לנדליין להשקעה

⁶ 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 30 בספטמבר 2022	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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	626	3,237	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים ועסקאות החלפת ריבית לפי שווי הוגן
ב. התאמות בגין סעיפים לא תזרימיים			
19,610	(1,421)	542	השפעות מידוד, הפרשי שער ועסקאות גידור שאינם תזרימיים
(19,564)	(13,711)	304	הוצאות מיסים נדחים ומיסים בגין שנים קודמות
ג. סעיפים חד פעמיים / פעילויות חדשות / פעילויות שהופסקו / אחר			
22,631	1,321	(647)	התאמות חד פעמיות ואחרים
1,501	347	300	הוצאות ניהול פרויקט ושיווק בקשר עם הקמת פרויקט המגורים בדיסלדורף והתאמות בגין פעילות ההשכרה הנוכחית בפרוייקט
12,188	-	1,972	התאמות בגין ירידת ערך מלאי מקרקעין
195,997	78,517	8,717	סך התאמות לרווח הנקי
25,439	6,313	4,198	F.F.O נומינלי לפי גישת ההנהלה (ללא הוצאות הנובעות מהצמדה למדד)
(2,883)	(919)	-	התאמות הנובעות מהצמדה למדד
22,556	5,394	4,198	F.F.O ריאלי לפי הוראות רשות ני"ע

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)

מדדי ה-EPRA NAV הינם מדדים להצגת השווי הנכסי הנקי של חברת נדל"ן. בהתאם לנייר העמדה של European Public Real Estate Association - EPRA, אשר פורסם בשנת 2019 ויושם לראשונה בשנת 2020, מדד ה-EPRA NAV הוחלף על ידי שלושה מדדים חדשים שונים:

EPRA Net Reinstatement Value (NRV), EPRA Net Tangible Asset (NTA) ו- EPRA Net Disposal Value (NDV). המדדים החדשים מחליפים את מדד ה- EPRA NAV אותו הציגה החברה בעבר. כמו כן, ממשיכה החברה להציג את מדד ה- EPRA NAV לפי ההנחות הקודמות, ובנוסף לכך מציגה החברה את מדדי ה- EPRA החדשים. 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:

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

להלן חישוב מדדי ה- EPRA של החברה ליום 30 בספטמבר, 2023:

EPRA NDV	EPRA NTA	EPRA NRV	
605.3	605.3	605.3	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
-	82.5	82.5	בתוספת מסים נדחים בגין התאמות EPRA (בניכוי חלק המיעוט)
-	22.9	22.9	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו
-	-	-	שיערוך מלאי ⁷
-	49.6	79.8	בתוספת מס רכישת נדל"ן (RETT) ועלויות רכישה אחרות
46.7	-	-	שווי הוגן של התחייבויות נומינליות הנושאות ריבית קבועה ⁸
652.0	760.3	790.5	סה"כ

⁷ ההפרש בין השווי ההוגן לערך בספרים

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

לצורך מספרי השוואה, להלן חישוב מדדי ה EPRA של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 :

EPRA NDV	EPRA NTA	EPRA NRV	
705.7	705.7	705.7	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
-	95.2	95.2	בתוספת מסים נדחים בגין התאמות EPRA (בניכוי חלק המיעוט)
-	20.8	20.8	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו
4.7	4.7	4.7	שיערוך מלאי
-	49.7	73.8	בתוספת מס רכישת נדל"ן (RETT) ועלויות רכישה אחרות
50.8	-	-	שווי הוגן של התחייבויות נומינליות הנושאות ריבית קבועה
761.2	876.1	900.2	סה"כ

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 הנדל"ן 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 הנוטר 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 קו האשראי מ-ADLER, התחייבויות ADLER והתיקון להסכם קו האשראי

למועד הדוח ופרסומו, עומדת יתרת החוב של החברה ל-ADLER בגין קו האשראי שהעמידה ADLER לחברה על סך של 75 מ' אירו (וזאת לאחר שפרעה החברה במהלך תקופת הדוח סכום של 75 מ' אירו כמפורט להלן).

במהלך תקופת הדוח, בשים לב בין היתר לצורכי המזומנים של החברה כמפורט בסעיף 9.1 לעיל, פנתה החברה לבעלת השליטה בבקשה להאריך את מועד פירעון קו האשראי או חלקו. בתגובה לבקשת החברה:

- ביום 31 במרץ, 2023 מסרה ADLER לחברה התחייבות חד צדדית, לפיה התחייבה ADLER להאריך את מועד פירעון סכום של 70 מיליון אירו 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"). לפרטים נוספים בקשר עם תנאיה העיקריים של התחייבות ADLER ראו דיווח מידי של החברה מיום 31 במרץ, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-036906).

- ביום 28 באוגוסט, 2023 הגיעו הצדדים להסכמות, לפיהן יתוקן הסכם קו האשראי, שעיקריהן, כדלקמן: מועד פירעון סכום של 75 מיליון אירו מתוך סך הסכום שמשכה החברה כאמור לעיל, יוארך עד ליום 29 בדצמבר, 2024 ("הסכום הנוטר"); יתרת הסכום, בגובה 75 מיליון אירו, נפרע ביום 31 באוגוסט, 2023 ("הסכום הנפרע"); עדכון שיעור הריבית ביחס לסכום הנוטר; ו-פקיעת קו האשראי שטרם נוצל בסכום של 50 מיליון אירו ("התיקון להסכם"). יתר תנאי קו האשראי נותרו ללא שינוי. התיקון להסכם החליף התחייבות חד-צדדית שנתנה ADLER לחברה בקשר עם קו האשראי.

התיקון להסכם, כמו גם פירעון הסכום הנפרע, אושרו על-ידי וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 23 באוגוסט, 2023, וזאת בכפוף לאישור על-ידי הגורמים המוסמכים ב-ADLER (אשר התקבל ביום 28 באוגוסט, 2023), בהתאם להוראות תקנה 51(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000 ("תקנות ההקלות"). לפרטים נוספים, לרבות ביחס לתנאי התיקון להסכם והאישורים שנתקבלו בחברה והנימוקים להם, ראו דיווח מידי של החברה מיום 28 באוגוסט, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-080680), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

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 מיידיים של החברה מיום 14 באוגוסט 2022, 19 במאי 2022, 23 במאי 2022 ו-27 בספטמבר 2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-102571, 2022-01-061300, 2022-01-050802, 2022-01-098262, 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 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, עבורם תשלם החברה ריבית בשיעור שנתי קבוע של 4.70%.
- קבוצה שנייה - כ-9 מיליון מיליון אירו, עבורם תשלם החברה ריבית בשיעור משתנה, המבוססת על EURIBOR לשלושה 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 הדוח ופרסומו, עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הקבועות בהסכם. להלן תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות:

<u>אמת המידה ליום 30 בספטמבר 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>
47%	48%	≤ 65 %	LTV
149%	149%	≥ 135 %	DSCR

יצוין כי יחס ה-LTV בטבלה לעיל מחושב על פי הערכת שווי שביצע הבנק לצורך הארכת ההלוואה.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 24 במאי ו-6 ביוני, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-048010 ו-2023-01-062322, בהתאמה).

11.5 ביום 28 ביוני 2023 ערכו חוקרים משירות המידע הפיסקלי והחקירות ההולנדי (Fiscal Information and Investigation Service), הפועלים בהוראת רשויות החקירה הגרמניות, חיפוש במשרדי החברה וכמה מהחברות הבנות שלה. למיטב ידיעת החברה, החיפוש נערך על רקע עסקאות מסחריות שביצעה בעלת השליטה בחברה, Adler Real Estate AG, בשנת 2019, ואשר ארכו עד שנת 2020. העסקאות המסחריות כאמור כוללות עסקאות הנוגעות לפרויקט גרשהיים. למיטב ידיעת החברה, החקירות אינן מופנות כלפי החברה או מי מנושאי המשרה בה, ולמועד זה, החברה והחברות הבנות שלה הן עדות ולא חשודות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 29 ביוני 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-060676).

11.6 בהמשך לאישור הרשויות לתיקון תקנון והנחיות הבורסה מיום 6 ביוני 2023, בין היתר, לעניין שיעור החזקות הציבור המהווה עילה להעברת נייר ערך לרשימת השימור, ביום 12 ביולי 2023 הודיעה הבורסה כי החברה אינה עומדת בכללי השימור, וכי ככל שלא תעמוד בתנאי השימור גם ליום 31 בדצמבר 2023, אזי יועברו מניות החברה לרשימת השימור. בהקשר זה יצוין כי הנהלת החברה ודירקטוריון החברה בוחנים את השלכות התיקון על החברה ואת דרכי הפעולה האפשריות שלה, ובכלל זאת פנו לבעלי המניות העיקריים של החברה על מנת לבחון דרכי פעולה אפשריות להגדלת שיעור אחזקות הציבור בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 22 ביוני ו-13 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-058636 ו-2023-01-066583, בהתאמה).

יצוין, כי ביום 14 בנובמבר, 2023 זימנה החברה אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה, אשר תדון בהנפקת מניות על מנת לאפשר את הגדלת שיעור אחזקות הציבור בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14 בנובמבר, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-103576).

11.7 ביום 9 באוגוסט 2023, השלימה החברה הצעת רכש חליפין לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה, במסגרתה פרעה החברה 390,324,629 ש"ח ע.נ. אגרות (סדרה ב') בתמורה ל-213,702,734 ש"ח ע.נ. סדרה ג' ו-222,563,103 ש"ח במזומן. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 20 ביולי, 26 ביולי, 1 באוגוסט, 6 באוגוסט ו-9 באוגוסט, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-083271, 2023-01-085842, 2023-01-071986, 2023-01-073066 ו-2023-01-074137, בהתאמה).

11.8 ביום 12 בספטמבר, 2023 הודיעה חברת מעלות S&P על הוצאת דירוגי החברה מרשימת מעקב עם השלכות שליליות ואשרור דירוג החברה 'ilBBB-'. זאת בעיקר עקב הצלחת החברה לבצע מספר מימונים מחדש להלוואות בנקאיות מהותיות, וכמו כן השלמת הצעת רכש חליפין לאגרות החוב.

11.9 לפרטים נוספים בקשר עם אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה, ראו גם ביאור 8 לדוחות הכספיים של החברה לרבעון השלישי לשנת 2023, המצורפים לדוח זה.

חלק ב' - גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד ומעריכי שווי מהותיים

במהלך הרבעון השלישי לשנת 2023, החברה אינה ביצעה הערכות שווי לכלל נכסי החברה.

לפרטים בדבר הערכות השווי לכלל נכסי החברה אשר בוצעו ליום 30 ביוני, 2023 ראו חלק ב' לדוח תקופתי לרבעון 2 לשנת 2023, אשר פורסם ביום 28 באוגוסט, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-080713).

חלק ג' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

12. פרטים לגבי תעודות התחייבות שהנפיקה החברה ונמצאות בידי הציבור במועד הדוח בהתאם לתוספת השמינית 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 9 באוגוסט 2023	4 בפברואר 2014 9 במרץ 2022	מועדי הגדלת הסדרה
102,165	175,000	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
134,028	636,440	שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (אלפי ש"ח)
347,731	33,969	שווי נקוב ליום 30.09.2023 (אלפי ש"ח)
386,253	38,256	שווי נקוב צמוד ליום 30.09.2023 (אלפי ש"ח)
3,061	386	סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה (אלפי ש"ח) נכון ליום 30.09.2023
394,699	39,382	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.09.2023 (אלפי ש"ח), כולל ריבית לשלם
374,923	36,214	שווי בבורסה ליום 30.09.2023 (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. ⁹	סוג ושיעור הריבית
עומדות לפירעון ב-12 תשלומים לא שווים שנתיים ביום 20 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2026 (כולל) באופן שכי"א מתשעת התשלומים הראשונים יהווה 2% מקרן ערך הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'), התשלום העשירי יהווה 17% מקרן ערך 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 שכי"א משבעת התשלומים הראשונים יהווה 4% מקרן ערך הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'), וכ"א מחמשת התשלומים האחרונים יהווה	מועדי תשלום הקרן

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

¹⁰ 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 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 ?

יצוין כי ביום 6 באוגוסט 2023, השלימה החברה הצעת רכש חליפין לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה, במסגרתה רכשה החברה 390,355,898 ש"ח ע.ג. אגרות (סדרה ב') בתמורה ל-213,719,854 ש"ח ע.ג. סדרה ג' ו-222,580,933 ש"ח במזומן. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 20 ביולי, 26 ביולי, 1 באוגוסט ו-6 באוגוסט, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-083271, 2023-01-085842, 2023-01-071986 ו-2023-01-073066, בהתאמה).

13. פרטים בדבר הנאמן

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

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

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

(ג) דרכי התקשרות: טלפון: 03-6389200 פקס: 03-6389222 דוא"ל: trust@rpn.co.il

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

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

ב'		סדרת אג"ח
מעלות		שם החברה המדרגת
דירוג המנפיק	דירוג אגרות החוב	
ilA+, יציב	ilA+	דירוג המנפיק ואיגרות החוב במועד ההנפקה הראשונית (מאי 2013)
ilA+, יציב	ilA+	דירוג המנפיק ואיגרות החוב במועד הרחבת הסדרה - פברואר 2014
ilA+, יציב	ilA+	דירוג המנפיק ואגרות החוב – יוני 2014
ilA+, יציב	ilA+	יולי 2015
ilAA-, יציב	ilAA-	מרץ 2016
ilAA-, יציב	ilAA-	מרץ 2017
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+	יולי 2023
ilBBB-, אופק שלילי	ilBBB+	ספטמבר 2023 (הוצאת דירוגי החברה מרשימת מעקב עם השלכות שליליות)
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+	יולי 2023
ilBBB-, אופק שלילי	ilBBB+	ספטמבר 2023 (הוצאת דירוגי החברה מרשימת מעקב עם השלכות שליליות)
ilBBB-, אופק שלילי	ilBBB+	דירוג המנפיק ואיגרות החוב הקבועים למועד הדוח

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח ובמהלך תקופת הדיווח עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות¹¹, ובכלל זה נכון לתום תקופת הדוח עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות מיום 24 בפברואר, 2011 (כפי שתוקן ביום 30 באוקטובר, 2012 וביום 29 בינואר, 2017) בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה שנפרעו במלואם כאמור בסעיף 11.4 לעיל, מיום 9 במאי, 2013 (כפי שתוקן ביום 29 בינואר, 2017 ביום 3 ביולי, 2017 וביום 27 במאי, 2018) בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, ומיום 14 ביולי, 2014 (כפי שתוקן ביום 29 בינואר, 2017, ביום 3 ביולי, 2017 וביום 27 במאי, 2018) בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה. (להלן ובהתאמה: "הנאמן" ו-"שטרי הנאמנות") ובכללן בהתניות הפיננסיות המפורטות להלן:

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

ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות הרוב נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 30 בספטמבר, 2023, הינו 605.3 מיליון אירו.

החוב הפיננסי נטו, על פי דוחות סולו של החברה נכון לאותו מועד הינו 131.8 מיליון אירו. לפיכך היחס בין ההון העצמי של החברה לחוב הפיננסי נטו על פי דוחות סולו נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 30 בספטמבר, 2023 הינו כ-459.30%.

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

ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'):

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

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

מספר המניות המשועבדות של BGP נכון ליום 30 בספטמבר 2023: 365,300.

סך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 30 בספטמבר 2023 ולמועד חתימת הדוח - 1,978,261.

שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 30 בספטמבר, 2023 ולמועד חתימת הדוח – 18.5%.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 – 761,009 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל – 4.0643 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות 571,138 א' ש"ח.

חוב נטו – 38,642 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שווי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ-1,478% ועל כן עומדת החברה גם ביחס זה.

¹¹ לעניין התקיימות עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') של החברה בגין שינוי שליטה בחברה והחלטת מחזיקי אגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') לתת ויתור בקשר עם עילה זו אשר קמה להם כאמור ראו סעיף 19 לדוח הדירקטוריון לשנת 2018, אשר צורף כפרק ב' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 (מסי' אסמכתא: 021450-01-2019), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.
¹² הדרישה לעמוד ביחס זה רלוונטית למחזיקי אגרות חוב סדרה ב' בלבד.

ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'):

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

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

מספר המניות משועבדות של BGP נכון ליום 30 בספטמבר 2023: 794,157.

סך הון המניות מונפק של BGP נכון ליום 30 בספטמבר 2023 ולמועד חתימת הדוח - 1,978,261.

שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP ליום 30 בספטמבר, 2023 ונכון למועד חתימת הדוח – 40.1%.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 – 761,009 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל - 4.0643 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות 1,241,648 א' ש"ח.

חוב נטו – 389,313 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שווי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ-319% 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-605.3 מ' אירו.

ב. מגבלות על חלוקת דיבידנד: על פי שטרי הנאמנות לסדרות ב' ו-ג' - לא לבצע חלוקת דיבידנדים לבעלי מניותיה ו/או חלוקת הון לבעלי מניותיה ו/או לא לבצע רכישה עצמית של מניותיה או של ני"ע המירים שלה, אם כתוצאה מכך יפחת ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב מ-160 ו-200 מ' אירו בהתאמה ו/או יחס חוב ל-CAP (כהגדרתו להלן) יעלה על 70%. למועד הדוח ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב הינו כ-605.3 מ' אירו ויחס החוב ל-CAP עומד למועד הדוח על 43.56% (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):

181,248	התחייבויות פיננסיות על פי דוחות הסולו
359,877	התחייבויות פיננסיות של החברות הבנות
(60,898)	בניכוי מזומן שווה מזומן ופקדונות
480,227	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
	ה-CAP¹³

¹³ "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) הפחחות ערך שנרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים (ככל שיירשמו הפחחות כאמור) בגין נכסים המשועבדים להבטחת הלוואות, בגובה הפרש בין זכות החזרה ללווה (recourse) לבין ערך ההלוואה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. "הלוואות נדחות" - כל הלוואה שקיבלה החברה מגורם כלשהו, שעל פי תנאיה היא נחותה בדרגת הפירעון

622,263	הון כולל זכויות שאינן מקנות שליטה
480,227	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
1,102,490	ה – CAP

לפיכך יחס זה עומד על 43.56% 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, ראו סעיף 20 לדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2018 שצורף כפרק ב' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 (מס' אסמכתא: 2019-01-021453), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

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

יצוין כי במהלך תקופת הדוח, בעקבות הצעת רכש חליפין שהשלימה החברה ביום 6 באוגוסט 2023 (לפרטים נוספים ראו סעיף 11.7 לעיל), פנתה החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה ב') בבקשה לשחרור ומחיקת חלק מהשעבודים הרשומים להבטחת התחייבויותיה בקשר עם אגרות החוב (סדרה ב'), בהתאם לתנאי שטר הנאמנות. החברה קיבלה את אישור מחיקת השעבודים ביום 22 באוגוסט, 2023. כמו כן, החברה שעבדה 399,727 מניות נוספות של חברת Brack German Properties B.V, למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג').

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 30 בספטמבר 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 30 בספטמבר 2023 (באלפי אירו)
49,638	1,250,297	1,299,935	סה"כ נכסים
* 49,638	98,793	148,431	נכסים שוטפים

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.

נכסים / התחייבויות בתאגידים לא משועבדים	נכסים / התחייבויות בחברה המוחזקת המשועבדת	החברה במאוחד	נתונים ליום 30 בספטמבר 2023 (באלפי אירו)
-	1,151,504	1,151,504	נכסים לא שוטפים
205,336	472,336	677,672	סה"כ התחייבויות
** 30,944	46,826	77,770	התחייבויות שוטפות
*** 174,392	425,510	599,902	התחייבויות לא שוטפות
-	16,952	16,952	זכויות שאינן מקנות שליטה
(155,698)	777,961	622,263	סה"כ הון
4%	96%	100%	שיעור הנכסים מסך הנכסים במאזן
30%	70%	100%	שיעור ההתחייבויות מסך ההתחייבויות במאזן
(25%)	125%	100%	שיעור ההון מסך ההון במאזן

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

שמות החותמים	תפקידם	חתימה
Thomas Zinnocker	יו"ר הדירקטוריון	
Thierry Beaudemoulin	מנכ"ל	

23 בנובמבר, 2023

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר, 2023

(בלתי מבוקרים)

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר, 2023

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3-4	מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים
5-6	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
7	תמצית דוחות על הרווח והפסד והרווח כולל ביניים מאוחדים
8-10	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
11-13	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
14-27	באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים



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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V. וחברות בנות שלה (להלן – הקבוצה), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 30 בספטמבר 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידור, 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

23 בנובמבר 2023



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

תאריך: 23 בנובמבר 2023

לכבוד
הדירקטוריון של
בראק קפיטל פרופרטיז אן וי ("החברה")

ג.א.ג.

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של בראק קפיטל פרופרטיז אן וי מחודש נובמבר

2022

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה), של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש נובמבר 2022:

- (1) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 28 בנובמבר 2022 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2022 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 28 בנובמבר 2022 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2022 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
- (3) דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרס 2023 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.
- (4) דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרס 2023 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.
- (5) דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרס 2023 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ליום 31 בדצמבר 2022.
- (6) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 24 במאי 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
- (7) דוח רואה החשבון המבקר מיום 24 במאי 2023 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרס 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
- (8) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 28 באוגוסט 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2023 ולתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (9) דוח רואה החשבון המבקר מיום 28 באוגוסט 2023 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2023 ולתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
- (10) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 23 בנובמבר 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(11) דוח רואה החשבון המבקר מיום 23 בנובמבר 2023 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2022	2022	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי אירו			
			<u>נכסים שוטפים</u>
210,477	172,496	60,779	מזומנים ושווי מזומנים
32,354	35,487	34,830	פיקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
264	266	254	הכנסות לקבל וחייבים אחרים בגין מכירת דירות
2,167	1,591	2,433	שוכרים ולקוחות, נטו
143,823	391,999	50,135	נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
389,085	601,839	148,431	סה"כ נכסים שוטפים
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
			השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח
5,287	7,304	4,508	והפסד
206,351	204,354	182,000	מלאי מקרקעין
			נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין ונדל"ן להשקעה
35,300	37,889	-	בהקמה
925,123	961,921	956,821	נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים
4,997	5,748	7,724	פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
175	174	163	חייבים ויתרות חובה ונכסים פיננסיים אחרים
236	9,008	288	מסים נדחים
1,177,469	1,226,398	1,151,504	סה"כ נכסים לא שוטפים
1,566,554	1,828,237	1,299,935	סה"כ נכסים

23 בנובמבר, 2023

Eran Edelman
סמנכ"ל כספים

Thierry
Beaudemoulin
מנכ"ל

Thomas Zinnocker
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2022 2023 (בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
99,794	145,003	8,743	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
62,944	67,093	24,476	חלויות שוטפות של אגרות חוב
7,795	-	5,274	התחייבויות פיננסיות אחרות
151,330	-	-	הלוואה מבעלת שליטה
25,993	31,172	28,207	זכאים, יתרות זכות והתחייבויות אחרות
410	1,800	861	התחייבויות מסים שוטפים
66,780	162,928	10,209	התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
<u>415,046</u>	<u>407,996</u>	<u>77,770</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
212,460	184,894	343,362	הלוואות מתאגידים בנקאיים
104,774	178,093	81,772	אגרות חוב
-	150,446	75,000	הלוואה מבעלת השליטה
15,491	10,567	23,402	התחייבויות פיננסיות אחרות
84,542	89,823	76,366	מסים נדחים
<u>417,267</u>	<u>613,823</u>	<u>599,902</u>	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>832,313</u>	<u>1,021,819</u>	<u>677,672</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	467,921	283,336	קרן הון סטטוטורית
211,739	164,212	178,938	יתרת רווח
705,732	775,170	605,311	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
<u>28,509</u>	<u>31,248</u>	<u>16,952</u>	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>734,241</u>	<u>806,418</u>	<u>622,263</u>	סה"כ הון
<u>1,566,554</u>	<u>1,828,237</u>	<u>1,299,935</u>	סה"כ התחייבויות והון

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות על רווח והפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		ביאור
	2022	2023	2022	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי אירו				
59,887	14,825	12,440	44,611	37,250	הכנסות מהשכרת נכסים
24,837	5,959	5,369	18,038	18,131	הכנסות ניהול נכסים
(24,830)	(5,841)	(5,392)	(17,833)	(17,575)	הוצאות ניהול נכסים
(10,102)	(2,412)	(1,944)	(7,677)	(6,608)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
49,792	12,531	10,473	37,139	31,198	הכנסות שכירות וניהול, נטו
-	-	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(13,556)	-	(2,193)	(10,868)	(34,343)	עלות מכירת דירות
(13,556)	-	(2,193)	(10,868)	(34,343)	רווח (הפסד) ממכירת דירות
859	-	-	859	-	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(13,119)	(3,764)	(2,696)	(9,563)	(10,157)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,669)	(386)	(334)	(1,264)	(1,176)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
22,307	8,381	5,250	16,303	(14,478)	רווח (הפסד) לפני שינוי בערך נדל"ן להשקעה
(158,872)	(96,039)	(2,990)	(83,557)	(85,379)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(136,565)	(87,658)	2,260	(67,254)	(99,857)	רווח (הפסד) לפני הוצאות מימון
(10,880)	(2,133)	(2,925)	(8,295)	(7,368)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות גידור
(20,301)	66	(275)	(18,241)	(1,368)	השפעת הפרשי שער, מדד, עסקאות גידור ואחרות
(9,533)	(626)	(3,256)	(7,524)	(3,256)	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הפסדי אשראי ואחרות
(21,135)	102	(42)	(21,613)	(192)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(198,414)	(90,249)	(4,238)	(122,927)	(112,041)	הפסד לפני מסים על ההכנסה
21,220	14,441	(340)	17,910	10,063	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(177,194)	(75,808)	(4,578)	(105,017)	(101,978)	סה"כ רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה
(170,558)	(72,204)	(4,519)	(101,120)	(100,421)	רווח (הפסד) נקי וכולל מיוחס ל:
(6,636)	(3,604)	(59)	(3,897)	(1,557)	בעלי מניות החברה
(177,194)	(75,808)	(4,578)	(105,017)	(101,978)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(22.06)	(9.34)	(0.58)	(13.08)	(12.99)	הפסד נקי למניה המיוחס לבעלי מניות של החברה (באירו) - בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית	קרנות הון אחרות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
<u>אלפי אירו</u>									
734,241	28,509	705,732	211,739	350,956	(531)	(746)	144,237	77	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
(101,978)	(1,557)	(100,421)	(100,421)	-	-	-	-	-	סה"כ הפסד נקי וכולל לתקופה
-	-	-	67,620	(67,620)	-	-	-	-	מיון לפי הוראות החוק בהולנד
(10,000)	(10,000)	-	-	-	-	-	-	-	חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>622,263</u>	<u>16,952</u>	<u>605,311</u>	<u>178,938</u>	<u>283,336</u>	<u>(531)</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>	<u>יתרה ליום 30 בספטמבר, 2023 (בלתי מבוקר)</u>
911,435	35,145	876,290	202,868	530,385	(531)	(746)	144,237	77	יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
(105,017)	(3,897)	(101,120)	(101,120)	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי וכולל לתקופה
-	-	-	62,464	(62,464)	-	-	-	-	מיון לפי הוראות החוק בהולנד
<u>806,418</u>	<u>31,248</u>	<u>775,170</u>	<u>164,212</u>	<u>467,921</u>	<u>(531)</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>	<u>יתרה ליום 30 בספטמבר, 2022 (בלתי מבוקר)</u>

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית	קרנות הון אחרות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי אירו									
636,841	27,011	609,830	183,457	283,336	(531)	(746)	144,237	77	יתרה ליום 1 ביולי 2023 (בלתי מבוקר)
(4,578)	(59)	(4,519)	(4,519)	-	-	-	-	-	סה"כ הפסד נקי וכולל לתקופה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	מיון לפי הוראות החוק בהולנד
(10,000)	(10,000)	-	-	-	-	-	-	-	חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>622,263</u>	<u>16,952</u>	<u>605,311</u>	<u>178,938</u>	<u>283,336</u>	<u>(531)</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2023 (בלתי מבוקר)
882,226	34,852	847,374	161,804	542,533	(531)	(746)	144,237	77	יתרה ליום 1 ביולי 2022 (בלתי מבוקר)
(75,808)	(3,604)	(72,204)	(72,204)	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי וכולל לתקופה
-	-	-	74,612	(74,612)	-	-	-	-	מיון לפי הוראות החוק בהולנד
<u>806,418</u>	<u>31,248</u>	<u>775,170</u>	<u>164,212</u>	<u>467,921</u>	<u>(531)</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2022 (בלתי מבוקר)

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

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

יתרה ליום 1 בינואר, 2022 (מבוקר)

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

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022 (מבוקר)

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 2023 (בלתי מבוקר)		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 2023 (בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו				
(177,194)	(75,808)	(4,578)	(105,017)	(101,978)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
					רווח (הפסד) לתקופה
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
31,812	3,515	6,404	29,057	7,820	הוצאות מימון, נטו ירידה (עלייה) בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים
7,808	556	779	5,790	779	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
158,872	96,039	2,990	83,557	85,379	הוצאות מסים, נטו
(20,813)	(13,741)	1,912	(4,381)	(10,063)	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(859)	-	-	(859)	-	
176,820	86,369	12,085	113,164	83,915	
(374)	10,561	7,507	8,147	(18,063)	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת לפני שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים:
(3,586)	310	77	3,509	(95)	ירידה (עלייה) בפיקדונות מוגבלים, שוכרים ולקוחות, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
11,844	303	(877)	8,584	3,044	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
8,258	613	(800)	12,093	2,949	
7,884	11,174	6,707	20,240	(15,114)	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת לפני פעילות בנכסי והתחייבויות מקרקעין
(15,052)	(945)	(96)	(14,143)	(823)	מס הכנסה ששולם ירידה (עלייה) במלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
6,599	(3,783)	1,852	(2,689)	32,120	
(569)	6,446	8,463	3,408	16,183	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו) לפעילות) שוטפת

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי אירו				
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(14,218)	(3,137)	(1,924)	(10,075)	(5,498)	השקעה בנדל"ן להשקעה – נכסים מניבים
(12,724)	(2,473)	-	(12,669)	(79)	השקעה בנדל"ן להשקעה – זכויות במקרקעין
2,928	2,928	-	2,928	-	ונדל"ן להשקעה בהקמה
18,741	-	-	16,077	12,810	החזר השקעה (השקעה) בחברות המטופלות לפי
126,101	-	-	-	-	שיטת השווי המאזני
1,238	(762)	(379)	(4,516)	(1,037)	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה, נטו מעלויות עסקה
408	-	318	-	1,025	תמורה ממכירת חברות מאוחדות, נטו (א)
					משיכת (הפקדת) פיקדונות מוגבלים, נטו
					ריבית שנתקבלה מפיקדונות
122,474	(3,444)	(1,985)	(8,255)	7,221	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
					<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</u>
(21,196)	(2,502)	(3,971)	(10,059)	(12,815)	ריבית ששולמה
-	-	(10,000)	-	(10,000)	חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	(11,335)	-	(11,335)	פירעון התחייבות פיננסית לגידור שע"ח
40,375	-	-	11,215	4,868	קבלת הלוואות בנקאיות לזמן ארוך
150,000	50,000	-	150,000	-	קבלת הלוואה מבעלת השליטה
-	-	(75,000)	-	(75,000)	החזר הלוואה מבעלת השליטה
162,518	-	-	162,518	-	הנפקת אגרות חוב, נטו
(62,660)	(991)	(56,516)	(991)	(56,516)	פירעון אגרות חוב
(203,278)	(2,679)	(2,195)	(155,619)	(14,352)	פירעון הלוואות בנקאיות לזמן ארוך
65,759	43,828	(159,017)	157,064	(175,150)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
					<u>מימון</u>
187,664	46,830	(152,539)	152,217	(151,746)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
24,861	130,248	211,095	24,861	210,477	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
(2,048)	(4,582)	2,223	(4,582)	2,048	שינוי במזומנים של קבוצת מימוש המוחזקת
210,477	172,496	60,779	172,496	60,779	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2022	2022	2023	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי אירו				

(א) תמורה ממכירת חברות מאוחדות, נטו

נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות
ליום המכירה:

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

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים 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 שנת 2022 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 מהותיים בתקופת הדיווח

במהלך תקופת הדוח ולאחריה, נקטה החברה מספר פעולות שמטרתן לשפר את רמת הנוזילות 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 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%.
- 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, עבורם תשלם החברה ריבית בשיעור שנתי קבוע של 4.70%. קבוצה שנייה - כ-9 מיליון אירו, עבורם תשלם החברה ריבית בשיעור משתנה, המבוססת על EURIBOR לשלושה חודשים בתוספת מרווח של 1.71%.
- ביום 9 באוגוסט 2023, השלימה החברה הצעת רכש חליפין לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה, במסגרתה פרעה החברה 97,132 א' אירו (390,324,629 ש"ח) ע.נ. אגרות (סדרה ב') בתמורה ל-53,180 א' אירו (213,702,734 ש"ח) ע.נ. סדרה ג' ו-53,385 א' אירו (222,563,103 ש"ח) במזומן. לפרטים נוספים ראו באור 8(8) להלן.

- במהלך תקופת הדוח ועד למועד פרסומו, ובשים לב בין היתר לצורכי המזומנים של החברה, פנתה

החברה לבעלת השליטה בבקשה להאריך את מועד פירעון קו האשראי אשר קיבלה מבעלת השליטה, ואשר בתגובה לבקשת החברה, הגיעו הצדדים להסכמות, לפיהן יתוקן הסכם קו האשראי, שעיקריהן, כדלקמן: מועד פירעון סכום של 75 מיליון אירו מתוך סך הסכום שמשכה החברה (150 מיליון אירו), יוארך עד ליום 29 בדצמבר, 2024 ("הסכום הנוטר"); יתרת הסכום, בגובה 75 מיליון אירו, נפרע ביום 31 באוגוסט, 2023; עדכון שיעור הריבית ביחס לסכום הנוטר; ו-פקיעת קו האשראי שטרם נוצל בסכום של 50 מיליון אירו ("התיקון להסכם"). יתר תנאי קו האשראי נותרו ללא שינוי. התיקון להסכם החליף התחייבות חד-צדדית שנתנה ADLER לחברה בקשר עם קו האשראי. לפרטים נוספים בדבר קו האשראי, ייעודו והארכת זמינותו, וכמו כן פרטים לגבי התחייבות ADLER הראשונה, ראו באור 38) להלן.

- למועד הדוח, ממשיכה החברה לנהל משא ומתן לעניין מכירה של נכסים נוספים מפורטפוליו הנדליין המניב למגורים ומפורטפוליו הנדליין היזמי של החברה. הנהלת החברה צופה ברמת ודאות גבוהה כי מכירות אלו יושלמו במהלך 12 החודשים הקרובים. לפרטים נוספים ראו ביאור 5 להלן.
- 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 השנה הקרובה.
- 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.

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ערוכים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 34: "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2023 ולתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - "דוחות כספיים ביניים מאוחדים") ואושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 23 בנובמבר, 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 הנהלה, 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 ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על-פי שווים ההוגן:

ליום 31 בדצמבר 2022		ליום 30 בספטמבר 2022		ליום 30 בספטמבר 2023	
ערך	בספרים	ערך	בספרים	ערך	בספרים
שווי הוגן		שווי הוגן		שווי הוגן	
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)			
אלפי אירו					

התחייבויות פיננסיות:

אגרות חוב וריבית לשלם בגין אגרות חוב		אגרות חוב		הלוואות מתאגידים בנקאיים	
155,934	168,410	222,778	247,428	101,438	107,098
277,074	312,397	308,582	330,047	317,676	352,577

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 ההוגן:
 השווי ההוגן של אגרות חוב סחירות מבוסס על מחירים מצוטטים בבורסה לתאריך החתך (רמה 1).

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן

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

ליום 30 בספטמבר 2023		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
(בלתי מבוקר)		
אלפי אירו		

נכסים:

4,508	-	-	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
-------	---	---	--

התחייבויות:

-	(22,893) *	-	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-22.9 מ' אירו, נכון למועד הדוח.

ליום 30 בספטמבר 2022

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

נכסים:

7,304	-	-	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
-------	---	---	--

התחייבויות:

-	(8,019)	-	התחייבויות פיננסיות לגידור שער חליפין ILS/EUR
---	---------	---	---

ליום 31 בדצמבר 2022

רמה 3	רמה 2	רמה 1
(מבוקר) אלפי אירו		

נכסים:

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

התחייבויות:

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

ג. עמידה באמות מידה פיננסיות

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

באור 4 - מגזרי פעילות

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבתה אלפי אירו (בלתי מבוקר)	נדליין מניב למגורים	נדליין מניב למסחר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2023
37,250	-	4	35,975	1,271	הכנסות מהשכרת נכסים
18,131	-	6	17,715	410	הכנסות ניהול נכסים
(17,575)	-	(76)	(17,184)	(315)	הוצאות ניהול נכסים
(6,608)	-	(43)	(4,013)	(2,552)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
31,198	-	(109)	32,493	(1,186)	הכנסות שכירות וניהול, נטו
-	-	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(34,343)	(34,343)	-	-	-	עלות מכירת דירות
(34,343)	(34,343)	-	-	-	הפסד ממכירת דירות
(10,157)					הוצאות הנהלה וכלליות
					הוצאות הנהלה וכלליות
					המיוחסות למלאי בניינים
(1,176)	(1,176)	-	-	-	בהקמה ומלאי מקרקעין
(85,379)	-	(8,679)	(75,829)	(871)	ירידת ערך נדליין להשקעה, נטו
(11,992)					הוצאות מימון, נטו
(192)					הוצאות אחרות, נטו
<u>(112,041)</u>					הפסד לפני מסים על הכנסה

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבחה	נדל"ן מניב למגורים	נדל"ן מניב למסחר	
אלפי אירו					לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2022
(בלתי מבוקר)					
44,611	-	45	42,088	2,478	הכנסות מהשכרת נכסים
18,038	-	41	17,339	658	הכנסות ניהול נכסים
(17,833)	-	(266)	(16,878)	(689)	הוצאות ניהול נכסים
(7,677)	-	(270)	(5,765)	(1,642)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
37,139	-	(450)	36,784	805	הכנסות שכירות וניהול, נטו
-	-	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(10,868)	(10,868)	-	-	-	עלות מכירת דירות
(10,868)	(10,868)	-	-	-	הפסד ממכירת דירות
859	-	-	-	859	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(9,563)	-	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,264)	(1,264)	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות המיוחדות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
(83,557)	-	(12,979)	(70,578)	-	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(34,060)	-	-	-	-	הוצאות מימון, נטו
(21,613)	-	-	-	-	הוצאות אחרות, נטו
(122,927)	-	-	-	-	הפסד לפני מיסים על הכנסה

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבחה אלפי אירו (בלתי מבוקר)	נדליין מניב למגורים	נדליין מניב למסחר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2023
12,440	-	1	12,041	398	הכנסות מהשכרת נכסים
5,369	-	4	5,292	73	הכנסות ניהול נכסים
(5,392)	-	(27)	(5,324)	(41)	הוצאות ניהול נכסים
(1,944)	-	(25)	(716)	(1,203)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
10,473	-	(47)	11,293	(773)	הכנסות שכירות וניהול, נטו
-	-	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(2,193)	(2,193)	-	-	-	עלות מכירת דירות
(2,193)	(2,193)	-	-	-	הפסד ממכירת דירות
(2,696)					הוצאות הנהלה וכלליות
					הוצאות הנהלה וכלליות
(334)	(334)	-	-	-	המיוחסות למלאי בניינים
(2,990)	-	-	(2,990)	-	בהקמה ומלאי מקרקעין
(6,456)					ירידת ערך נדליין להשקעה, נטו
(42)					הוצאות מימון, נטו
					הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(4,238)					הפסד לפני מסים על הכנסה

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבחה אלפי אירו (בלתי מבוקר)	נדל"ן מניב למגורים	נדל"ן מניב למסחר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2022
14,825	-	10	14,161	654	הכנסות מהשכרת נכסים
5,959	-	14	5,784	161	הכנסות ניהול נכסים
(5,841)	-	(204)	(5,400)	(237)	הוצאות ניהול נכסים
(2,412)	-	(205)	(1,870)	(337)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
12,531	-	(385)	12,675	241	הכנסות שכירות וניהול, נטו
-	-	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
-	-	-	-	-	עלות מכירת דירות
-	-	-	-	-	רווח ממכירת דירות
-	-	-	-	-	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(3,764)	-	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
(386)	(386)	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות המיוחדות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין עליית (ירידת) ערך נדל"ן
(96,039)	-	(880)	(95,159)	-	השקעה, נטו
(2,693)	-	-	-	-	הוצאות מימון, נטו
102	-	-	-	-	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(90,249)	-	-	-	-	הפסד לפני מסים על הכנסה

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבחה אלפי אירו (מבוקר)	נדל"ן מניב למגורים	נדל"ן מניב למסחר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022
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)	-	-	-	הפסד ממכירת דירות
859	-	-	-	859	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(13,119)	-	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,669)	(1,669)	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למלאי בניינים
(158,872)	-	(15,622)	(140,412)	(2,838)	בהקמה ומלאי מקרקעין
(40,714)	-	-	-	-	ירידת ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(21,135)	-	-	-	-	הוצאות מימון, נטו
(198,414)	-	-	-	-	הוצאות אחרות, נטו
					הפסד לפני מסים על הכנסה

באור 5 – נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה

בהמשך לאמור בביאור 1, ובהתאם להחלטת הנהלת החברה, סווגו הנכסים כחלק מקבוצות מימוש מוחזקות למכירה. נכון ליום 30 בספטמבר 2023, יתרת הנכסים וההתחייבויות המסווגות כקבוצות מימוש מוחזקות למכירה הן:

<u>ליום 30 בספטמבר, 2022</u>	<u>ליום 31 בדצמבר, 2022</u>	<u>נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה:</u>
23,000	138,657	נדליין להשקעה – נכסים מניבים
27,000	-	נדליין להשקעה – זכויות במקרקעין
-	2,048	מזומנים ושווי מזומנים
<u>135</u>	<u>3,118</u>	לקוחות ויתרות חובה אחרות
50,135	143,823	
<u>ליום 30 בספטמבר, 2023</u>	<u>ליום 31 בדצמבר, 2022</u>	<u>התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה:</u>
7,772	60,184	הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,939	5,206	מיסים נדחים
<u>498</u>	<u>1,390</u>	זכאים ויתרות זכות אחרות
10,209	66,780	

במהלך הרבעון השלישי לשנת 2023 החברה סיווגה מחדש נכסי נדליין מניב למגורים, אשר הוצגו בתקופות קודמות כנכסים והתחייבויות מוחזקות למכירה תחת סעיף נדליין להשקעה – נכסים מניבים, בעקבות אי עמידה בהגדרת מוחזק למכירה כאמור בהוראות IFRS 5. בנוסף, סיווגה החברה במהלך הרבעון השלישי לשנת 2023 נכס נדליין מניב למגורים, אשר נמצא בהליכי משא ומתן מתקדמים ואשר מכירתו חזויה להיות מושלמת במהלך 12 החודשים הקרובים.

באור 6 – מלאי מקרקעין

ליום 30 בספטמבר, 2023, מלאי מקרקעין מתייחסים בעיקרם לפרויקט Gerresheim בעיר דיסלדורף, גרמניה. במהלך תקופת הדוח הכירה החברה בירידת ערך מלאי מקרקעין בגובה של כ-34.3 מ' אירו, הנובע מירידת ערך של קרקעות החברה, על פי הערכות שווי ליום 30.06.2023, אשר קיבלה החברה ממעריכי שווי חיצוניים. הירידה החדה בשווי הקרקעות נובעת בעיקרה מגידול בהוצאות המימון הצפויות של החברה במהלך בניית הפרויקט בעקבות עליית הריביות בשווקים. כמו כן, סיבה נוספת לירידה בשווי הקרקעות היא גידול בעלויות הבנייה הצפויות לפרויקטים אלו.

באור 7 – נדליין להשקעה – זכויות במקרקעין ונכסים מניבים

<u>ליום 30 בספטמבר, 2022</u>	<u>ליום 31 בדצמבר, 2022</u>	<u>הצגה בדוח על המצב הכספי</u>
-	35,300	נדליין להשקעה – זכויות במקרקעין ונדליין להשקעה בהקמה
<u>956,821</u>	<u>925,123</u>	נדליין להשקעה – נכסים מניבים
956,821	960,423	

נדליין להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן, כפי שנקבע בהערכת שווי ליום 30 ביוני, 2023, אשר בוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים ונסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדליין שהוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם, וכן מגבלות על גובה דמי השכירות כאשר הם מהוונים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות ממנו.

הנחות משמעותיות ששימשו בהערכות השווי במגזר הנדל"ן המניב למגורים מוצגות להלן:

<u>ליום 31 בדצמבר, 2022</u>	<u>ליום 30 ביוני, 2023</u>	
4.79	5.05	שיעור היוון (Discount Rate) (%) (**)
3.30	3.56	שיעור היוון (Cap Rate) (%) (**)
2.05	2.05	שיעור אי תפוסה (Vacancy rate) לזמן ארוך (%)
7.74	7.91	דמי שכירות מייצגים למ"ר לחודש (באירו)

** יצוין כי בהתאם למתודולוגיה המיושמת בהערכות השווי, אומדן תזרימי המזומנים לתקופה של 10 השנים הראשונות מהוון על בסיס Discount Rate. תזרימי המזומנים החל מהשנה ה-11 ואילך מהוונים על בסיס Cap Rate.

בתקופת הדוח חלה עלייה בשיעורי ההיוון המשמשים למדידת השווי ההוגן של חלק מנכסי הנדל"ן להשקעה של החברה במגזר הנדל"ן המניב למגורים בשיעור של כ-0.26% עקב שינוי בתנאי השוק בתקופה הרלוונטית. כתוצאה מכך, חלה ירידה בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב למגורים והוכר הפסד משינוי בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב של החברה בסך של כ-75.8 מיליון אירו.

באור 8 - 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 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%. שינוי תנאי הלוואה נרשם כשינוי תנאים לא מהותי וכתוצאה מכך רשמה החברה הוצאות מימון בסכום שאינו מהותי.

3. קו האשראי מ-ADLER, התחייבות ADLER והתיקון להסכם קו האשראי

במהלך תקופת הדוח ועד למועד פרסומו, ובשים לב בין היתר לצורכי המזומנים של החברה, פנתה החברה לבעלת השליטה בבקשה להאריך את מועד פירעון קו האשראי אשר קיבלה מבעלת השליטה. בתגובה לבקשת החברה:

- ביום 31 במרץ, 2023 מסרה ADLER לחברה התחייבות חד צדדית, לפיה התחייבה ADLER להאריך את מועד פירעון סכום של 70 מיליון אירו 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").

- התחייבות ADLER המעודכנת: ביום 28 באוגוסט, 2023 הגיעו הצדדים להסכמות, לפיהן יתוקן הסכם קו האשראי, שעיקריהן, כדלקמן: מועד פירעון סכום של 75 מיליון אירו מתוך סך הסכום שמשכה החברה (150 מיליון אירו), יוארך עד ליום 29 בדצמבר, 2024 ("הסכום הנותר"); יתרת הסכום, בגובה 75 מיליון אירו, נפרעה ביום 31 באוגוסט, 2023 ("הסכום הנפרע"); עדכון שיעור הריבית ביחס לסכום הנותר ללא העמדת בטוחה; ו-פקיעת קו האשראי שטרם נוצל בסכום של 50 מיליון אירו ("התיקון להסכם"). יתר תנאי קו האשראי נותרו ללא שינוי. התיקון להסכם החליף התחייבות חד-צדדית שנתנה ADLER לחברה בקשר עם קו האשראי.

התיקון להסכם, כמו גם פירעון הסכום הנפרע, אושרו על-ידי וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 23 באוגוסט, 2023, וזאת בכפוף לאישור על-ידי הגורמים המוסמכים ב-ADLER (אשר התקבל ביום 28 באוגוסט, 2023), בהתאם להוראות תקנה 51(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000 ("תקנות הקלות").

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 ההלוואה. (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 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, עבורם תשלם החברה ריבית בשיעור שנתי קבוע של 4.70%.
 - קבוצה שנייה – כ-9 מיליון אירו, עבורם תשלם החברה ריבית בשיעור משתנה, המבוססת על EURIBOR לשלושה חודשים בתוספת מרווח של 1.71%.
- יצוין כי עסקת ההארכה טופלה כפירעון ההלוואה המקורית ונטילת הלוואה חדשה, ללא השפעה מהותית על הרווח והפסד.
6. ביום 28 ביוני 2023, ערכו חוקרים משירות המידע הפיסקלי והחקירות ההולנדי (Fiscal Information and Investigation Service), הפועלים בהוראת רשויות החקירה הגרמניות, חיפוש במשרדי החברה וכמה מהחברות הבנות שלה. למיטב ידיעת החברה, החיפוש נערך על רקע עסקאות מסחריות שביצעה בעלת השליטה בחברה, Adler Real Estate AG, בשנת 2019, ואשר ארכו עד שנת 2020. העסקאות המסחריות כאמור כוללות עסקאות הנוגעות לפרויקט גרשהיים. למיטב ידיעת החברה, החקירות אינן מופנות כלפי החברה או מי מנושאי המשרה בה, ולמועד זה, החברה והחברות הבנות שלה הן עדות ולא חשודות.
7. בהמשך לאישור הרשויות לתיקון תקנון והנחיות הבורסה מיום 6 ביוני 2023, בין היתר, לעניין שיעור החזקות הציבור המהווה עילה להעברת נייר ערך לרשימת השימור, ביום 12 ביולי 2023 הודיעה הבורסה כי החברה אינה עומדת בכללי השימור, וכי ככל שלא תעמוד בתנאי השימור גם ליום 31 בדצמבר 2023, אזי יועברו מניות החברה לרשימת השימור. בהקשר זה יצוין כי הנהלת החברה ודירקטוריון החברה בוחנים את השלכות התיקון על החברה ואת דרכי הפעולה האפשריות שלה, ובכלל זאת פנו לבעלי המניות העיקריים של החברה על מנת לבחון דרכי פעולה אפשריות להגדלת שיעור אחזקות הציבור בחברה.
- יצוין, כי ביום 14 בנובמבר, 2023 זימנה החברה אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה, אשר תדון בהנפקת מניות על מנת לאפשר את הגדלת שיעור אחזקות הציבור בחברה.
8. ביום 9 באוגוסט, 2023, השלימה החברה הצעת רכש חליפין לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה, במסגרתה פרעה החברה 97,132 א' אירו (390,324,629 ש"ח) ע.נ. אגרות (סדרה ב') בתמורה ל- 53,180 א' אירו (213,702,734 ש"ח) ע.נ. סדרה ג' ו- 53,385 א' אירו (222,563,103 ש"ח) במזומן. יצוין כי העסקה טופלה כשינוי תנאים לא מהותי, וכתוצאה מכך הכירה החברה בהוצאות מימון בסך של כ-2,458 א' אירו. יצוין, כי עסקת הרכש חליפין בוצעה כך שכל ניצע שנענה להצעה קיבל בגין כל 2 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב'), סך של 1.095 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') ו-1.1404 ש"ח במזומן.
9. ביום 12 בספטמבר, 2023, הודיעה חברת מעלות S&P על הוצאת דירוגי החברה מרשימת מעקב עם השלכות שליליות ואשרור דירוג החברה 'ilBBB-'. זאת בעיקר עקב הצלחת החברה לבצע מספר מימונים מחדש להלוואות בנקאיות מהותיות, וכמו כן השלמת הצעת רכש חליפין לאגרות החוב.
10. לאחר תקופת הדוח, ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה בישראל מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"), זאת בעקבות מתקפה רצחנית של ארגון הטרור חמאס על יישובים באזור עוטף עזה שבדרום ישראל. מטבע הדברים, המלחמה הובילה להשלכות והגבלות על המשק הישראלי הכוללות, בין היתר, צמצום פעילות עסקית, גיוס מילואים נרחב, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ובמקומות ציבוריים ועוד. כמו כן, כוללות השפעות המלחמה אי וודאות משמעותית באשר להשלכותיה על גורמים מאקרו כלכליים בישראל ועל מצבה הפיננסי של מדינת ישראל, בכלל זאת שינויים אפשריים לרעה בדירוג האשראי של ישראל ושל המוסדות הפיננסיים הישראליים (בפרט המערכת הבנקאית הישראלית), שינויים חדים בשערי חליפין,

שינויים במדד המחירים לצרכן וכן חוסר יציבות בשוק ההון הישראלי. נכון למועד אישור הדוח, החברה לא צופה השפעה מהותית בהתייחס למצב החברה.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

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

ליום 30 בספטמבר, 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 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי 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

23 בנובמבר 2023

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

סכומי הנכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר		
	2022	2023	
אלפי אירו	(בלתי מבוקר)		
			<u>נכסים שוטפים</u>
34,994	155,857	44,219	מזומנים ושווי מזומנים
39,095	8,184	5,240	מזומנים ושווי מזומנים בנאמנות
211	97	179	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
<u>74,300</u>	<u>164,138</u>	<u>49,638</u>	סה"כ נכסים שוטפים
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
970,975	1,016,000	761,009	השקעה בחברה מוחזקת
779	779	-	השקעה בנכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד
<u>971,754</u>	<u>1,016,779</u>	<u>761,009</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>1,046,054</u>	<u>1,180,917</u>	<u>810,647</u>	סה"כ נכסים
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
62,944	67,093	24,476	חלות שוטפת של אגרות חוב
8,299	2,096	6,468	זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות
151,330	-	-	הלוואה מבעלת השליטה
<u>222,573</u>	<u>69,189</u>	<u>30,944</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
104,774	178,093	81,772	אגרות חוב
12,975	8,019	17,620	התחייבויות פיננסיות
-	150,446	75,000	הלוואה מבעלת השליטה
<u>117,749</u>	<u>336,558</u>	<u>174,392</u>	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>340,322</u>	<u>405,747</u>	<u>205,336</u>	סה"כ התחייבויות
			<u>הון</u>
77	77	77	הון מניות
144,237	144,237	144,237	פרמיה על מניות
(746)	(746)	(746)	מניות אוצר
(531)	(531)	(531)	קרנות הון אחרות
350,956	467,921	283,336	קרן הון סטטוטורית
211,739	164,212	178,938	יתרת רווח
<u>705,732</u>	<u>775,170</u>	<u>605,311</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>1,046,054</u>	<u>1,180,917</u>	<u>810,647</u>	סה"כ התחייבויות והון
Eran Edelman סמנכ"ל כספים	Thierry Beaudemoulin מנכ"ל	Thomas Zinnocker יו"ר הדירקטוריון	23 בנובמבר, 2023 תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

סכומי הרווח והפסד והרווח כולל הכלולים בדוחות ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי אירו					
(2,963)	(1,737)	(585)	(3,440)	(2,320)	הוצאות הנהלה וכלליות
(40,157)	(23,898)	(7,297)	(29,444)	(14,123)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(127,438)	(46,569)	3,363	(68,236)	(83,978)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
(170,558)	(72,204)	(4,519)	(101,120)	(100,421)	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 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023	
	2022	2023	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי אירו			

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת של החברה

(170,558)	(72,204)	(4,519)	(101,120)	(100,421)
-----------	----------	---------	-----------	-----------

רווח (הפסד) נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
מפעילות שוטפת של החברה :

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה :

31,254	24,025	6,281	31,153	13,957
127,438	46,569	(3,363)	68,236	83,978
158,692	70,594	2,918	99,389	97,935

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

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה :

(14)	(8)	(82)	100	32
8	(4)	(175)	(33)	(151)
(6)	(12)	(257)	67	(119)

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

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של
החברה

(11,872)	(1,622)	(1,858)	(1,664)	(2,605)
----------	---------	---------	---------	---------

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

(196,524)	(81)	34,848	(151,436)	159,843
-----------	------	--------	-----------	---------

תנועה בהשקעה בחברה מוחזקת ובמזומנים
ושווה מזומנים בנאמנות, נטו

(196,524)	(81)	34,848	(151,436)	159,843
-----------	------	--------	-----------	---------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
השקעה של החברה

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
<u>אלפי אירו</u>					
					<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון של החברה</u>
(7,528)	(612)	(175)	(3,630)	(5,162)	ריבית ששולמה
162,518	-	-	162,518	-	הנפקת אגרות חוב, נטו
-	-	(11,335)	-	(11,335)	פירעון התחייבות פיננסית לגידור שע"ח
150,000	50,000	-	150,000	-	קבלת הלוואה מבעלת השליטה
-	-	(75,000)	-	(75,000)	החזר הלוואה מבעלת שליטה
(62,660)	(991)	(56,516)	(991)	(56,516)	פירעון אגרות חוב
242,330	48,397	(143,026)	307,897	(148,013)	מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות מימון של החברה
33,934	46,694	(110,036)	154,797	9,225	<u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u>
1,060	109,163	154,255	1,060	34,994	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
34,994	155,857	44,219	155,857	44,219	<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 מתומצנת ליום 30 בספטמבר, 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 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 מהותיים בתקופת הדיווח

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 הנוטר 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 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, עבורם תשלם החברה ריבית בשיעור שנתי קבוע של 4.70%.
קבוצה שנייה - כ-9 מיליון אירו, עבורם תשלם החברה ריבית בשיעור משתנה, המבוססת על EURIBOR לשלושה חודשים בתוספת מרווח של 1.71%.
- ביום 9 באוגוסט, 2023, השלימה החברה הצעת רכש חליפין לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה, במסגרתה פרעה החברה 97,132 א' אירו (390,324,629 ש"ח) ע.נ. אגרות (סדרה ב') בתמורה ל-53,180 א' אירו (213,702,734 ש"ח) ע.נ. סדרה ג' ו-53,385 א' אירו (222,563,103 ש"ח) במזומן.

- במהלך תקופת הדוח ועד למועד פרסומו, ובשים לב בין היתר לצורכי המזומנים של החברה, פנתה החברה לבעלת השליטה בבקשה להאריך את מועד פירעון קו האשראי אשר קיבלה מבעלת השליטה, ואשר בתגובה לבקשת החברה, הגיעו הצדדים להסכמות, לפיהן יתוקן הסכם קו האשראי, שעיקריהן, כדלקמן: מועד פירעון סכום של 75 מיליון אירו מתוך סך הסכום שמשכה החברה (150 מיליון אירו), יוארך עד ליום 29 בדצמבר, 2024 ("הסכום הנוטר"); יתרת הסכום, בגובה 75 מיליון אירו, נפרע ביום 31 באוגוסט, 2023; עדכון שיעור הריבית ביחס לסכום הנוטר; ו-פקיעת קו האשראי שטרם נוצל בסכום של 50 מיליון אירו ("התיקון להסכם"). יתר תנאי קו האשראי נותרו ללא שינוי. התיקון להסכם החליף התחייבות חד-צדדית שנתנה ADLER לחברה בקשר עם קו האשראי.
- למועד הדוח, ממשיכה החברה לנהל משא ומתן לעניין מכירה של נכסים נוספים מפורטפוליו הנדליין המניב למגורים ומפורטפוליו הנדליין היזמי של החברה. הנהלת החברה צופה ברמת ודאות גבוהה כי מכירות אלו יושלמו במהלך 12 החודשים הקרובים.
- 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 השנה הקרובה.
- 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 30 בספטמבר, 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 השלישי 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: 23 בנובמבר, 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 השלישי 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.