

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דירקטוריון בראק קפיטל פרופרטיז אן. וי. ("החברה" או "התאגיד") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (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 צוין אחרת.

החברה משתתפת באבלן 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" - 31 במרץ 2024.

"מועד חתימת הדוח", "תאריך חתימת הדוח" או "יום חתימת הדוח" - 23 במאי 2024.

"הרבעון המדווח" או "תקופת הדיווח" - הרבעון הראשון של שנת 2024.

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 2023, לרבות הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, כפי שפורסמו ביום 28 במרץ, 2024 (מספר אסמכתא: 034905-01-2024) ("הדוח התקופתי 2023").

מבוא

להלן עיקרי תוצאות החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2024

1. רווחיות

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024 הסתכם ההפסד הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה בסכום של כ- 3.3 מ' אירו לעומת רווח של כ- 3.2 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד.

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

- **נדל"ן מניב למגורים**: ברבעון הראשון של שנת 2024 הסתכם ה- NOI בכ- 10.4 מ' אירו לעומת כ- 10.3 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד. כמו כן, במהלך הרבעון הראשון לשנת 2024 הסתכם ה- EBITDA של החברה לסך של כ- 7.6 מ' אירו (לעומת סך של כ- 6.8 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד) ורמת ה-FFO של החברה הסתכמה לסך של כ- 4.4 מ' אירו (לעומת סך של כ- 4.5 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד). לפרטים אודות המדדים הפיננסיים המוצגים בדוח זה, שאינם מבוססים כללי חשבונאות מקובלים, ראו סעיף 10 להלן.

- צמיחת שכר הדירה בתחום הנדל"ן המניב למגורים ברבעון הראשון של שנת 2024 הסתכמה בכ- 2.48% בשכ"ד מנכסים זהים לעומת הרבעון המקביל בשנת 2023. למועד הדוח, שכ"ד הממוצע הינו 7.21 אירו למטר, ושכ"ד בהשכרות חדשות בשוק המגורים גבוה בכ- 8.3% משכ"ד הממוצע הנוכחי.

- שיעור התפוסה נכון למועד הדוח בתחום הנדל"ן המניב למגורים עומד על כ- 97.1%.

- **נדל"ן יזמי**: החברה לא הכירה ברווח או הפסד ממכירת דירות בשנת 2024 עקב העובדה שהנדל"ן היזמי של החברה אינו נמצא בשלבי בנייה.

2. מגזרי הפעילות - נתונים תפעוליים עיקריים

יצוין, כי החל מיום 1 בינואר, 2024, בעקבות המשך יישום האסטרטגיה העסקית של החברה, ובכלל כד מכירת נכסים שבוצעה על-ידי החברה בשנים 2019-2023 (לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1.4 לפרק א' לדוח השנתי 2023 ולפרק א' לדוח השנתי 2022¹), הנהלת החברה (ה-CODM), סוקרת באופן שוטף לצורך קבלת החלטות והקצאת משאבים רק את פעילויות הנדל"ן המניב למגורים והנדל"ן היוזמי. לפיכך, החליטה החברה לסווג מחדש את מגזרי פעילותה, כדלקמן:

(1) נדל"ן מניב למגורים – השכרת נדל"ן למגורים;

(2) נדל"ן יזמי – קרקעות בעיר דיסלדורף אשר נמצאות בשלבי תכנון שונים; ו-

(3) אחרים – אחזקות החברה ב-3 נכסים מסחריים, שאינם מהותיים לחברה ומהווים כ-1% וכ-3% מסך נכסי החברה ומסך הכנסותיה (בהתאמה) ובהתאם אינם עומדים בתנאי התקן החשבונאי להגדרת מגזר פעילות.

לנתוני ההשוואה בהתאם לפילוח המגזרים כמפורט לעיל, ביחס לדוח הביניים המקביל, הדוח השנתי האחרון והדוח השנתי שקדם לו, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

2.1. תחום פעילות נדל"ן מניב²:

שעור תפוסה	תשואת NOI לפי ERV	תשואת NOI בפועל ⁴	תשואת ERV ³	תשואת שב"ד בפועל	שטח (אלפי מ"ר)	ייעוד
97.1%	5.1%	4.6%	5.7%	5.2%	567	מגורים

3. מבנה המאזן ואיתנות פיננסית

3.1. **הון עצמי ו-EPR NTA**: ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה מסתכם בכ- 559.1 מ' אירו וה- EPR NTA⁵ מסתכם בכ- 708.1 מ' אירו נכון למועד הדוח.

3.2. **יחסי חוב**: יחס ה- LTV⁶ הינו כ-41.59% נכון למועד הדוח, וזאת לעומת כ-35.57% ברבעון המקביל אשתקד. יחס ה- EBITDA מהתיק המניב בלבד להוצאות ריבית הינו כ- 2.61 ברבעון הראשון של שנת 2024.

3.3. **נזילות**: יתרות המזומנים (מאוחד) הסתכמו בכ- 142.0 מ' אירו נכון למועד הדוח.

3.4. **מימון**: לחברה הלוואות מבנקים ביתרה כוללת של כ- 348.1 מ' אירו, בריבית שנתית ממוצעת של 3.07% ובמח"מ של 5.69 שנים, וכן אגרות חוב סחירות בהיקף של כ-192.7 מ' אירו נכון למועד הדוח, בריבית שקלית ממוצעת (צמודת מדד) של 4.55%. לפרטים נוספים בקשר עם מקורות המימון של החברה ומצב הנזילות שלה ראו סעיף 9.1 להלן.

¹ כפי שפורסם ביום 31 במרץ, 2023 (מסי' אסמכתא: 2023-01-036915), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

² נכסים המאוחדים בדוחות החברה, כולל נכסים שבגינם נחתמו הסכמי מכר מחייבים.

³ "ERV" (Estimated Rental Value) ההנחה השנתית הצפויה בהינתן שכל הנכסים מושכרים בתפוסה נוכחית בתמורה לשכ"ד הנהוג בשוק.

⁴ נתוני חודש מרץ 2024 במונחים שנתיים חלקי שווי בספרים.

⁵ EPR NTA - לפרטים בדבר המדד ואופן חישובו ראו סעיף 10.210.2 לדוח זה.

⁶ חוב נטו לסך הנדל"ן והמלאי.

4. תיאור תמציתי של עסקי הקבוצה וסביבת פעילותה

4.1 שינויים בדירקטוריון החברה במהלך תקופת הדוח:

ביום 21 במרץ, 2024, הודיע מר Thomas Zinnöcker, כי יסיים את תפקידו כדירקטור ויו"ר הדירקטוריון בחברה בתום אסיפת בעלי המניות (שנתית או מיוחדת, כפי שתהיה), הבאה שתכנס החברה (לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 24 במרץ, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-025264), הנכלל בזאת על דרך ההפניה). בהתאם, ביום 8 במאי, 2024, סיים מר Thomas Zinnöcker את תפקידו כדירקטור ויו"ר הדירקטוריון בחברה ומר Mr. Thilo Ger Schmid מונה ליושב ראש דירקטוריון החברה.

כמו כן, ביום 8 במאי, 2024, מונה מר Hubertus Kobe כדירקטור (Non-Executive) ושאינו דירקטור (חיצוני) לדירקטוריון החברה ומר רון הדסי מונה לתקופת כהונה שנייה בת שלוש שנים כדירקטור חיצוני (Non-Executive Director) בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 8 במאי, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-048186), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

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

לפרטים בקשר עם פילוח המגזרים של החברה ראו סעיף 2 לעיל.

4.2.1 **נדל"ן מניב למגורים (Residential)** – נכון למועד הדוח, בבעלות הקבוצה 9,307 דירות על פני שטח כולל להשכרה של כ- 567 אלפי מ"ר.

4.2.2 **נדל"ן יזמי** – בבעלות החברה שלושה מתחמי קרקע בעיר דיסלדורף בגרמניה, בשטח כולל של כ-237 אי' מ"ר, אשר שניים מהם נמצאים בתהליכים לקבלת אישורי בנייה ועבור קרקע אחת התקבל אישור בנייה. לפרטים נוספים בקשר עם מתחמי הקרקע כאמור ראו סעיפים 1.7 ו-1.8 לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2023. לפרטים נוספים בנוגע למכירת אחת הקרקעות של החברה, לאחר מועד הדוח, ראו ביאור 11(5) להלן.

4.2.3 **אחרים - 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.

החברה ממשיכה ביישום האסטרטגייה בתחום הנדל"ן המניב והיזמי למגורים הכוללת ביצוע פעולות למכירת נכסים, על מנת לשפר את זיליותה. לפרטים נוספים בקשר עם אסטרטגיית החברה ראו סעיפים 1.20 ו-1.1.4(ג) לפרק א' לדוח תקופתי לשנת 2023.

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 2023.

5. עלויות לפרויקט Grafenberg (באלפי אירו)

שנת 2022	שנת 2023	רבעון 1 – 2024	עלויות שהושקעו	זאתה זואאז
11,900	11,900	11,900	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
4,671	4,749	4,749	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
-	-	-	עלויות בגין בנייה	
-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
16,571	16,649	16,649	סה"כ עלות מצטברת	

6. עלויות לפרויקט Gerresheim (באלפי אירו)

שנת 2022	שנת 2023	רבעון 1 - 2024	עלויות שהושקעו	אמצעים זמינים
141,645	141,645	141,645	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
8,830	11,083	11,117	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
-	-	-	עלויות בגין בניה	
30,376	39,134	40,282	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
180,851	191,862	193,044	סה"כ עלות מצטברת	

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

הסבר לשינוי	31 בדצמבר 2023	ליום 31 במרץ 2023	ליום 31 במרץ 2024	נכסים
	אלפי אירו			נכסים שוטפים
ראו פירוט בדוח תזרימי המזומנים במסגרת דוחותיה הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה.	42,527	209,969	141,978	מזומנים ושווי מזומנים
הירידה נובעת מיתרה לקבל בסך של כ-13.5 מ' אירו נכון ל 31 בדצמבר, 2023, בגין השלמת המכירה של פורטפוליו הנדליין המניב למגורים בעיר Hamm. הסכום התקבל במלואו במהלך חודש ינואר 2024.	47,734	33,847	32,828	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
	251	260	248	הכנסות לקבל וחייבים אחרים בגין מכירת דירות
	2,331	2,461	1,774	שוכרים ולקוחות, נטו
היתרה נובעת מסיווג הקרקע בגרנטל כנכס מוחזק למכירה. לפרטים ראו ביאור 5)11 להלן.	-	130,898	16,500	נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
	92,843	377,435	193,328	סה"כ נכסים שוטפים
	אלפי אירו			נכסים לא שוטפים
	4,508	5,287	4,508	השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד מלאי מקרקעין
הקיטון נובע מירידת ערך מלאי, אשר נבעה מירידה בהערכות השווי של קרקעות החברה. בנוסף, הקיטון נובע מסיווג הקרקע בגרנטל כמוחזקת למכירה. לפרטים ראו ביאור 5)11 להלן.	156,100	209,901	140,700	נדליין להשקעה - זכויות במקרקעין
	30,200	35,300	30,200	נדליין להשקעה - נכסים מניבים
	928,810	925,123	928,810	פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים חייבים ויתרות חובה ונכסים פיננסיים אחרים
	8,038	5,278	7,975	מסים נדחים
	7,524	166	7,511	
	-	282	-	
	1,135,180	1,181,337	1,119,704	סה"כ נכסים לא שוטפים
	1,228,023	1,558,772	1,313,032	סה"כ נכסים

התחייבויות	ליום 31 במרץ 2024	ליום 31 במרץ 2023	31 בדצמבר 2023	הסבר לשינוי
התחייבויות שוטפות	אלפי אירו			
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאים	53,651	99,090	20,631	הגידול במהלך תקופת הדוח נובע בעיקרו מהלוואה בגובה של כ-33.8 מ' אירו, אשר סווגה לזמן קצר מכיוון שתאריך פירעונה חל ביום 31 למרץ, 2025. יצוין, כי החברה נמצאת במשא ומתן מתקדם וצפויה להגיע להסכם עם הבנק המממן לגבי הארכת ההלוואה.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	25,026	60,695	24,753	
התחייבויות פיננסיות אחרות	4,309	9,644	4,948	
הלוואה מבעלת השליטה	75,000	150,444	75,000	הלוואה אשר התקבלה מבעלת השליטה במהלך שנת 2022. במהלך שנת 2023 החזירה החברה 50% מסך הלוואה לבעלת השליטה. לפרטים ראו ביאור 11 לדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2023.
זכאים, יתרות זכות והתחייבויות אחרות	28,071	26,234	25,126	
התחייבויות מסים שוטפים	148	842	127	
התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה	-	59,239	-	
סה"כ התחייבויות שוטפות	186,205	406,188	150,585	
התחייבויות לא שוטפות	אלפי אירו			
הלוואות מתאגידים בנקאים	294,130	211,685	329,178	הקטון במהלך תקופת הדוח נובע בעיקרו מהלוואה בגובה של כ-33.8 מ' אירו, אשר סווגה לזמן קצר מכיוון שתאריך פירעונה חל ב 31 למרץ, 2025. יצוין, כי החברה נמצאת במשא ומתן מתקדם וצפויה להגיע להסכם עם הבנק המממן לגבי הארכת ההלוואה.
אגרות חוב	167,687	100,659	77,755	הגידול נובע מהנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ד'), אשר הנפיקה החברה במהלך תקופת הדוח בהיקף כולל של כ-360 מ' ש"ח. לפרטים ראו סעיף 11.2 להלן.
התחייבויות פיננסיות אחרות	19,139	18,476	21,249	הקטון נובע בעיקר משווי של הנגזר, אשר מגדר את אגרות החוב של החברה משינויים בשער החליפין אירו/שקל.
מסים נדחים	70,842	84,582	71,015	
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	551,798	415,402	499,197	
סה"כ התחייבויות	738,003	821,590	649,782	
הון עצמי				
הון עצמי מיוחס לבעלי המניות של החברה	559,096	708,928	562,394	
זכויות שאינן מקנות שליטה	15,933	28,254	15,847	
סה"כ הון עצמי	575,029	737,182	578,241	
סה"כ התחייבויות והון עצמי	1,313,032	1,558,772	1,228,023	

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2023	2023	2024	
	אלפי אירו			
	49,776	12,421	12,201	הכנסות מהשכרת נכסים
	24,530	6,072	6,059	הכנסות ניהול נכסים
	(24,207)	(5,797)	(6,073)	הוצאות ניהול נכסים
	(8,142)	(2,417)	(1,787)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
	41,957	10,279	10,400	הכנסות שכירות וניהול, נטו
ההפסד נובע מירידת ערך למלאי הקרקעות של החברה בשנת 2023 וכמו כן מהיוון עלויות מימון בשנת 2024.	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
	(61,377)	-	(525)	עלות מכירת דירות
	(61,377)	-	(525)	רווח (הפסד) ממכירת דירות
	(13,072)	(3,737)	(3,166)	הוצאות הנהלה וכלליות
	(1,404)	(551)	(396)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
	(111,687)	(2,019)	(2,098)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
	(145,583)	3,972	4,215	רווח (הפסד) לפני הוצאות מימון
	(10,062)	(2,718)	(4,297)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות גידור
	(876)	2,402	(226)	השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות גידור
	(3,226)	-	(1,627)	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הפסדי אשראי ואחרות
	(674)	(133)	(117)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
	(160,421)	3,523	(2,052)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
	14,421	(582)	(1,160)	(מסים על ההכנסה) הטבת מס
	(146,000)	2,941	(3,212)	רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה
				רווח (הפסד) נקי וכולל מיוחס ל:
	(143,338)	3,196	(3,298)	בעלי מניות החברה
	(2,662)	(255)	86	זכויות שאינן מקנות שליטה

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2023	2023	2024
	אלפי אירו		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת	16,576	2,342	3,429
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה	(955)	10,508	11,688
תזרימי מזומנים מפעילות מימון	(185,619)	(13,289)	84,334

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-348.1 מ' אירו בריבית ממוצעת של 3.07% ומח"מ ממוצע של 5.69. במהלך תקופת הדוח ולאחרי, ממשיכה החברה לנהל משא ומתן עם הבנקים המממנים על מנת להתקשר בהסכמים להארכת מועדי פירעון של כלל הלוואות החברה.

(ב) מימון בדרך של אג"ח – נכון למועד הדוח, לחברה אגרות חוב סחירות בהיקף של כ-192.7 מ' אירו, בריבית שקלית ממוצעת (צמודת מדד) של 4.55%. במהלך תקופת הדוח, השלימה החברה הנפקה של סדרת אגרות חוב סחירה חדשה (סדרה ד') בהיקף של כ-360 מ' ש"ח. לפרטים נוספים בקשר עם הנפקת אגרות החוב שערכה החברה, ראו סעיף 11.2 להלן.

(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 ההלוואה כאמור, ראו סעיף 1.12.6.2 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023. יצוין כי לאחר מועד הדוח עודכנו תנאי הלוואה זו. לפרטים נוספים ראו סעיף 11(6) להלן.

(ד) מכירת נכסים – לצרכי מימון פעילותה השוטפת ועמידה בהתחייבויותיה, התקשרה והשלימה החברה במהלך השנים 2022-2024 מספר עסקאות למכירת נכסי החברה, לפי שווי נכסים מצטבר של כ-315.4 מיליון אירו⁷, כאשר התמורה נטו בסכום של כ-175.4 התקבלה במזומן. לפרטים נוספים בקשר עם עסקה למכירת נכס גרפנטל שביצעה החברה לאחרונה, ראו סעיף 11(5) להלן. כמו כן, למועד הדוח ומועד פרסום הדוח, נוקטת החברה פעולות למכירה של נכסים נוספים מפורטוליו הנכסים של החברה, כמפורט בסעיף 1.1.4.1 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.

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

⁷ הסכום כולל 16.5 מיליון אירו מהמכירה של הקרקע בגרפנטל, אשר נמכרה לאחר מועד הדוח. לפרטים נוספים ראו ביאור 11(5) להלן.

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 המצורף כפרק א' לדוחו התקופתי של החברה לשנת 2023.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יצוין, כי החל ברבעון האחרון לשנת 2022 ובמהלך השנים 2023-2024 ונכון למועד פרסום הדוח, ניכר שיפור בנגישות החברה למקורות מימון בנקאיים, אשר בא לידי ביטוי, בין היתר, בהצלחתה של החברה במימון מחדש של הלוואות של החברה כמפורט בסעיף 9 להלן. כמו כן, לחברה קיימת נגישות לשוק ההון הישראלי, אשר באה לידי ביטוי, בהיענות הגבוהה מצד מחזיקי אגרות החוב להצעת הרכש במהלך חודש אוגוסט לשנת 2023 ולהנפקת אגרות חוב סדרה ד' במהלך חודש פברואר לשנת 2024.

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.

בהמשך לאמור לעיל, בחנה החברה מספר תרחישים שונים לצורך הערכת יכולתה להתמודד עם ההשלכות של האמור לעיל על מצבה הפיננסי ומצב הנזילות שלה. דירקטוריון החברה שקל את ההשלכות של האמור לעיל על מצבה הפיננסי ומצב הנזילות שלה, בין היתר, בהתאם לתרחישים השונים שהוצגו בפני דירקטוריון החברה בקשר עם יכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה גם בתנאי לחץ (לרבות התחשבות בקשיים המפורטים לעיל), וכן, את ההשפעות המשוערות על פעילות החברה ועל ערך נכסיה לאור האמור לעיל ומצא כי לחברה יכולת לעמוד בהן בעשרים וארבעה (24) החודשים העוקבים למועד הבחינה (קרי, למועד הדוחות הכספיים לרבעון הראשון לשנת 2024).

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

יובהר, כי הערכות החברה בקשר עם האמור לעיל, לרבות בקשר עם הערכות החברה ביחס לנגישותה למקורות מימון וכן השפעת מצבה הפיננסי של ADLER בהקשר זה ובכלל, השפעות שיעור האינפלציה ושיעורי הריבית העולים במשק, דירוג החוב של החברה, אתגרים משמעותיים בקבלת מימון, 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

דירקטוריון החברה דן בעצם קיומו של סימן אזהרה בחברה, כהגדרתו בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות, הנובע מהעובדה שדוחות הסולו של החברה מצביעים על תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת.

דירקטוריון החברה סבור כי אין באמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וזאת, בין היתר, לנוכח: (א) המבנה הפיננסי של הקבוצה ועל בסיס הנתונים הכספיים המפורטים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כפי שנסקרו על ידי הנהלת החברה, ובשים לב לעובדה כי ככל שהיה לחברה צורך תזרימי, יכולה החברה למשוך דמי ניהול או דיבידנדים מחברות בנות שלה; (ב) הארכת מועד פירעון הלוואה מהותית מאוד של החברה במהלך שנת 2023 (לפרטים נוספים ראו סעיף 10ג'3) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2023; (ג) השלמה בהצלחה של הצעת רכשת חליפין לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה לאגרות חוב (סדרה ג') של החברה במהלך שנת 2023 (לפרטים נוספים ראו סעיף 10ג'4) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2023; (ד) השלמה בהצלחה של הנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה ד') חדשה של החברה בהיקף של 360 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים ראו סעיף 11.3 להלן) ומידת הנגישות של החברה לשוק ההון הישראלי; (ה) חתימה על הסכם למכירת הקרקע בגרפנטל (לפרטים נוספים ראו סעיף 11(5) להלן); (ו) השלמת המכירה של פורטפוליו נכסי המגורים המניב בעיר HAMM; (ז) אפשרות מכירת נכסים נוספים של החברה ובשים לב לשיעור ה-LTV הנמוך באופן יחסי של החברה; ו-ז) תזרים המזומנים החזוי לתקופה של 24 חודשים שהוצג לדירקטוריון החברה, אשר בהן מספר תרחישים שונים לצורך הערכת יכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה גם בתנאי לחץ (לרבות מצב השוק וקשיים העשויים להיות קשורים בבעלת השליטה בחברה (ואשר להערכת החברה פחתו משמעותית למועד הדוח ביחס לתקופות דיווח קודמות), ומצא כי לחברה יכולת לעמוד בהן בעשרים וארבעה (24) החודשים העוקבים למועד הבחינה (קרי, למועד הדוחות הכספיים לרבעון הראשון לשנת 2024).

בהתאם, נכון למועד הדוח, לא מתקיימים בתאגיד סימני אזהרה.

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 נדל"ן להשקעה, רווחי והפסדי הון שונים, הפחתות שונות, התאמת הוצאות בגין ניהול פרויקטים ואחזקת הקרקעות להשבחה, שינוי בשווי ההוגן שהוכר בגין מכשירים פיננסיים, מיסים נדחים וזכויות מיעוט בגין הפריטים שלעיל. החברה סבורה כי מדד זה משקף באופן נכון יותר את תוצאותיה התפעוליות של החברה, ללא ההשפעות של תחום הנדל"ן היזמי, ופרסומו יאפשר בסיס נכון יותר להשוואת תוצאותיה התפעוליות של החברה בתקופה מסוימת לתקופות קודמות וכן יאפשר השוואת תוצאות פעילות החברה לחברות נדל"ן אחרות בארץ ובאירופה.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2023	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2024	
(143,338)	3,196	(3,298)	רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה⁸
התאמות לרווח (הפסד) הנקי:			

⁸ 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 2023	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2023	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2024	
א. התאמות בגין שיערוכים			
110,128	1,998	2,094	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה והתאמת שווי התחייבויות הקשורות לנדל"ן להשקעה
-	-	-	ירידת ערך מוניטין או מוניטין שלילי
-	-	-	עלויות רכישה שהוכרו בדוח רווח והפסד (IFRS3R)
3,226	-	1,627	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים
ב. התאמות בגין סעיפים לא תזרימיים			
1,564	(1,117)	1,871	השפעות מידוד, הפרשי שער ועסקאות גידור שאינם תזרימיים
(15,174)	121	875	הוצאות מיסים נדחים ומיסים בגין שנים קודמות
ג. סעיפים חד פעמיים / פעילויות חדשות / פעילויות שהופסקו / אחר			
4,979	(240)	408	התאמות חד פעמיות ואחרים
1,262	496	356	הוצאות ניהול פרוייקט ושיווק בקשר עם הקמת פרוייקט המגורים בדיסלדורף והתאמות בגין פעילות ההשכרה הנוכחית בפרוייקט
55,178	-	472	התאמות בגין ירידת ערך מלאי מקרקעין
161,163	1,258	7,703	סך התאמות לרווח הנקי
17,825	4,454	4,405	F.F.O נומינלי לפי גישת ההנהלה (ללא הוצאות הנובעות מהצמדה למדד)
(1,274)	(586)	-	התאמות הנובעות מהצמדה למדד
16,551	3,868	4,405	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 הינם מדדים להצגת השווי הנכסי הנקי של חברת נדל"ן. בהתאם לנייר העמדה של EPRA - European Public Real Estate Association, אשר פורסם בשנת 2019 ויושם לראשונה בשנת 2020, מדד ה-EPRA NAV הוחלף על ידי שלושה מדדים חדשים שונים: EPRA Net Reinstatement Value (NRV), EPRA

Net Tangible Asset (NTA) ו- EPRA Net disposal Value (NDV). המדדים החדשים מחליפים את מדד ה- EPRA NAV אותו הציגה החברה בעבר. כמו כן, ממשיכה החברה להציג את מדד ה- EPRA NAV לפי ההנחיות הקודמות, ובנוסף לכך מציגה החברה את מדדי ה- EPRA החדשים. 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 הנדליין לטווח ארוך. לצורך חישוב המדד, החברה מנטרלת השפעת מיסים נדחים על נדליין להשקעה, שיערוך מכשירים פיננסיים נגזרים, עלויות עסקה (כפי שמשקפות בדוחות שמאות) וכמו כן משערכת את הנכסים המוצגים כמלאי לפי שוויים ההוגן.
- מדד ה- EPRA Net Tangible Assets (NTA) – מטרת המדד לשקף את עלות הקמת החברה כולל העלויות הכרוכות בכך (עלויות עסקה וכו').
- מדד ה- EPRA Net disposal Value (NDV) – מטרת המדד לייצג את שווי החברה לבעלי המניות תחת תרחיש של מימוש מיידי ("מכירת חיסול") של כל הנכסים. על כן, מדד זה לוקח בחשבון את כלל השפעות המיסים הנדחים ועלויות עסקה הצפויות להתממש בתרחיש זה.

להלן חישוב מדדי ה- EPRA של החברה ליום 31 במרץ, 2024:

EPRA NDV	EPRA NTA	EPRA NRV	
559.1	559.1	559.1	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
-	74.4	74.4	בתוספת מיסים נדחים בגין התאמות EPRA (בניכוי חלק המיעוט)
-	17.8	17.8	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו
-	-	-	שיערוך מלאי ⁹
-	56.8	80.4	בתוספת מס רכישת נדליין אחרות (RETT) ועלויות רכישה
27.8	-	-	שווי הוגן של התחייבויות נומינליות הנושאות ריבית קבועה ¹⁰
586.9	708.1	731.7	סה"כ

⁹ ההפרש בין השווי ההוגן לערך בספרים

¹⁰ 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, 2023 :

EPRA NDV	EPRA NTA	EPRA NRV	
562.4	562.4	562.4	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
-	74.5	74.5	בתוספת מסים נדחים בגין התאמות EPRA (בניכוי חלק המיעוט)
-	20.5	20.5	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו
-	-	-	שיערוך מלאי
-	56.9	80.4	בתוספת מס רכישת נדל"ן (RETT) ועלויות רכישה אחרות
34.7	-	-	שווי הוגן של התחייבויות נומינליות הנושאות ריבית קבועה
597.1	714.3	737.8	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 בהמשך לדיווחים הקודמים של החברה, בהמשך להחלטת בעלי המניות של החברה שלא להסמיך את דירקטוריון החברה לבצע הנפקת מניות במטרה להימנע מהעברת מניות החברה לרשימת השימור, חרף פניותיו החוזרות של דירקטוריון החברה לבעלי המניות העיקריים בה בנושא זה, בהתאם להחלטת הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה"), עברו מניות החברה להיסחר ברשימת השימור של הבורסה ביום 31 בינואר, 2024, וזאת עקב אי עמידת החברה בכללי השימור הקבועים בתקנון הבורסה וההנחיות מכוחו לעניין הדרישה לשיעור מזערי של החזקות ציבור במניות החברה. לפרטים נוספים בקשר עם העברת מניות החברה לרשימת השימור, לרבות הפעולות שנקטה החברה בניסיון למנוע את העברת מניותיה לרשימת השימור, ראו דיווחיה הקודמים של החברה וכן בדיווח מיידי של החברה מיום 21 בפברואר, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-015733).

11.2 לפרטים נוספים בקשר עם השלמת עסקה למכירת פרויקט למגורים הנמצא בעיר Hamm שבגרמניה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 16 בינואר, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-005842), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

11.3 ביום 28 בפברואר, 2024, השלימה החברה הנפקה של סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ד') בהיקף כולל של כ-360 מ' ש"ח ובריבית שקלית (צמודת מדד) של 5.05%. לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה ד') ראו חלק ב' לדוח זה.

11.4 במהלך תקופת הדוח, עודכנה החברה כי עיריית דיסלדורף החליטה להמשיך בקידום המו"מ עם החברה בקשר עם אישור תוכניות הקרקע בגרשהיים (Urban Development Contract) והיתר הבנייה. החברה בוחנת את המשך פעולותיה, בין היתר בהתאם לאסטרטגיה הכללית של החברה לבחון מכירת נכסים מכל חלקי פורטפוליו הנכסים שלה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 28 במרץ, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-028906).

11.5 ביום 24 במאי, 2024, התקשרה החברה, באמצעות חברה נכדה בהסכם למכירת הקרקע בגרפנטל, אשר ממוקמת בעיר דיסלדורף. התמורה הכוללת עבור מכירת הקרקע הינה כ-16.5 מ' אירו, ותתקבל ביום השלמת העסקה, אשר צפויה לחול במהלך הרבעון השלישי לשנת 2024. בנוסף, עם השלמת העסקה, ישוחרר לחברה פיקדון במזומן בסך של כ-7.8 מ' אירו אשר, נכון למועד הדוח, משועבד כבטוחה לעיריית דיסלדורף ומהווה תנאי לקבלת אישורי הבנייה על ידי העירייה.

יצוין, כי כתוצאה מעסקה זו הכירה החברה ברווח של כ-0.8 מ' אירו בדוחותיה הכספיים.

לפרטים נוספים בנוגע למכירת הקרקע בגרפנטל, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 26 במאי, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-053814), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

11.6 עדכון תנאים ופירעון חלקי של ההלוואה מבעלת השליטה ADLER – לאחר מועד הדוח, בימים 22 ו-23 במאי, 2024, אישרו וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה פירעון חלק מקרן ההלוואה ועדכון (כלפי מטה) של שיעור הריבית בהלוואה, כדלקמן:

1. עד ליום 3 ביוני, 2024, תיפרע החברה סכום של 50 מיליון אירו, על חשבון יתרת קרן ההלוואה (אשר נכון למועד הדוח ולמועד חתימתו עומדת על סך של 75 מיליון אירו). מועד פירעון יתרת קרן ההלוואה, בסך של 25 מיליון אירו, יוותר בסוף שנת 2024.

2. יתרת קרן ההלוואה תישא ריבית בשיעור של 3-Months-Euribor בתוספת מרווח בשיעור של עד 1.6% (חלף שיעור של 3-Months-Euribor בתוספת מרווח בשיעור של עד 3%), אשר יחול רטרואקטיבית מיום 1 בינואר, 2024.

יתר תנאי ההלוואה יוותרו ללא שינוי.

יצוין, כי משמעות פירעון חלק מקרן ההלוואה ועדכון של שיעור הריבית תהווה חיסכון של כ-2.5 מ' אירו בהוצאות הריבית של החברה.

לפרטים נוספים בנוגע לעדכון התנאים ופירעון חלקי של ההלוואה האמורה לעיל ראו דיווח מיידי של החברה מיום 26 במאי, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-053817), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

11.7 לפרטים נוספים בקשר עם שינויים בדירקטוריון החברה ראו סעיף 4.1 לעיל

11.8 לפרטים נוספים בקשר עם אירועים ושינויים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה, ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה.

חלק ב' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

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

איגרות חוב (סדרה ד')	איגרות חוב (סדרה ג')	איגרות חוב (סדרה ב')	
כן	כן	לא	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10 (ב)(13)(א) לתקנות הדוחות ?
28 בפברואר, 2024	22 ביולי 2014	21 במאי 2013	מועד הנפקה
-	4 באפריל 2016 9 באוגוסט 2023	4 בפברואר 2014 9 במרץ 2022	מועדי הגדלת הסדרה
360,000	102,165	175,000	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
-	134,028	636,440	שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (אלפי ש"ח)
360,000	347,731	16,984	שווי נקוב ליום 31.03.2024 (אלפי ש"ח)
361,371	387,724	19,201	שווי נקוב צמוד ליום 31.03.2024 (אלפי ש"ח)
1,550	3,063	194	סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה (אלפי ש"ח) נכון ליום 31.03.2024
356,641	395,113	19,756	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.03.2024 (אלפי ש"ח), כולל ריבית לשלם
373,212	394,431	19,704	שווי בבורסה ליום 31.03.2024 (אלפי ש"ח)
5.05% (שנתית צמודה בשיעור קבוע), בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ד') ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות.	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.	סוג ושיעור הריבית

איגרות חוב (סדרה ד')	איגרות חוב (סדרה ג')	איגרות חוב (סדרה ב')	
		2.8.4.13 בתשקיף המדף. ^{11, 12}	
עומדות לפירעון ב-3 תשלומים לא שווים שנתיים ביום 1 בפברואר של כל אחת מהשנים 2027 עד 2029 (כולל) באופן שכי"א משני התשלומים הראשונים יהווה 33% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ד') והתשלום השלישי יהווה 34% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ד'); תשלום הקרן הראשון יחול ביום 01.02.2027.	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 ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'), התשלום העשירי יהווה 17% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'), וכי"א משני התשלומים האחרונים יהווה 32.5% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'); תשלום הקרן הראשון חל ביום 20.07.2015.	עומדות לפירעון ב-12 תשלומים לא שווים שנתיים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2013 עד 2024 (כולל) באופן שכי"א משבעת התשלומים הראשונים יהווה 4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'), וכי"א מחמשת התשלומים האחרונים יהווה 14.4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'); תשלום הקרן הראשון חל ביום 31.12.2013.	מועדי תשלום הקרן
משולמת בימים 1 בפברואר ו-1 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2024 עד 2029 (כולל) החל מיום 1 באוגוסט 2024. התשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 01.02.2029.	משולמת בימים 20 בינואר וביום 20 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2026 (כולל) החל מיום 20 בינואר 2015. התשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 20.07.2026.	משולמת בימים 31 בדצמבר וביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2013 עד 2024 (כולל) החל מיום 31 בדצמבר 2013. התשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 31.12.2024.	מועדי תשלום הריבית
צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בפברואר 2024 בגין חודש ינואר 2024.	צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 ביולי 2014 בגין חודש יוני 2014.	צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 במאי 2013 בגין חודש אפריל 2013.	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא	לא	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 ד') כפי שתבחר וזאת עד למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ד') והכל בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה.	החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), בכל עת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם של חלק או של כל אגרות החוב (סדרה ג') כפי שתבחר וזאת עד למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ג') והכל בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו בסעיף 2.8.15 בתשקיף המדף.	החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), בכל עת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם של חלק או של כל אגרות החוב (סדרה ב') כפי שתבחר וזאת עד למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ב') והכל בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו בסעיף 2.8.15 בתשקיף המדף.	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה

¹¹ 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, 2012-01-058417 ו-113694-01-2014, הנכלל בזאת על דרך ההפנייה ("תשקיף המדף").

¹² יצוין, כי ביום 16 במאי, 2022, בעקבות הודעת חברת מעלות S&P על הורדת דירוג החברה ל-'iilA', חלה עלייה של 0.25% בשיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה ב' וסדרה ג') לשיעור של 3.54% (סדרה ב') ולשיעור של 3.55% (סדרה ג'). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 19 במאי, 2022 (מס' אסמכתא: 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 ד')	איגרות חוב (סדרה ג')	איגרות חוב (סדרה ב')	
לא	לא	לא	האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות ?

13. פרטים בדבר הנאמן

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

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

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

(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

14. דירוג

ביום 26 בפברואר, 2024 הודיעה חברת מעלות S&P על מתן דירוג 'ilBBB+' להנפקת איגרות חוב בהיקף של עד 360 מיליון ש"ח ע.ג. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 25 בפברואר, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-016651) הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

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+	ינואר 2024
ilBBB-, אופק שלילי	ilBBB+	פברואר 2024

ב'		סדרת אג"ח
מעלות		שם החברה המדרגת
דירוג המנפיק	דירוג אגרות החוב	
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+	ינואר 2024
ilBBB-, אופק שלילי	ilBBB+	פברואר 2024
ilBBB-, אופק שלילי	ilBBB+	דירוג המנפיק ואיגרות החוב הקבועים למועד הדוח

ד'		סדרת אג"ח
מעלות		שם החברה המדרגת
דירוג המנפיק	דירוג אגרות החוב	
ilBBB-, אופק שלילי	ilBBB+	דירוג איגרות החוב והמנפיק במועד ההנפקה הראשונית (פברואר 2024)
ilBBB-, אופק שלילי	ilBBB+	דירוג המנפיק ואיגרות החוב הקבועים למועד הדוח

15. עמידה בתנאים והתחייבויות לפי שטרי הנאמנות

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח ובמהלך תקופת הדיווח עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות,¹³ ובכלל זה נכון לתום תקופת הדוח ולמועד פרסומו עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות (עבור סדרות ב', ג' ו-ד'), ובכללן בהתניות הפיננסיות המפורטות להלן:

¹³ בשטרי הנאמנות בין החברה לבין רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, מיום 14 ביולי, 2014 (כפי שתוקן ביום 29 בינואר, 2017, ביום 3 ביולי, 2017 וביום 27 במאי, 2018) בין החברה לבין רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה ומיום 26 בפברואר, 2024 בין החברה לבין רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה.

א. היחס בין ההון העצמי של החברה בסוף כל רבעון לחוב הפיננסי נטו סולו, על פי דוחות סולו לאותו מועד לא יקטן מ-¹⁴187.5%:

ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות הרוב נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 31 במרץ, 2024, הינו 559.1 מיליון אירו.

החוב הפיננסי נטו, על פי דוחות סולו של החברה נכון לאותו מועד הינו 135.2 מיליון אירו. לפיכך היחס בין ההון העצמי של החברה לחוב הפיננסי נטו על פי דוחות סולו נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 31 במרץ, 2024 הינו כ-413.43%.

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

ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד')	ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג')	ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב')	
יחס שווי המניות המשועבדות לחוב נטו של 175%.	יחס שווי המניות המשועבדות לחוב נטו של 175%.	יחס שווי המניות המשועבדות לחוב נטו של 175%.	"היחס הבסיסי"
יחס קרן אגרות החוב (סדרה ד') (בתוספת הפרשי הצמדה וריבית שנצברו שטרם שולמו).	יחס קרן אגרות החוב (סדרה ג') (בתוספת הפרשי הצמדה וריבית שנצברו שטרם שולמו).	יחס קרן אגרות החוב (סדרה ב') (בתוספת הפרשי הצמדה וריבית שנצברו שטרם שולמו).	"חוב נטו"
445,000 מניות	794,157 מניות	115,300 מניות	מספר משועבדות של BGP נכון ליום 31 במרץ, 2024 ולמועד חתימת הדוח
1,978,261 מניות			סך הון המניות מונפק של BGP נכון ליום 31 במרץ 2024 ולמועד חתימת הדוח
22.5%	40.1%	5.8%	שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 31 במרץ, 2024 ולמועד חתימת הדוח
714,571 א' אירו			ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ, 2024 ולמועד חתימת הדוח
3.9791 ש"ח/אירו ו-3.9820, בהתאמה			שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל ליום 31 במרץ, 2024 ולמועד חתימת הדוח
639,597 א' ש"ח ו-640,064 א' ש"ח, בהתאמה	1,141,440 א' ש"ח ו-1,142,272 א' ש"ח, בהתאמה	165,720 א' ש"ח ו-165,841 א' ש"ח, בהתאמה	שווי המניות המשועבדות נכון ליום 31 במרץ, 2024 ולמועד חתימת הדוח
362,911 א' ש"ח	390,787 א' ש"ח	19,395 א' ש"ח	חוב נטו ליום 31 במרץ, 2024 ולמועד חתימת הדוח
הינו כ-176% ו-176%, בהתאמה	הינו כ-292% ו-292%, בהתאמה	הינו כ-854% ו-855%, בהתאמה	היחס בין שווי המניות המשועבדות לחוב נטו ליום 31 במרץ, 2024 ולמועד חתימת הדוח

¹⁴ הדרישה לעמוד ביחס זה רלוונטית למחזיקי אגרות חוב סדרה ב' בלבד.

ג. בנוסף התחייבה החברה בשטרי הנאמנות לעמוד באמות המידה הפיננסיות, כדלקמן:

נכון למועד חתימת הדוח	נכון ליום 31 במרץ, 2024	ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד')	ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג')	ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב')	
כ-559.1 מ' אירו	כ-559.1 מ' אירו	325 מ' אירו	190 מ' אירו	150 מ' אירו	מינימום הון עצמי
כ-559.1 מ' אירו	כ-559.1 מ' אירו	475 מ' אירו	200 מ' אירו	160 מ' אירו	מגבלות על חלוקת דיבידנד*
45.16%	45.16%	65%	70%	70%	יחס CAP מקסימאלי**
ראו בטבלה ב' לעיל.	ראו בטבלה ב' לעיל.	150%	-	-	יחס מינימאלי שבין שווי המניות המשועבדות לחוב נטו
45.16%	45.16%	72.5%	75%	75%	יחס CAP מקסימאלי**

* החברה התחייבה שלא 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 לא תעמוד באמות המידה כמפורט לעיל.

** יחס CAP מקסימאלי לעניין אגרות חוב (סדרות ב' ו-ג') מחושב 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):

267,713	התחייבויות פיננסיות על פי דוחות הסולו
347,781	התחייבויות פיננסיות של החברות הבנות
(141,978)	בניכוי מזומן שווה מזומן ופקדונות
473,516	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
	ה-CAP¹⁵
575,029	הון כולל זכויות שאינן מקנות שליטה
473,516	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
1,048,545	ה-CAP

לפיכך יחס זה עומד על 45.16% כשעל פי שטרי הנאמנות עבור סדרות ב' ו-ג' יחס זה צריך להיות נמוך מ-75%.

יחס CAP מקסימאלי לעניין אגרות חוב (סדרה ד') מחושב באופן הבא: (הנתונים להלן באלפי אירו):

267,713	התחייבויות פיננסיות על פי דוחות הסולו
347,781	התחייבויות פיננסיות של החברות הבנות

¹⁵ "סך ההון והחוב (CAP)" – "החוב הפיננסי, נטו מאוחד" בצירוף כל המפורט להלן: (א) ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט), כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של החברה; (ב) יתרת ההלוואות הנדחות של החברה (כהגדרתן להלן); ו – (ג) הפחתות ערך שנרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים (ככל שיירשמו הפחתות כאמור) בגין נכסים המשועבדים להבטחת הלוואות, בגובה ההפרש בין זכות החזרה ללווה (recourse) לבין ערך ההלוואה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. "הלוואות נדחות" – כל הלוואה שקיבלה החברה מגורם כלשהו, שעל פי תנאיה היא נחווה בדרגת הפירעון לאגרות החוב (סדרה ב'), לאגרות החוב מהסדרות ג' עד ו', או אגרות חוב להמרה מהסדרות ז' עד יא' שתנפיק, ככל שתנפיק, על פי תשקיף המדף ואשר אינה ניתנת לפירעון (קרן ו/או ריבית) במהלך תקופת איגרות החוב האמורות.

בניכוי מזומן שווה מזומן ופקדונות	(144,821)
החוב הפיננסי נטו, מאוחד	470,673
ה-CAP	
הון כולל זכויות שאינן מקנות שליטה	575,029
החוב הפיננסי נטו, מאוחד	470,673
ה-CAP	1,045,702

לפיכך יחס זה עומד על 45.01% כשעל פי שטרי הנאמנות יחס זה צריך להיות נמוך מ-72.5% עבור סדרה ד'.

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

להבטחת התחייבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרות ב', ג' ו-ד'), שיעבדה החברה בשעבוד ראשון לפי הדין ההולנדי מניות של חברת Brack German Properties B.V, חברת הבת בבעלות מלאה של החברה, אשר שוויה בדוחות החברה, נכון ליום 31 במרץ, 2024 הינו 714.6 מ' אירו.

במהלך חודש דצמבר, 2023, 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 השיעבודים ביום 2 בינואר, 2024 ובהתאם לכך, בחודש ינואר, 2024 שיחררה 250,000 מניות מהשעבודים הרשומים להבטחת התחייבויותיה בקשר עם אגרות החוב (סדרה ב').

עם השלמת הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, במהלך חודש מרץ 2024, החברה שעבדה 445,000 מניות נוספות של BGP להבטחת התחייבויותיה בקשר עם אגרת החוב (סדרה ד').

לפיכך, נכון למועד הדוח שועבדו 115,300 מניות, 794,157 מניות ו-445,000 מניות BGP להבטחת התחייבויות החברה בקשר עם אגרות החוב (סדרות ב', ג' ו-ד', בהתאמה).

שחרור עודף בטוחות

- (א) **אגרות חוב (סדרה ב')**: החברה תהא רשאית לתת לנאמן הוראת שחרור המורה לנאמן לשחרר מהשעבודים הרשומים מניות משועבדות, ו/או סכומים במזומן ו/או ערבויות ככל שהועמדו כבטוחה לטובת הנאמן. לפרטים נוספים ביחס להוראות השחרור ראו סעיפים 5.5(ב) ו-5.5(ג) לשטר הנאמנות.
- (ב) **אגרות חוב (סדרה ג')**: החברה תהא רשאית לתת לנאמן הוראת שחרור המורה לנאמן לשחרר מהשעבודים הרשומים מניות משועבדות, ו/או סכומים במזומן ו/או ערבויות ככל שהועמדו כבטוחה לטובת הנאמן. לפרטים נוספים ביחס להוראות השחרור ראו סעיפים 5.5(ב) ו-5.5(ג) לשטר הנאמנות.
- (ג) **אגרות חוב (סדרה ד')**: החברה תהא רשאית לתת לנאמן הוראות שחרור בקשר עם שחרור מניות משועבדות ו/או שחרור בטוחות פיננסיות (ככל שהועמדו כבטוחה). לפרטים נוספים ביחס להוראות השחרור ראו סעיף 5.4(ג) לשטר הנאמנות.

החלפת נכסים משועבדים ו/או הסרת השעבוד ממניות משועבדות

- (א) **אגרות חוב (סדרה ב')**: החברה תהא רשאית, בכל עת, לשחרר ולהסיר את השעבוד על המניות המשועבדות (כולן או חלקן), או להחליף את המניות המשועבדות, כולן או חלקן, הן כנגד ערבות והן כנגד הפקדת פקדון כספי בחשבון הנאמנות. לפרטים נוספים, ראו סעיף 5.5(ה) לשטר הנאמנות.

- (ב) **אגרות חוב (סדרה ג')**: החברה תהא רשאית, בכל עת, לשחרר ולהסיר את השעבוד על המניות המשועבדות (כולן או חלקן), ולהחליף את המניות המשועבדות, כולן או חלקן, הן כנגד ערבות והן כנגד הפקדת פקדון כספי בחשבון הנאמנות. לפרטים נוספים, ראו סעיף 5.5(ה) לשטר הנאמנות.
- (ג) **אגרות חוב (סדרה ד')**: החברה תהא רשאית, בכל עת, לשחרר ולהסיר את השעבוד על המניות המשועבדות (כולן או חלקן) ולהחליף את המניות המשועבדות, כולן או חלקן, באחת או בכל הבטוחות הפיננסיות בלבד, וכן תהא רשאית להחליף בטוחה פיננסית, אחת או יותר, במניות BGP וכן בטוחה פיננסית אחת באחרת. לפרטים נוספים ביחס להחלפת הנכסים המשועבדים ו/או הסרת השעבוד ממניות משועבדות ראו סעיף 5.4(ה) לשטר הנאמנות.

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 והלוואה מבעלת השליטה 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, האג"ח שהנפיקה וההלוואה שקיבלה מבעלת השליטה), ולפיכך החברה לא מצרפת דוחות כספיים נפרדים של החברה המוחזקת המשועבדת.

להלן יובאו נתונים ליום 31 במרץ, 2024 ביחס לנכסים והתחייבויות של הקבוצה שאינם נכללים בדוחות המאוחדים של החברה המוחזקת המשועבדת, בהשוואה לנכסים והתחייבויות של החברה המוחזקת המשועבדת ולסך המאזן המאוחד:

החברה מצהירה כי הנתונים להלן נלקחו מתוך הדוחות הכספיים, אשר בוקרו על ידי רואה החשבון המבקר של החברה.

לפרטים נוספים בדבר תמצית דוחותיה הכספיים של חברת BGP, ראו נספח א' להלן.

נתונים ליום 31 במרץ, 2024 (באלפי אירו)	החברה במאוחד	נכסים / התחייבויות בחברה המוחזקת המשועבדת	נכסים / התחייבויות בתאגידים לא משועבדים
סה"כ נכסים	1,313,032	1,180,228	132,804
נכסים שוטפים	193,328	60,524	132,804
נכסים לא שוטפים	1,119,704	1,119,704	-
סה"כ התחייבויות	738,003	449,724	288,279
התחייבויות שוטפות	186,205	79,121	107,084
התחייבויות לא שוטפות	551,798	370,603	181,195
זכויות שאינן מקנות שליטה	15,933	15,933	-
סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	559,096	714,571	(155,475)
שיעור הנכסים מסך הנכסים במאזן	100%	90%	10%
שיעור ההתחייבויות מסך ההתחייבויות במאזן	100%	61%	39%
שיעור ההון מסך ההון במאזן	100%	128%	(28%)

שמות החותמים	תפקידם	חתימה
Thilo Schmid	יו"ר הדירקטוריון	
Thierry Baudemoulin	מנכ"ל	

23 במאי, 2024

נספח א' – תמצית דוחות כספיים לחברת BGP B.V.

דוחות על המצב הכספי מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 במרץ		
	2023	2024	
	אלפי אירו		
			<u>נכסים שוטפים</u>
22,386	178,129	36,474	מזומנים ושווי מזומנים
47,612	33,846	32,502	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
251	260	248	הכנסות לקבל וחייבים אחרים בגין מכירת דירות
2,331	2,461	1,774	שוכרים ולקוחות, נטו
-	130,898	16,500	נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
<u>72,580</u>	<u>345,594</u>	<u>87,498</u>	סה"כ נכסים שוטפים
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
			השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח
4,508	4,508	4,508	והפסד
156,100	201,222	140,700	מלאי מקרקעין
30,200	35,300	30,200	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין
928,810	925,123	928,810	נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים
8,038	5,278	7,975	פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
7,524	166	7,511	חייבים ויתרות חובה ונכסים פיננסיים אחרים
-	282	-	מסים נדחים
<u>1,135,180</u>	<u>1,171,879</u>	<u>1,119,704</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>1,207,760</u>	<u>1,517,473</u>	<u>1,207,202</u>	סה"כ נכסים

דוחות על המצב הכספי מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 במרץ		
	2023	2024	
	אלפי אירו		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
20,631	99,090	53,651	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים זכאים, יתרות זכות והתחייבויות אחרות התחייבויות מסים שוטפים התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
23,213	25,138	25,319	
127	842	148	
-	59,239	-	
<u>43,971</u>	<u>184,309</u>	<u>79,118</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
329,178	211,685	294,130	הלוואות מתאגידים בנקאיים התחייבויות פיננסיות אחרות מסים נדחים
5,707	2,483	5,631	
<u>71,015</u>	<u>84,582</u>	<u>70,842</u>	
<u>405,900</u>	<u>298,750</u>	<u>370,603</u>	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>449,871</u>	<u>483,059</u>	<u>449,721</u>	<u>סה"כ התחייבויות</u>
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
20	20	20	הון מניות פרמיה על מניות קרן הון סטטוטורית יתרת רווח סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
142,712	282,668	142,795	
256,729	350,956	256,729	
<u>342,582</u>	<u>372,516</u>	<u>342,004</u>	
<u>742,043</u>	<u>1,006,160</u>	<u>741,548</u>	
<u>15,846</u>	<u>28,254</u>	<u>15,933</u>	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>757,889</u>	<u>1,034,414</u>	<u>757,481</u>	סה"כ הון
<u>1,207,760</u>	<u>1,517,473</u>	<u>1,207,202</u>	סה"כ התחייבויות והון

דוחות רווח והפסד ורווח כולל אחר מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2023	2024	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
49,776	12,421	12,201	הכנסות מהשכרת נכסים
24,530	6,072	6,059	הכנסות ניהול נכסים
(24,207)	(5,797)	(6,073)	הוצאות ניהול נכסים
(8,142)	(2,417)	(1,787)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
41,957	10,279	10,400	הכנסות שכירות וניהול, נטו
-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(46,726)	-	(525)	עלות מכירת דירות
(46,726)	-	(525)	רווח (הפסד) ממכירת דירות
(12,293)	(2,866)	(3,777)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,404)	(551)	(396)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי מקרקעין
(18,466)	6,862	5,702	רווח (הפסד) לפני שינוי בערך נדל"ן להשקעה, נטו
(111,687)	(2,019)	(2,098)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
(130,153)	4,843	3,604	רווח (הפסד) לפני הוצאות מימון
(10,079)	(2,216)	(2,821)	הוצאות מימון
(674)	(133)	(117)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(140,906)	2,494	666	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
14,421	(582)	(1,160)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(126,485)	1,912	(494)	סה"כ רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה
(123,823)	2,167	(580)	רווח (הפסד) נקי וכולל מיוחס ל:
(2,662)	(255)	86	בעלי מניות החברה
(126,485)	1,912	(494)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(6.26)	0.11	(0.03)	רווח (הפסד) נקי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (באירו) - בסיסי ומדולל

דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		אלפי אירו
	2023	2023	
(126,485)	1,912	(494)	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			רווח (הפסד) לתקופה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
			התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
9,300	2,217	2,821	הוצאות מימון, נטו
779	-	-	ירידה (עלייה) בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים
111,687	2,019	2,098	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(14,421)	9	1,160	הוצאות מיסים, נטו
107,345	4,245	6,079	
(19,140)	6,157	5,585	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת לפני שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים:
246	(327)	3,028	ירידה (עלייה) בשוכרים ולקוחות, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
(45)	(1,174)	2,238	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
201	(1,501)	5,266	
(18,939)	4,656	10,851	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת לפני פעילות בנכסי והתחייבויות מקרקעין
(2,139)	(292)	(843)	מס הכנסה ששולם
39,178	(1,462)	(2,630)	ירידה (עלייה) במלאי מקרקעין
18,100	2,902	7,378	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		אלפי אירו		
	2023	2023			2024
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
				<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u>	
(7,675)	(1,941)	(2,055)		השקעה בנדל"ן להשקעה – נכסים מניבים	
(79)	-	-		השקעה בנדל"ן להשקעה – זכויות במקרקעין	
12,810	12,810	-		תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה, נטו מעלויות עסקה	
750	-	13,494		תמורה ממכירת חברות מאוחדות, נטו	
(8,256)	(361)	5		משיכת (הפקדת) פקדונות מוגבלים, נטו	
1,495	-	244		ריבית שנתקבלה מפקדונות	
				מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	
(955)	10,508	11,688			
				<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</u>	
(10,897)	(1,812)	(2,917)		ריבית ששולמה	
(10,000)	-	-		חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	
4,868	-	-		קבלת הלוואות בנקאיות לזמן ארוך	
(16,779)	(9,357)	(2,145)		פירעון הלוואות בנקאיות לזמן ארוך	
(139,842)	114	84		מזומן שנתקבל (שולם) לחברה האם, נטו	
(172,650)	(11,055)	(4,978)		מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון	
(155,505)	2,355	14,088		<u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u>	
175,843	175,843	22,386		<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>	
2,048	(69)	-		שינוי במזומנים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה	
22,386	178,129	36,474		<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>	

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרץ, 2024

(בלתי מבוקרים)

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרץ, 2024

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3-4	תמצית דוח על המצב הכספי ביניים מאוחד
5	תמצית דוח על הרווח והפסד והרווח כולל ביניים מאוחד
6-7	תמצית דוח על השינויים בהון ביניים מאוחד
8-10	תמצית דוח על תזרימי המזומנים ביניים מאוחד
11-19	ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים



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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של Brack Capital Properties N.V., הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופה ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופה ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופה ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

המידע הכספי התמציתי של החברה ליום 31 במרס 2023 ולתקופה שהסתיימה באותו תאריך, נסקר על ידי רואי חשבון אחרים אשר הדוח שלהם עליהם מיום 24 במאי 2023 כלל מסקנה בלתי מסויגת והפניית תשומת לב בדבר אי וודאות למימוש תוכניות ההנהלה לפירעון התחייבויותיה של החברה.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 23 במאי 2024

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוח על המצב הכספי ביניים מאוחד

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2023	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי אירו			
			<u>נכסים שוטפים</u>
42,527	209,969	141,978	מזומנים ושווי מזומנים
47,734	33,847	32,828	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
251	260	248	הכנסות לקבל וחייבים אחרים בגין מכירת דירות
2,331	2,461	1,774	שוכרים ולקוחות, נטו
-	130,898	16,500	נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
92,843	377,435	193,328	סה"כ נכסים שוטפים
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
			השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח
4,508	5,287	4,508	והפסד
156,100	209,901	140,700	מלאי מקרקעין
30,200	35,300	30,200	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין
928,810	925,123	928,810	נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים
8,038	5,278	7,975	פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
7,524	166	7,511	חייבים ויתרות חובה ונכסים פיננסיים אחרים
-	282	-	מסים נדחים
1,135,180	1,181,337	1,119,704	סה"כ נכסים לא שוטפים
1,228,023	1,558,772	1,313,032	סה"כ נכסים

23 במאי, 2024

Eran Edelman
סמנכ"ל כספים

Thierry
Beaudemoulin
מנכ"ל

Thilo Schmid
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוח על המצב הכספי ביניים מאוחד

ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	ליום 31 במרץ		
	2023	2024	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
20,631	99,090	53,651	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
24,753	60,695	25,026	חלויות שוטפות של אגרות חוב
4,948	9,644	4,309	התחייבויות פיננסיות אחרות
75,000	150,444	75,000	הלוואה מבעלת השליטה
25,126	26,234	28,071	זכאים, יתרות זכות והתחייבויות אחרות
127	842	148	התחייבויות מסים שוטפים
-	59,239	-	התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
<u>150,585</u>	<u>406,188</u>	<u>186,205</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
329,178	211,685	294,130	הלוואות מתאגידים בנקאיים
77,755	100,659	167,687	אגרות חוב
21,249	18,476	19,139	התחייבויות פיננסיות אחרות
71,015	84,582	70,842	מסים נדחים
<u>499,197</u>	<u>415,402</u>	<u>551,798</u>	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>649,782</u>	<u>821,590</u>	<u>738,003</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
256,729	350,956	256,729	קרן הון סטטוטורית
162,628	214,935	159,330	יתרת רווח
562,394	708,928	559,096	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
<u>15,847</u>	<u>28,254</u>	<u>15,933</u>	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>578,241</u>	<u>737,182</u>	<u>575,029</u>	סה"כ הון
<u>1,228,023</u>	<u>1,558,772</u>	<u>1,313,032</u>	סה"כ התחייבויות והון

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוח על הרווח והפסד והרווח כולל ביניים מאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
49,776	12,421	12,201	הכנסות מהשכרת נכסים
24,530	6,072	6,059	הכנסות ניהול נכסים
(24,207)	(5,797)	(6,073)	הוצאות ניהול נכסים
(8,142)	(2,417)	(1,787)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
41,957	10,279	10,400	הכנסות שכירות וניהול, נטו
-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(61,377)	-	(525)	עלות מכירת דירות
(61,377)	-	(525)	רווח (הפסד) ממכירת דירות
(13,072)	(3,737)	(3,166)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,404)	(551)	(396)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי מקרקעין
(33,896)	5,991	6,313	רווח (הפסד) לפני שינוי בערך נדל"ן להשקעה, נטו
(111,687)	(2,019)	(2,098)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
(145,583)	3,972	4,215	רווח (הפסד) לפני הוצאות מימון
(10,062)	(2,718)	(4,297)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות גידור
(876)	2,402	(226)	השפעת הפרשי שער, מדד, עסקאות גידור ואחרות
(3,226)	-	(1,627)	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הפסדי אשראי ואחרות
(674)	(133)	(117)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(160,421)	3,523	(2,052)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
14,421	(582)	(1,160)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(146,000)	2,941	(3,212)	סה"כ רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה
(143,338)	3,196	(3,298)	רווח (הפסד) נקי וכולל מיוחס ל:
(2,662)	(255)	86	בעלי מניות החברה
(146,000)	2,941	(3,212)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(18.54)	0.41	(0.43)	רווח (הפסד) נקי למנייה המיוחס לבעלי המניות של החברה (באירו) - בסיסי ומדולל

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוח על השינויים בהון ביניים מאוחד

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית	קרנות הון אחרות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות
<u>אלפי אירו</u>								
578,241	15,847	562,394	162,628	256,729	(531)	(746)	144,237	77
(3,212)	86	(3,298)	(3,298)	-	-	-	-	-
<u>575,029</u>	<u>15,933</u>	<u>559,096</u>	<u>159,330</u>	<u>256,729</u>	<u>(531)</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)

סה"כ רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה

יתרה ליום 31 במרץ, 2024 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

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

יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)

סה"כ רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה

יתרה ליום 31 במרץ, 2023 (בלתי מבוקר)

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוח על השינויים בהון ביניים מאוחד

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית	קרנות הון אחרות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות
<u>אלפי אירו</u>								
734,241	28,509	705,732	211,739	350,956	(531)	(746)	144,237	77
(146,000)	(2,662)	(143,338)	(143,338)	-	-	-	-	-
-	-	-	94,227	(94,227)	-	-	-	-
(10,000)	(10,000)	-	-	-	-	-	-	-
<u>578,241</u>	<u>15,847</u>	<u>562,394</u>	<u>162,628</u>	<u>256,729</u>	<u>(531)</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2023 (מבוקר)

סה"כ הפסד נקי וכולל לשנה מיון לפי הוראות החוק בהולנד חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023 (מבוקר)

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוח על תזרימי המזומנים ביניים מאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 2024 (בלתי מבוקר)		
אלפי אירו			
(146,000)	2,941	(3,212)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u> רווח (הפסד) לתקופה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
			התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
7,105	(494)	(807)	הוצאות מימון, נטו
779	-	-	ירידה בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים
111,687	2,019	2,098	ירידת ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(14,421)	9	1,160	הוצאות מיסים, נטו
105,150	1,534	2,451	
(40,850)	4,475	(761)	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת לפני שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים:
334	(117)	2,825	ירידה (עלייה) בשוכרים ולקוחות, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
(180)	(961)	2,160	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
154	(1,078)	4,985	
(40,696)	3,397	4,224	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת לפני פעילות בנכסי והתחייבויות מקרקעין
(2,139)	(292)	(843)	מס הכנסה ששולם
59,411	(763)	48	ירידה (עלייה) במלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
16,576	2,342	3,429	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוח על תזרימי המזומנים ביניים מאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2023	2024	
	(בלתי מבוקר)		
<u>אלפי אירו</u>			
			<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u>
(7,675)	(1,941)	(2,055)	השקעה בנדל"ן להשקעה – נכסים מניבים
(79)	-	-	השקעה בנדל"ן להשקעה – זכויות במקרקעין
12,810	12,810	-	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה, נטו מעלויות עסקה
750	-	13,494	תמורה ממכירת חברות מאוחדות, נטו (א)
(8,256)	(361)	5	משיכת (הפקדת) פקדונות מוגבלים, נטו
1,495	-	244	ריבית שנתקבלה מפקדונות
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
(955)	10,508	11,688	
			<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</u>
(16,164)	(3,932)	(4,576)	ריבית ששולמה
(10,000)	-	-	חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(11,335)	-	-	פירעון התחייבות פיננסית לגידור שע"ח
4,868	-	-	קבלת הלוואות בנקאיות לזמן ארוך
(75,000)	-	-	החזר הלוואה מבעלת השליטה
-	-	91,055	הנפקת אגרות חוב, נטו
(61,209)	-	-	פירעון אגרות חוב
(16,779)	(9,357)	(2,145)	פירעון הלוואות בנקאיות לזמן ארוך
(185,619)	(13,289)	84,334	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(169,998)	(439)	99,451	<u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u>
210,477	210,477	42,527	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
2,048	(69)	-	שינוי במזומנים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה
42,527	209,969	141,978	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוח על תזרימי המזומנים ביניים מאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2023	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי אירו		

(א) תמורה ממכירת חברות מאוחדות, נטו

נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום המכירה:

24,000	-	-		נדל"ן להשקעה
403	-	-		מזומנים ושווי מזומנים
(95)	-	-		הון חוזר, נטו
(1,000)	-	-		התחייבויות אחרות
(7,712)	-	-		הלוואות מתאגידים בנקאיים, נטו
(1,954)	-	-		מסים נדחים, נטו
13,642	-	-		
700	-	-		בתוספת רווח החברה בגין מכירת חברה מאוחדת
(13,494)	-	13,494		בניכוי יתרה לקבל בגין מכירת חברה מאוחדת (*)
(98)	-	-		בניכוי הלוואה שניתנה לרוכש בגין מכירת חברה מאוחדת
(*) 750	-	13,494		

(*) יתרה בסך של כ-13,494 א' אירו נתקבלה במהלך חודש ינואר, 2024. מקדמה בסך של כ-750 א' אירו התקבלה במהלך חודש דצמבר, 2023.

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

ביאור 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.

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.

נכון ליום 31 במרץ, 2024 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-7,123 אלפי אירו.

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

- החברה בוחנת את מכירתם של נכסים נוספים הן מפורטפוליו הנכסים המניב והן היוזמי 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 הנדל"ן בגרמניה ושוק ההון בישראל, 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.
- לפרטים בנוגע להנפקה של סדרת אגרות חוב סחירה חדשה (סדרה ד'), ראו ביאור (2)4 להלן.
- לפרטים בנוגע למכירת הקרקע בגרפנטל, ראו ביאור (3)4 להלן.
- לפרטים בנוגע לעדכון תנאי ההלוואה מבעלת השליטה ADLER, ראו ביאור (4)4 להלן.

● שינוי במגזרי פעילות החברה – בדוחות השנתיים של החברה לשנת 2023 הציגה החברה 4 מגזרי פעילות שונים: נדל"ן מניב למגורים, נדל"ן מניב למסחר, קרקע להשבחה וייזום למגורים. בעקבות המשך יישום האסטרטגיה העסקית של החברה, החליטה החברה לסווג מחדש את מגזרי פעילותה לשני מגזרי פעילות:

נדל"ן מניב למגורים – השכרת נדל"ן למגורים
נדל"ן יזמי – קרקעות בעיקר דיסלדורף אשר נמצאות בשלבי תכנון שונים.

בנוסף, לחברה אחזקה ב-3 נכסים מסחריים, אשר סווגו כ"אחרים" עקב אי עמידה בתנאי התקן החשבונאי להגדרת מגזר פעילות. (נכסים אלו אינם מהותיים לחברה ומהווים כ-1% וכ-3% מסך נכסי החברה ומסך הכנסותיה, בהתאמה).

לפיכך, הנהלת החברה (ה-CODM) סוקרת באופן שוטף לצורך קבלת החלטות והקצאת משאבים רק את פעילויות הנדל"ן המניב למגורים והנדל"ן היזמי.

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים

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

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ, 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - "דוחות כספיים ביניים מאוחדים") ונחתמו ביום 23 במאי, 2024. יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

ג. תקן דיווח כספי בינלאומי חדש IFRS 18 – הצגה וגילוי בדוחות הכספיים

תקן חדש IFRS 18 שפורסם בחודש אפריל 2024, נועד לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות של הדיווח על ביצועי החברות. התקן החדש מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1, הצגת דוחות כספיים ואינו עוסק בנושאי הכרה ומדידה של פריטים בדוחות הכספיים.

עיקרי השינויים שיחולו בדוחות הכספיים עם יישום התקן החדש, ביחס להוראות ההצגה והגילוי החלות כיום:

- התקן החדש ישנה את מבנה הדוח על הרווח או הפסד ויכלול שלוש קטגוריות מוגדרות חדשות: הפעלה, השקעה ומימון וכן יוסיף שני סיכומי ביניים חדשים: רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומסים על ההכנסה.
- התקן החדש כולל הנחיות למתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על-ידי ההנהלה (Management-defined Performance Measures) (MPMs).
- התקן החדש מספק הנחיות לגבי קיבוץ ופיצול של המידע בדוחות הכספיים ביחס לשאלה האם מידע צריך להיכלל בדוחות הראשיים או בביאורים וגילויים לגבי פריטים שהוגדרו כ"אחרים".
- התקן החדש כולל תיקונים לתקנים אחרים, לרבות תיקונים מוגבלים לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים.

IFRS 18 ייושם למפרע החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחר מכן תוך מתן גילוי ספציפי כפי שנקבע במסגרת הוראות המעבר של התקן החדש. יישום מוקדם של IFRS 18 אפשרי תוך מתן גילוי לכך.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של IFRS 18 על הדוחות הכספיים, אולם בשלב זה אין ביכולתה להעריך השפעה כאמור. השפעת התקן החדש, ככל שתהיה, תשפיע רק על ענייני הצגה וגילוי.

ביאור 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 שוויים ההוגן:

ליום 31 בדצמבר 2023		ליום 31 במרץ 2023		ליום 31 במרץ 2024	
ערך	בספרים	ערך	בספרים	ערך	בספרים
שווי הוגן		שווי הוגן		שווי הוגן	
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)			
אלפי אירו					

התחייבויות פיננסיות:

101,411	104,248	152,172	162,848	197,871	193,920	אגרות חוב וריבית לשלם בגין אגרות חוב
318,365	350,211	274,334	310,668	316,330	348,066	הלוואות מתאגידים בנקאיים

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

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

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן

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

ליום 31 במרץ 2024		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
(בלתי מבוקר)		
אלפי אירו		

נכסים:

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

התחייבויות:

-	(17,817) *	-	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. שוויים ההוגן של נגזרים אלו הינם כ-17.8 מ' אירו, נכון למועד הדוח.

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

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

נכסים:

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

התחייבויות:

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

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

נכסים:

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

התחייבויות:

-	(20,490)	-	התחייבויות פיננסיות לגידור שער חליפין EUR/ILS
---	----------	---	---

ביאור 4 - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ואחריו

1. בהמשך לדיווחים הקודמים של החברה, בהמשך להחלטת בעלי המניות של החברה שלא להסמיך את דירקטוריון החברה לבצע הנפקת מניות במטרה להימנע מהעברת מניות החברה לרשימת השימור, חרף פניותו החוזרות של דירקטוריון החברה לבעלי המניות העיקריים בה בנושא זה, בהתאם להחלטת הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה"), עברו מניות החברה להיסחר ברשימת השימור של הבורסה ביום 31 בינואר, 2024, וזאת עקב אי עמידת החברה בכללי השימור הקבועים בתקנון הבורסה וההנחיות מכוחו לעניין הדרישה לשיעור מזערי של החזקות ציבור במניות החברה.
 2. ביום 29 בפברואר, 2024 השלימה החברה הנפקה של סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ד') בהיקף כולל של כ-360 מ' ש"ח ובריבית שקלית (צמודת מדד) של 5.05%.
 3. ביום 24 במאי, 2024, התקשרה החברה, באמצעות חברה נכדה בהסכם למכירת הקרקע בגרפנטל, אשר ממוקמת בעיר דיסלדורף. התמורה הכוללת עבור מכירת הקרקע הינה כ-16.5 מ' אירו, ותתקבל ביום השלמת העסקה, אשר צפויה לחול במהלך הרבעון השלישי לשנת 2024. בנוסף, עם השלמת העסקה, ישוחרר לחברה פיקדון במזומן בסך של כ-7.8 מ' אירו אשר, נכון למועד הדוח, משועבד כבטוחה לעיריית דיסלדורף ומהווה תנאי לקבלת אישורי הבנייה על ידי העירייה. יצוין, כי כתוצאה מעסקה זו הכירה החברה ברווח של כ-0.8 מ' אירו בדוחותיה הכספיים.
 4. עדכון תנאים ופירעון חלקי של ההלוואה מבעלת השליטה ADLER – לאחר מועד הדוח, בימים 22 ו-23 במאי, 2024, אישרו וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה פירעון חלק מקרן ההלוואה ועדכון (כלפי מטה) של שיעור הריבית בהלוואה, כדלקמן:
 - עד ליום 3 ביוני, 2024, תיפרע החברה סכום של 50 מיליון אירו, על חשבון יתרת קרן ההלוואה (אשר נכון למועד הדוח ולמועד חתימתו עומדת על סך של 75 מיליון אירו). מועד פירעון יתרת קרן ההלוואה, בסך של 25 מיליון אירו, יוותר בסוף שנת 2024.
 - יתרת קרן ההלוואה תישא ריבית בשיעור של של 3-Months-Euribor בתוספת מרווח בשיעור של עד 1.6% (חלף שיעור של 3-Months-Euribor בתוספת מרווח בשיעור של עד 3%), אשר יחול רטרואקטיבית מיום 1 בינואר, 2024.
- יתר תנאי ההלוואה יותרו ללא שינוי.
- יצוין, כי משמעות פירעון חלק מקרן ההלוואה ועדכון של שיעור הריבית תהווה חיסכון של כ-2.5 מ' אירו בהוצאות הריבית של החברה לשנת 2024.

ביאור 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 31 במרץ, 2024 יתרת הנכסים והתחייבויות המסווגות כקבוצות מימוש מוחזקות למכירה הן:

<u>ליום 31 בדצמבר, 2023</u>	<u>ליום 31 במרץ, 2024</u>	<u>נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה:</u>
-	-	נדליין להשקעה – נכסים מניבים
-	-	נדליין להשקעה – זכויות במקרקעין
-	16,500	מלאי מקרקעין
-	-	מזומנים ושווי מזומנים
-	-	לקוחות ויתרות חובה אחרות
-	16,500	
<u>ליום 31 בדצמבר, 2023</u>	<u>ליום 31 במרץ, 2024</u>	<u>התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה:</u>
-	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	-	מיסים נדחים
-	-	זכאים ויתרות זכות אחרות
-	-	

ביאור 6 – נדליין להשקעה – זכויות במקרקעין ונכסים מניבים

<u>ליום 31 בדצמבר, 2023</u>	<u>ליום 31 במרץ, 2024</u>	<u>הצגה בדוח על המצב הכספי</u>
30,200	30,200	נדליין להשקעה – זכויות במקרקעין
<u>928,810</u>	<u>928,810</u>	נדליין להשקעה – נכסים מניבים
959,010	959,010	

נדליין להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן, כפי שנקבע בהערכת שווי ליום 31 בדצמבר, 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 הנדליין המניב למגורים מוצגות להלן:

<u>ליום 30 ביוני, 2023</u>	<u>ליום 31 בדצמבר, 2023</u>	
5.05	5.24	שיעור היוון (Discount Rate) (%) (**)
3.56	3.74	שיעור היוון (Cap Rate) (%) (**)
2.05	2.17	שיעור אי תפוסה (Vacancy rate) לזמן ארוך (%)
7.91	8.18	דמי שכירות מייציגים למי"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.

ביאור 7 - מגזרי פעילות

כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי הנהלת החברה (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי מגזרי פעילות תפעולית של היחידות העסקיות ולה שני מגזרי פעילות כדלקמן:

נדל"ן מניב למגורים – השכרת נדל"ן למגורים.
נדל"ן יזמי – 3 קרקעות בעיר דיסלדורף אשר נמצאות בשלבי תכנון שונים.

יצוין כי לחברה קיימים בנוסף 3 נכסים מסחריים, אשר סווגו כ"אחרים" עקב אי עמידה בתנאי התקן החשבונאי להגדרת מגזר פעילות. (נכסים אלו אינם מהותיים לחברה ומהווים כ-1% וכ-3% מסך נכסי החברה ומסך הכנסותיה, בהתאמה).

נדל"ן				
מניב למגורים	נדל"ן יזמי	אחרים	סה"כ	
אלפי אירו				
				31 ביום
				לשלושה חודשים שהסתיימו ביום
				במרץ, 2024
(בלתי מבוקר)				
11,782	-	419	12,201	הכנסות מהשכרת נכסים
5,944	-	115	6,059	הכנסות ניהול נכסים
(5,575)	-	(498)	(6,073)	הוצאות ניהול נכסים
(1,606)	-	(181)	(1,787)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
10,545	-	(145)	10,400	הכנסות שכירות וניהול, נטו
-	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
-	(525)	-	(525)	עלות מכירת דירות
-	(525)	-	(525)	רווח (הפסד) ממכירת דירות
-	-	-	(3,166)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	(396)	-	(396)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי מקרקעין
(2,055)	(43)	-	(2,098)	ירידת ערך נדלן להשקעה, נטו
-	-	-	(6,150)	הוצאות מימון, נטו
-	-	-	(117)	הוצאות אחרות, נטו
-	-	-	(2,052)	הפסד לפני מסים על הכנסה

נדל"ן				
מניב למגורים	נדל"ן יזמי	אחרים	סה"כ	
אלפי אירו				
(בלתי מבוקר)				לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ, 2023 (*)
11,955	1	465	12,421	הכנסות מהשכרת נכסים
5,986	1	85	6,072	הכנסות ניהול נכסים
(5,604)	(25)	(168)	(5,797)	הוצאות ניהול נכסים
(1,614)	(1)	(802)	(2,417)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
10,723	(24)	(420)	10,279	הכנסות שכירות וניהול, נטו
-	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
-	-	-	-	עלות מכירת דירות
-	-	-	-	רווח (הפסד) ממכירת דירות
-	-	-	(3,737)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	(551)	-	(551)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי מקרקעין
(2,019)	-	-	(2,019)	עליית (ירידת) ערך נדלן להשקעה, נטו
-	-	-	(316)	הוצאות מימון, נטו
-	-	-	(133)	הוצאות אחרות, נטו
3,523	-	-	3,523	רווח לפני מסים על הכנסה

(*) סווג מחדש בהתאם למגזרי הפעילות של החברה לשנת 2024.

נדל"ן				
מניב למגורים	נדל"ן יזמי	אחרים	סה"כ	
אלפי אירו				
(מבוקר)				לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023 (*)
48,090	4	1,682	49,776	הכנסות מהשכרת נכסים
24,034	6	490	24,530	הכנסות ניהול נכסים
(23,707)	(81)	(419)	(24,207)	הוצאות ניהול נכסים
(5,220)	(53)	(2,869)	(8,142)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
43,197	(124)	(1,116)	41,957	הכנסות שכירות וניהול, נטו
-	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
-	(61,377)	-	(61,377)	עלות מכירת דירות
-	(61,377)	-	(61,377)	רווח (הפסד) ממכירת דירות
-	-	-	(13,072)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	(1,404)	-	(1,404)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי מקרקעין
(105,139)	(5,179)	(1,369)	(111,687)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה, נטו
-	-	-	(14,164)	הוצאות מימון, נטו
-	-	-	(674)	הוצאות אחרות, נטו
(160,421)	-	-	(160,421)	הפסד לפני מסים על הכנסה

(*) סווג מחדש בהתאם למגזרי הפעילות של החברה לשנת 2024.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

**הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברה עצמה**

ליום 31 במרץ, 2024

(בלתי מבוקרים)



דוח סקירה מיוחד של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של חברת Brack Capital Properties N.V. על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע כספי ביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של Brack Capital Properties N.V. (להלן: "החברה") ליום 31 במרס 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע כספי ביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

המידע הכספי התמציתי של החברה ליום 31 במרס 2023 ולתקופה שהסתיימה באותו תאריך, נסקר על ידי רואי חשבון אחרים אשר דוח רואי החשבון המבקרים שלהם עליהם מיום 24 במאי 2023 כלל חוות דעת בלתי מסויגת והפניית תשומת לב בדבר אי וודאות למימוש תוכניות ההנהלה לפירעון התחייבויותיה של החברה.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 23 במאי 2024

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

סכומי הנכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	ליום 31 במרץ	
	2023	2024
אלפי אירו	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)

נכסים שוטפים

20,141	31,840	105,504
12,706	43,774	26,975
122	-	325
<u>32,969</u>	<u>75,614</u>	<u>132,804</u>

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

נכסים לא שוטפים

729,336	971,064	714,571
-	779	-
<u>729,336</u>	<u>971,843</u>	<u>714,571</u>
<u>762,305</u>	<u>1,047,457</u>	<u>847,375</u>

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

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

התחייבויות שוטפות

24,753	60,695	25,026
6,861	10,737	7,058
75,000	150,444	75,000
<u>106,614</u>	<u>221,876</u>	<u>107,084</u>

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

התחייבויות לא שוטפות

77,755	100,659	167,687
15,542	15,994	13,508
<u>93,297</u>	<u>116,653</u>	<u>181,195</u>
<u>199,911</u>	<u>338,529</u>	<u>288,279</u>

אגרות חוב
התחייבויות פיננסיות
סה"כ התחייבויות לא שוטפות

סה"כ התחייבויות

הון

77	77	77
144,237	144,237	144,237
(746)	(746)	(746)
(531)	(531)	(531)
256,729	350,956	256,729
162,628	214,935	159,330
<u>562,394</u>	<u>708,928</u>	<u>559,096</u>
<u>762,305</u>	<u>1,047,457</u>	<u>847,375</u>

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

סה"כ התחייבויות והון

23 במאי, 2024

Eran Edelman
סמנכ"ל כספים

Thierry
Beaudemoulin
מנכ"ל

Thilo Schmid
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

סכומי הרווח והפסד כולל הכלולים בדוחות ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2023	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
<u>אלפי אירו</u>			
(3,047)	(871)	(744)	הוצאות הנהלה וכלליות
(12,105)	(586)	(1,974)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(128,186)	4,653	(580)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
<u>(143,338)</u>	<u>3,196</u>	<u>(3,298)</u>	רווח (הפסד) נקי וכולל

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2023	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי אירו		
(143,338)	3,196	(3,298)
13,313	112	(952)
128,186	(4,653)	580
141,499	(4,541)	(372)
88	210	(203)
(135)	214	(77)
(47)	424	(280)
(1,886)	(921)	(3,950)
139,842	(114)	(84)
139,842	(114)	(84)

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת של החברה

רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלי מניות החברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת של החברה :

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה :

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

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה :

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

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

תנועה בהשקעה בחברה מוחזקת ובמזומנים ושווה
מזומנים בנאמנות, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2023	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי אירו			
			<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון של החברה</u>
(5,265)	(2,119)	(1,658)	ריבית ששולמה
-	-	91,055	הנפקת אגרות חוב, נטו
(11,335)	-	-	פירעון התחייבות פיננסית לגידור שע"ח
(75,000)	-	-	החזר הלוואה מבעלת השליטה
(61,209)	-	-	פירעון אגרות חוב
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
(152,809)	(2,119)	89,397	
			<u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u>
(14,853)	(3,154)	85,363	
			<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
34,994	34,994	20,141	
			<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>
20,141	31,840	105,504	

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

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת בהתאם להוראות תקנה 9'ג 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, 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

תיאור כללי של החברה ופעילותה

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

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

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

בחודש דצמבר, 2021 רכשה חברת LEG Grundstücksverwaltung GmbH ("LEG"), שהינה חברת בת של LEG Immobilien AG מחברת ADLER 6.7% מהון המניות וזכויות ההצבעה בחברה. בנוסף, התחייבה ADLER להשתתף בכל הצעת רכש אשר עשויה ליזום LEG בגין יתרת המניות הרגילות של החברה המוחזקות על ידי אדלר, ובלבד שהצעת רכש כאמור תעשה עד ליום 30 בספטמבר, 2022, במחיר מינימאלי למניה הקבוע בהסכם שנקבע בין הצדדים כאמור ועומד על 157 אירו למניה. בנוסף, בחודש ינואר, 2022 רכשה חברת LEG 27.77% נוספים ממניות החברה, אשר הוחזקו על ידי בעלי מניות המיעוט בחברה. במהלך 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.

2. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

לפרטים בנוגע לאירועים מהותיים בתקופת הדיווח ראו בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה בסעיפים הרלוונטיים.

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי:

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

Thierry Beaudemoulin, מנכ"ל;

Eran Edelman, סמנכ"ל כספים.

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

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

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

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ, 2024 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

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

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של Brack Capital Properties N.V. (להלן "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2024 ("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 במאי, 2024

Thierry Beaudemoulin

CEO

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

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

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של Brack Capital Properties N.V. (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2024 (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.