

## 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 שישה ושלשה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 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 יצוין 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" - 30 ביוני 2024.

"מועד חתימת הדוח", "תאריך חתימת הדוח" או "יום חתימת הדוח" - 27 באוגוסט, 2024.

"הרבעון המדווח" או "תקופת הדיווח" - הרבעון השני 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 30 ביוני, 2024

##### 1. תחומי פעילות הנדל"ן המניב למגורים, הנדל"ן היזמי ורווחיות החברה:

- **נדל"ן מניב למגורים:** ברבעון השני של שנת 2024 הסתכם ה-NOI בכ-10.1 מ' אירו לעומת כ-10.2 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד. כמו כן, במהלך הרבעון השני לשנת 2024 הסתכם ה-EBITDA של החברה לסך של כ-7.7 מ' אירו (לעומת סך של כ-7.1 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד) ורמת ה-FFO של החברה הסתכמה לסך של כ-4.6 מ' אירו (לעומת סך של כ-4.4 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 השני של שנת 2024 הסתכמה בכ-1.6% בשכ"ד מנכסים זהים לעומת הרבעון המקביל בשנת 2023. למועד הדוח, שכ"ד הממוצע הינו 7.29 אירו למטר, ושכ"ד בהשכרות חדשות בשוק המגורים גבוה בכ-7.4% משכ"ד הממוצע הנוכחי.

- שיעור התפוסה נכון למועד הדוח בתחום הנדל"ן המניב למגורים עומד על כ-96.4%.

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

- **דיווחיות:** במהלך הרבעון השני של שנת 2024 הסתכם ההפסד הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה בסכום של כ-36.5 מ' אירו לעומת הפסד של כ-99.1 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד. ההפסד המיוחס לרבעון השני לשנת 2024 נובע בעיקר מהתאמה בשווי ההוגן ביחס לכלל פורטפוליו הנכסים של החברה, בסך כולל של כ-34.8 מ' אירו (מתוך סכום זה כ-19.9 מ' אירו מיוחס לנדל"ן להשקעה וכ-14.9 מ' אירו למלאי מקרקעין), וכמו כן מהתאמת שווי נגזר לגידור שע"ח בסך של כ-5.6 מ' אירו. לפרטים נוספים בקשר עם הערכות השווי לרבעון השני לשנת 2024 שנערכו לנכסי החברה ראו חלק ב' לדוח זה להלן.

## 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 2022<sup>1</sup>), 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-2% 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 8 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

### 2.1. תחום פעילות נדל"ן מניב<sup>2</sup>:

שעור תפוסה	תשואת NOI לפי ERV	תשואת NOI בפועל <sup>4</sup>	תשואת ERV <sup>3</sup>	תשואת שב"ד בפועל	שטח (אלפי מ"ר)	ייעוד
96.4%	5.1%	4.7%	5.8%	5.4%	567	מגורים

## 3. מבנה המאזן ואיתנות פיננסית

3.1. **הון עצמי ו-EPR NTA**: ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה מסתכם בכ- 522.6 מ' אירו וה- EPR NTA<sup>5</sup> מסתכם בכ- 673.7 מ' אירו נכון למועד הדוח.

3.2. **יחסי חוב**: יחס ה- LTV<sup>6</sup> הינו כ-42.7% נכון למועד הדוח. יחס ה- EBITDA מהתיק המניב בלבד להוצאות ריבית הינו כ- 2.71 ברבעון השני של שנת 2024.

3.3. **נזילות**: יתרות המזומנים (מאוחד) הסתכמו בכ- 73.8 מ' אירו נכון למועד הדוח.

3.4. **מימון**: לחברה הלוואות מבנקים ביתרה כוללת של כ- 345.7 מ' אירו, בריבית שנתית ממוצעת של 3.07% ובמח"מ של 5.44 שנים, וכן אגרות חוב סחירות בהיקף של כ-193.7 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.

<sup>1</sup> כפי שפורסם ביום 31 במרץ, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-036915), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

<sup>2</sup> נכסים המאוחדים בדוחות החברה, כולל נכסים שבגינם נחתמו הסכמי מכר מחייבים.

<sup>3</sup> "ERV" (Estimated Rental Value) ההנבה השנתית הצפויה בהינתן שכל הנכסים מושכרים בתפוסה נוכחית בתמורה לשכ"ד הנהוג בשוק.

<sup>4</sup> נתוני חודש יוני 2024 במונחים שנתיים חלקי שווי בספרים.

<sup>5</sup> EPR NTA - לפרטים בדבר המדד ואופן חישובו ראו סעיף 10.2 לדוח זה.

<sup>6</sup> 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 (ראו דיווח מידי של החברה מיום 9 במאי, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-045643) הנכלל בזאת על דרך ההפניה) ובהתאם, מונה מר Mr. Thilo Ger Schmid ליושב ראש דירקטוריון החברה.

ביום 8 במאי, 2024, מונה מר Hubertus Kobe כדירקטור (Non-Executive) ושאינו דירקטור חיצוני) לדירקטוריון החברה.

כמו כן, ביום 8 במאי, 2024 מונה מר רוו הדסי 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.

ביום 30 במאי, 2024 הודיע מר Hubertus Kobe על התפטרותו מדירקטוריון החברה בנסיבות אישיות אשר אינן קשורות לפעילות החברה (ראו דיווח מידי של החברה מיום 2 ביוני, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-05564) 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 (Development)** – 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. ביום 24 במאי, 2024 התקשרה החברה בהסכם למכירת הקרקע בגרפנטל, עבורה טרם התקבלו אישורי בנייה, בעבור תמורה כוללת של כ-16.5 מ' אירו. לפרטים נוספים בנוגע למכירת הקרקע במהלך תקופת הדוח, ראו סעיף 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 נזילותה. לפרטים נוספים בקשר עם אסטרטגיית החברה ראו סעיפים 1.20 ו-1.1.4 (ג) לפרק א' לדוח התקופתי 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 התקופתי 2023.

5. עלויות לפרויקט Grafenberg (באלפי אירו)

שנת 2023	רבעון 1 – 2024	רבעון 2 – 2024	עלויות שהושקעו	אמצעות עלויות
11,900	11,900	11,900	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
4,749	4,749	4,749	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
-	-	-	עלויות בגין בניה	
-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
<b>16,649</b>	<b>16,649</b>	<b>16,649</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>	

6. עלויות לפרויקט Gerresheim (באלפי אירו)

שנת 2023	רבעון 1 - 2024	רבעון 2 - 2024	עלויות שהושקעו	אמצעות עלויות
141,645	141,645	141,645	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
11,083	11,117	11,135	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
-	-	-	עלויות בגין בניה	
39,134	40,282	42,644	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
<b>191,862</b>	<b>193,044</b>	<b>195,424</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>	

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

**7. המצב הכספי**

הסבר לשינוי	31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני 2023	ליום 30 ביוני 2024	נכסים
	<b>אלפי אירו</b>			<b>נכסים שוטפים</b>
ראו פירוט בדוח תזרימי המזומנים במסגרת דוחותיה הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה.	42,527	211,095	73,771	מזומנים ושווי מזומנים
	47,734	33,646	48,115	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
	251	257	245	הכנסות לקבל וחייבים אחרים בגין מכירת דירות
	2,331	2,693	1,403	שוכרים ולקוחות, נטו
היתרה נובעת מסיווג הקרקע בגרפנטל כנכס מוחזק למכירה. לפרטים ראו סעיף 11.5 להלן.	-	158,166	16,500	נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
	<b>92,843</b>	<b>405,857</b>	<b>140,034</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
	<b>אלפי אירו</b>			<b>נכסים לא שוטפים</b>
	4,508	5,287	4,508	השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
הקיטון נובע מירידת ערך מלאי, אשר נבעה מירידה בהערכות השווי של קרקעות החברה. בנוסף, הקיטון נובע מסיווג הקרקע בגרפנטל כמוחזקת למכירה. לפרטים ראו סעיף 11.5 להלן.	156,100	182,000	128,200	מלאי מקרקעין
הקיטון נובע מירידה בשווי הנכסים בהתאם להערכות שווי אשר נתקבלו ממעריכי שווי חיצוניים במהלך התקופה. לפרטים נוספים ראו חלק ב' לדוח זה.	30,200	-	29,200	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין
הקיטון נובע מירידה בשווי הנכסים בהתאם להערכות שווי אשר נתקבלו ממעריכי שווי חיצוניים במהלך התקופה. לפרטים נוספים ראו חלק ב' לדוח זה.	928,810	854,804	911,766	נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים
	8,038	5,450	8,253	פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
	7,524	164	4,651	חייבים ויתרות חובה ונכסים פיננסיים אחרים
	-	298	-	מסים נדחים
	<b>1,135,180</b>	<b>1,048,003</b>	<b>1,086,578</b>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
	<b>1,228,023</b>	<b>1,453,860</b>	<b>1,226,612</b>	<b>סה"כ נכסים</b>

הסבר לשינוי	31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני 2023	ליום 30 ביוני 2024	התחייבויות
	<b>אלפי אירו</b>			<b>התחייבויות שוטפות</b>
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.	20,631	7,762	53,380	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאים
	24,753	60,159	25,261	חלויות שוטפות של אגרות חוב
	4,948	12,329	3,054	התחייבויות פיננסיות אחרות
הירידה נובעת מהחזר הלוואות בעלים בסך של 50 מ' אירו, אשר שולמה לבעלת השליטה במהלך הרבעון השני לשנת 2024. לפרטים ראו סעיף 11.6 להלן.	75,000	150,448	25,000	הלוואה מבעלת השליטה
	25,126	26,047	26,307	זכאים, יתרות זכות והתחייבויות אחרות
	127	1,321	257	התחייבויות מסים שוטפים
	-	59,003	-	התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
	<b>150,585</b>	<b>317,069</b>	<b>133,259</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
	<b>אלפי אירו</b>			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
הקטיון 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.	329,178	301,947	292,053	הלוואות מתאגידים בנקאים
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 11.3 להלן.	77,755	99,286	168,489	אגרות חוב
הגידול נובע בעיקר משווי של הנגזר, אשר מגדר את אגרות החוב של החברה משינויים בשער החליפין אירו/שקל וכמו כן מעלייה במדד המחירים לצרכן בישראל.	21,249	26,205	25,929	התחייבויות פיננסיות אחרות
	71,015	72,512	68,733	מסים נדחים
	<b>499,197</b>	<b>499,950</b>	<b>555,204</b>	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
	<b>649,782</b>	<b>817,019</b>	<b>688,463</b>	<b>סה"כ התחייבויות הון עצמי</b>
	562,394	609,830	522,557	הון עצמי מיוחס לבעלי המניות של החברה
	15,847	27,011	15,592	זכויות שאינן מקנות שליטה
	<b>578,241</b>	<b>636,841</b>	<b>538,149</b>	<b>סה"כ הון עצמי</b>
	<b><u>1,228,023</u></b>	<b><u>1,453,860</u></b>	<b><u>1,226,612</u></b>	<b>סה"כ התחייבויות והון עצמי</b>

8. תוצאות הפעילות

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
		2023	2024	2023	2024	
<b>אלפי אירו</b>						
הכנסות מהשכרת נכסים הכנסות ניהול נכסים הוצאות ניהול נכסים עלות אחזקת נכסים להשכרה	49,776	12,389	12,235	24,810	24,436	הכנסות מהשכרת נכסים
	24,530	6,690	5,995	12,762	12,054	הכנסות ניהול נכסים
	(24,207)	(6,386)	(6,049)	(12,183)	(12,122)	הוצאות ניהול נכסים
	(8,142)	(2,247)	(1,609)	(4,664)	(3,396)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
	<b>41,957</b>	<b>10,446</b>	<b>10,572</b>	<b>20,725</b>	<b>20,972</b>	<b>הכנסות שכירות וניהול, נטו</b>
ההפסד נובע מירידת ערך למלאי הקרקעות של החברה בשנים 2023-2024, וכמו כן מהיוון עלויות מימון בשנים הללו.	-	-	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
	(61,377)	(32,150)	(14,879)	(32,150)	(15,404)	עלות מכירת דירות
	<b>(61,377)</b>	<b>(32,150)</b>	<b>(14,879)</b>	<b>(32,150)</b>	<b>(15,404)</b>	<b>רווח (הפסד) ממכירת דירות</b>
	(13,072)	(3,724)	(3,296)	(7,461)	(6,462)	הוצאות הנהלה וכלליות
	(1,404)	(291)	(260)	(842)	(656)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי מקרקעין
לפרטים נוספים ראו חלק ב' להלן.	(111,687)	(80,370)	(19,945)	(82,389)	(22,043)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה, נטו
	<b>(145,583)</b>	<b>(106,089)</b>	<b>(27,808)</b>	<b>(102,117)</b>	<b>(23,593)</b>	<b>רווח (הפסד) לפני הוצאות מימון</b>
	(10,062)	(1,725)	(4,389)	(4,443)	(8,686)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות גידור
	(876)	(3,495)	(4,782)	(1,093)	(5,008)	השפעת הפרשי שער, מדד, עסקאות גידור ואחרות
	(3,226)	-	-	-	(1,627)	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הפסדי אשראי ואחרות
	(674)	(17)	(1,247)	(150)	(1,364)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
	<b>(160,421)</b>	<b>(111,326)</b>	<b>(38,226)</b>	<b>(107,803)</b>	<b>(40,278)</b>	<b>רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה</b>
	14,421	10,985	1,346	10,403	186	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
	<b>(146,000)</b>	<b>(100,341)</b>	<b>(36,880)</b>	<b>(97,400)</b>	<b>(40,092)</b>	<b>רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה</b>
						רווח (הפסד) נקי וכולל מיוחס ל:

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
		2023	2023	2024	2023	
<b>אלפי אירו</b>						
בעלי מניות החברה	(143,338)	(99,098)	(36,539)	(95,902)	(39,837)	
זכויות שאינן מקנות שליטה	(2,662)	(1,243)	(341)	(1,498)	(255)	

## 9. מקורות מימון, נזילות ותזרימי המזומנים

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
		2023	2023	2024	2023	
<b>אלפי אירו</b>						
ראו דוח תזרימים	16,576	5,378	6,409	7,720	9,838	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
ראו דוח תזרימים	(955)	(1,302)	(19,186)	9,206	(7,498)	<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
ראו דוח תזרימים	(185,619)	(2,844)	(55,430)	(16,133)	28,904	<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>

### 9.1 נגישות למקורות מימון

נכון למועד הדוח ופרסומו, החברה מממנת את פעילותה השוטפת בעיקר מתזרימים המתקבל מהחברות הבנות של החברה, ממימון בנקאי, 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-345.7 מ' אירו בריבית ממוצעת של 3.07% ומח"מ ממוצע של 5.44. במהלך תקופת הדוח ולאחריו, 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-193.7 מ' אירו, בריבית שקלית ממוצעת (צמודת מדד) של 4.55%. ביום 26 בפברואר, 2024, 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 11.3 להלן. לאחר מועד הדוח, ביום 7 ביולי, 2024, השלימה החברה הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') נוספות בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת. ההנפקה בוצעה בפרמיה, כך שעבור הנפקה של 150,000,000 ש"ח ע.ג. קיבלה החברה סכום כספי כולל של כ-158,700,000 ש"ח. לפרטים נוספים בקשר להרחבת אגרות החוב סדרה ד', ראו סעיף 11.7 להלן.

(ג) הלוואה מבעלת השליטה – נכון למועד הדוח, עמדה יתרת האשראי שהעמידה בעלת השליטה לחברה על סך של 25 מיליון אירו. **לאחר מועד הדוח, ביום 7 באוגוסט, 2024, פרעה החברה את כל יתרת האשראי שהעמידה בעלת השליטה לחברה (ע"ס 25 מ' אירו כאמור), כך שנכון למועד חתימת הדוח, לחברה אין יתרת חוב לבעלת השליטה, וזאת בהתאם להתחייבות החברה על פי הסכם הלוואה והתיקונים לו. לפרטים נוספים בקשר עם הלוואה כאמור, ראו סעיף 1.12.6.2 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023, ראו בדיווח מיידי שפרסמה החברה בדבר פירעונה המלאה של יתרת הלוואה כאמור, ביום 7 באוגוסט, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-080424) וכן ראו גם סעיפים 11.6 ו-11.8 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 מ' אירו<sup>7</sup>, 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, כהגדרת מונח זה 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 Real Estate GmbH ("ADLER"), בין היתר, כמפורט להלן:

יצוין כי במהלך השנים 2023-2024 ונכון למועד פרסום הדוח, ניכר שיפור משמעותי בנגישות החברה למקורות מימון בנקאיים, אשר בא לידי ביטוי, בין היתר, בהצלחתה של החברה במימון מחדש של הלוואותיה כמפורט בסעיף 9 להלן. כמו כן, לחברה קיימת נגישות לשוק ההון הישראלי, אשר באה לידי ביטוי בהיענות הגבוהה מצד מחזיקי אגרות החוב להנפקת אגרות חוב סדרה ד' במהלך חודש פברואר לשנת 2024 ולהרחבת אגרות חוב סדרה ד' במהלך חודש יולי לשנת 2024.

כמו כן, יצוין כי במהלך חודש אפריל 2023, הגיעה קבוצת ADLER ("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 כאמור לעיל, במסגרת בחינת עמידת ADLER במגבלות כאמור יתכן וילקחו בחשבון גם נתוני החברה.

בנוסף, במאי 2024, כשלב ראשון, הגיעה ADLER להסכם מחייב עם בעלי אג"ח מסוימים לצורך מימוש תוכנית הסדר החוב וההון שלה, הכוללת הארכה של מועדי הפירעון של האג"חים עד לדצמבר 2028 ואילך. באסיפה שהתקיימה ביוני 2024, כשלב שני, למעלה מ-90% מבעלי האג"ח שנכחו והצביעו בכל סדרה אישרו את תיקון התנאים וההגבלות של האג"חים הבכירים המובטחים אשר הונפקו על ידי חברה בת של אדלר (AGPS BondCo PLC). לאחר מכן, באוגוסט 2024, אישרו בעלי המניות של ADLER את התיקונים המוצעים לתקנון שלה, לרבות הסמכת הדירקטוריון להנפיק ניירות ערך עם זכויות הצבעה המייצגים 75% מזכויות ההצבעה. תוכנית זו צפויה להיכנס לתוקף בספטמבר 2024.

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 השני לשנת 2024).

להערכת החברה, למועד פרסום דוח זה, קיימת לחברה נגישות למקורות מימון נוספים

<sup>7</sup> הסכום כולל 16.5 מ' אירו מהמכירה של הקרקע בגרפנטל, אשר נמכרה במהלך תקופת הדוח. לפרטים נוספים ראו סעיף 11.5 להלן.

(לרבות כמפורט לעיל ולהלן), בין היתר, באמצעות יישום אסטרטגיית החברה הכוללת מכירות נוספות של חלק מפורטפוליו הנכסים שלה, 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 השלכות הכלכליות של האמורים לעיל, מהוות מידע צופה פני עתיד כמשמעות מונח זה 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 נוזילות 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) 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) וכמו כן הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ד') בהיקף של כ-158 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים ראו סעיף 11.7 להלן) ומידת הנגישות של החברה לשוק ההון הישראלי במהלך שנת 2024 והשיפור של נגישות החברה למקורות מימון זמינים; (ג) חתימה על הסכם למכירת הקרקע בגרפנטל (לפרטים נוספים ראו סעיף 11.5 להלן); (ד) השלמת המכירה של פורטפוליו נכסי המגורים המניב בעיר HAMM (לפרטים נוספים ראו סעיף 11.2 להלן); (ה) אפשרות מכירת נכסים נוספים של החברה ובשים לב לשיעור ה-LTV הנמוך באופן יחסי של החברה; (ו) מו"מ מתקדמים עם בנקים לצורך מימון מחדש של הלוואות קיימות ו-ז) תזרים המזומנים החזוי לתקופה של 24 חודשים שהוצג לדירקטוריון החברה, אשר בחן 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 השני לשנת 2024).

בהתאם לכך, החליט דירקטוריון החברה כי, נכון למועד הדוח, לא מתקיימים בתאגיד סימני אזהרה.

10.1. (FUNDS FROM OPERATIONS) FFO

מדד ה-FFO מחושב כרווח (הפסד) הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה **מהפעילות המניבה בלבד**, בהתאמות מסוימות בגין פריטים שאינם תפעוליים, אשר מושפעים משיערוך 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 המבקרים של החברה. להלן חישוב ה-FFO של החברה לתקופות האמורות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024	
(143,338)	(99,098)	(36,539)	<b>רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה<sup>8</sup></b>
110,128	79,205	19,601	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	22	-	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים
1,564	2,435	6,583	השפעות מידוד, הפרשי שער ועסקאות גידור שאינם תזרימיים
(15,174)	(11,199)	(1,609)	הוצאות מיסים נדחים ומיסים בגין שנים קודמות
4,979	3,868	2,917	התאמות חד פעמיות ואחרים
1,262	261	234	הוצאות ניהול פרויקט ושיווק בקשר עם הקמת פרויקט המגורים בדיסלדורף והתאמות

<sup>8</sup> קרי, בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה. לפרטים נוספים ראו דוח רווח והפסד של החברה המוצגים בדוחותיה הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024	
			בגין פעילות ההשכרה הנוכחית בפרוייקט
55,178	28,903	13,377	התאמות בגין ירידת ערך מלאי מקרקעין
161,163	103,495	41,103	סך התאמות לרווח הנקי
17,825	4,397	4,564	<b>F.F.O נומינלי לפי גישת ההנהלה (ללא הוצאות הנובעות מהצמדה למדד)</b>
(1,274)	(688)	(1,468)	התאמות הנובעות מהצמדה למדד
16,551	3,709	3,096	<b>F.F.O ריאלי לפי הוראות רשות ני"ע</b>

הערכות החברה המפורטות לעיל בקשר עם הרמה המייצגת של ה-FFO הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה 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 הנדל"ן לטווח ארוך. לצורך חישוב המדד, החברה מנטרלת השפעת מיסים נדחים על נדל"ן להשקעה, שיערוך מכשירים פיננסיים נגזרים, עלויות עסקה (כפי שמשקפות בדוחות שמאות) וכמו כן משערכת את הנכסים המוצגים כמלאי לפי שוויים ההוגן.
- מדד ה-EPRA Net Tangible Assets (NTA) – מטרת המדד לשקף את עלות הקמת החברה כולל העלויות הכרוכות בכך (עלויות עסקה וכו').
- מדד ה-EPRA Net disposal Value (NDV) – מטרת המדד לייצג את שווי החברה לבעלי המניות תחת תרחיש של מימוש מיידי ("מכירת חיסול") של כל הנכסים. על כן, מדד זה לוקח בחשבון את כלל השפעות המיסים הנדחים ועלויות עסקה הצפויות להתממש בתרחיש זה.

להלן חישוב מדדי ה-EPRA של החברה ליום 30 ביוני, 2024:

EPRA NDV	EPRA NTA	EPRA NRV	
522.6	522.6	522.6	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
-	72.0	72.0	בתוספת מסים נדחים בגין התאמות EPRA (בניכוי חלק המיעוט)
-	23.4	23.4	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו
-	-	-	שיערוך מלאי <sup>9</sup>
-	55.7	78.9	בתוספת מס רכישת נדליין (RETT) ועלויות רכישה אחרות
29.9	-	-	שווי הוגן של התחייבויות נומינליות הנושאות ריבית קבועה <sup>10</sup>
<b>552.5</b>	<b>673.7</b>	<b>696.9</b>	<b>סה"כ</b>

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 נדליין (RETT) ועלויות רכישה אחרות
34.7	-	-	שווי הוגן של התחייבויות נומינליות הנושאות ריבית קבועה
<b>597.1</b>	<b>714.3</b>	<b>737.8</b>	<b>סה"כ</b>

<sup>9</sup> ההפרש בין השווי ההוגן לערך בספרים

<sup>10</sup> ה-EPRA NDV מעדכן את הערך של ההפרש בין הריבית הנוכחית על הלוואות החברה לריבית בשוק בהתאם למח"מ ההלוואות.

### 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 התפעוליים של החברה ואת 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 המבוקרים 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 מיליון ש"ח ובריבית שקלית (צמודת מדד) של 5.05%. לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה ד') ראו חלק ב' לדוח זה. לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') נוספות של החברה על דרך של הרחבת סדרה קיימת, ראו סעיף 11.7 להלן.

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 לאסטרטגייה 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 מיליון 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 מיליון אירו אשר, נכון למועד הדוח ולמועד פרסומו, משועבד כבטוחה לעיריית דיסלדורף ומהווה תנאי לקבלת אישורי הבנייה על ידי העירייה. יצוין, כי כתוצאה מעסקה זו הכירה החברה ברווח של כ-0.8 מיליון 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 בימים 22 ו-23 במאי, 2024, אישרו וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה פירעון חלק מקרן ההלוואה מבעלת השליטה ADLER ועדכון (כלפי מטה) של שיעור הריבית בהלוואה, כדלקמן:

1. ביום 3 ביוני, 2024, פרעה החברה סכום של 50 מיליון אירו, על חשבון יתרת קרן ההלוואה (אשר טרם הפירעון עמדה על סך של 75 מיליון אירו). מועד פירעון יתרת קרן ההלוואה, בסך של 25 מיליון אירו, נותר בסוף שנת 2024.

2. 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 נותרו ללא שינוי.

יצוין, כי משמעות פירעון חלק מקרן ההלוואה ועדכון של שיעור הריבית היווה חיסכון של כ-2.5 מ' אירו בהוצאות הריבית של החברה. לפרטים אודות פרעונה המלא של ההלוואה מבעלת השליטה ADLER לאחר תאריך המאזן, ראו סעיף 11.8 להלן

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 לאחר מועד הדוח, ביום 10 ביולי 2024, השלימה החברה הנפקה של אגרות חוב (סדרה ד') בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת. ההנפקה בוצעה בפרמיה, כך שעבור הנפקה של 150,000,000 ש"ח ע.נ. קיבלה החברה סכום כספי כולל של כ-158,700,000 ש"ח.

11.8 לאחר מועד הדוח ונכון למועד פרסומו, ביום 7 באוגוסט, 2024, פרעה החברה את כל יתרת האשראי שהעמידה בעלת השליטה לחברה (ע"ס 25 מ' אירו כאמור) וזאת בהתאם להתחייבות החברה על פי הסכם ההלוואה והתיקונים לו. מובהר, כי בעצם פירעון זה ע"ס 25 מיליון אירו כאמור לעיל, פרעה החברה, הלכה למעשה, את מלוא יתרת ההלוואה כולה (קרן וריבית) ובכך עמדה החברה במלוא התחייבויותיה כלפי בעלת השליטה בהתאם להוראות הסכם ההלוואה כאמור. לפרטים נוספים ראו בדיווח מיידי של החברה מיום 7 באוגוסט, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-080424), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

11.9 בימים 26 ו-27 באוגוסט 2024, אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה, בהתאמה, לקדם את הצעת בעלת השליטה ADLER להתקשר בעסקה לפיה תמכור החברה ל-ADLER סך כולל של 4,870,891 מניות של חברת Consus המוחזקות על ידה במחיר של 0.01 אירו למניה.

יצוין, כי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו לחברה (בלי שהדירקטורים מטעם בעלת השליטה השתתפו בהצבעה) לקדם את העסקה בין היתר בשים לב לעובדה כי העסקה משתלבת באסטרטגיה של החברה למקד את פעילותה תוך מכירת נכסים (וזאת בפרט במקרה זה בו מדובר בנכס אשר אינו מניב ואינו צפוי להניב בטווח הנראה לעין כל רווח לחברה), ולאור העובדה כי החברה מחקה את השקעתה ב-Consus מספריה, ומשכך אין החברה צפויה לרשום הפסד כתוצאה מהמכירה במסגרת העסקה כאמור, וממילא גם אין העסקה צפויה להשפיע באופן מהותי על רווחי החברה, נכסיה או התחייבויותיה. לפרטים נוספים ראו בדיווח מיידי של החברה מיום 28 באוגוסט, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-090072), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.



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

הערכות השווי של נכסי הנדל"ן המניב למגורים בחברה בוצעו ע"י מעריכי השווי CBRE אשר הינם מעריכי השווי המובילים בשוק הגרמני בתחומי השירותים בתחום הנדל"ן. שיעור הנכסים אשר הוערכו על ידי CBRE מהווה 74% מסך הנכסים במאזן החברה. במהלך תקופת הדוח הכירה החברה בהפסד מירידת ערך של נכסי הנדל"ן המניב למגורים אשר נובע ברובו מעליית שיעורי ההיוון (הנובעים בין היתר משינוי בשיעורי הריבית) במהלך תקופת הדוח.

במהלך תקופת הדוח חלה עלייה בשיעורי ההיוון המשמשים למדידת השווי ההוגן של חלק מנכסי הנדל"ן להשקעה של החברה במגזר הנדל"ן המניב למגורים בשיעור של כ-0.1% עקב שינוי בתנאי השוק בתקופה הרלוונטית. כתוצאה מכך, חלה ירידה בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב למגורים והוכר הפסד משינוי בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב של החברה בסך של כ-20.6 מיליון אירו.

יצוין, כי את הערכות השווי של נכסי הנדל"ן היזמי בחברה ביצעו מעריכי השווי NAI APOLLO. שיעור הנכסים אשר הוערכו על ידי NAI APOLLO מהווה 13% מסך הנכסים במאזן החברה. במהלך תקופת הדוח הכירה החברה בהפסד מירידת ערך של נכסי הנדל"ן היזמי, אשר נובע ברובו מעליית שיעורי ההיוון (הנובעים בין היתר מעליית שיעורי הריבית והאינפלציה), וכמו כן מעלייה בעלויות הבנייה במהלך תקופת הדוח.

לפרטים נוספים ביחס להנחות המשמעותיות בבסיס הערכות השווי שנערכו לנכסי החברה, ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

הערכות השווי של נכסי נדל"ן<sup>11</sup> להשקעה מהותיים<sup>12</sup> לא צורפו לדוח זה שכן הינן הערכת שווי "מהותיות" אך אינן "מהותיות מאוד".<sup>13</sup> תמצית הנתונים בדבר הערכות השווי האמורות הינה כמפורט להלן. הערכת השווי ביחס למלאי מקרקעין לא צורפה לדוח זה, בהתאם להוראות תקנה 8ב(ז) לתקנות הדוחות, שכן הינה הערכת שווי "מהותית מאוד"<sup>14</sup> שנעשתה בקשר עם יתרות מלאי.

<sup>11</sup> כהגדרת המונח בתקנות הדוחות.

<sup>12</sup> כהגדרת המונחים בתקנות הדוחות.

<sup>13</sup> כהגדרת המונח בתקנות הדוחות.

<sup>14</sup> כהגדרת המונח בתקנות הדוחות.

הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכה					מודל ההערכה שמעריך פעל לפיו	זיהוי נושא הערכה	שווי נושא הערכה שנקבע בהתאם לערכי (באלפי אירו)	שווי נושא הערכה סמוך לפני מועד ההערכה (אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי) (באלפי אירו)	מועד ההתקשרות עם מעריך השווי וסיבת הזמנת הערכת השווי	עיתוי ההערכה (תאריך התוקף)	זיהוי נושא הערכה
מספר בסיסי השוואה	מחירים ששימשו בסיס להשוואה	Terminal Value (באלפי אירו)	שיעור צמיחה	שיעור היוון Exit Cap Rate							
מאגר מידע לגבי CBRE הסכמי שכירות כ-261 דירות בברמן	עסקאות השוואה, הכוללים מחיר למ"ר, לנכסים בעלי מאפיינים דומים	95,720	2.00%-1.50%	4.59%	היוון תזרימי מזומנים	פרטפוליו מגורים בברמן	73,840	74,860	מועד ההתקשרות – 24 ביוני, 2024 סיבה להזמנת הערכת השווי – לצרכים חשבונאיים	תאריך תוקף – 30 ביוני, 2024	זיהוי נושא הערכה
מאגר מידע לגבי CBRE הסכמי שכירות כ-80 דירות בקיל	עסקאות השוואה, הכוללים מחיר למ"ר, לנכסים בעלי מאפיינים דומים	103,884	2.50%-1.75%	4.29%	היוון תזרימי מזומנים	פרטפוליו מגורים בקיל	76,180	76,870	מועד ההתקשרות – 24 ביוני, 2024 סיבה להזמנת הערכת השווי – לצרכים חשבונאיים	תאריך תוקף – 30 ביוני, 2024	זיהוי נושא הערכה
ל.ר.	ל.ר.	781,600 (שווי מוערך בסיום הפרויקט)	ל.ר.	ל.ר.	ערך שיורי (Residual value)	קרקע לבנייה בגרשהיים, דיסלדורף	128,200	141,700	מועד ההתקשרות – 8 ביולי, 2024 סיבה להזמנת הערכת השווי – לצרכים חשבונאיים	תאריך תוקף – 30 ביוני, 2024	זיהוי נושא הערכה

**חלק ג' - 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
10 ביולי 2024	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)
510,000	134,028	636,440	שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (אלפי ש"ח)
360,000	347,731	16,984	שווי נקוב ליום 30.06.2024 (אלפי ש"ח)
367,200	393,978	19,510	שווי נקוב צמוד ליום 30.06.2024 (אלפי ש"ח)
6,158	7,101	-	סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה (אלפי ש"ח) נכון ליום 30.06.2024
367,330	404,964	19,877	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.06.2024 (אלפי ש"ח), כולל ריבית לשלם
381,528	399,890	19,403	שווי בבורסה ליום 30.06.2024 (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. 15, 16	
עומדות לפירעון ב-3 תשלומים לא שווים שנתיים ביום 1 בפברואר של כל אחת מהשנים 2027 עד 2029 (כולל) באופן שכ"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 שכ"א מתשעת התשלומים הראשונים יהווה 2% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'), התשלום העשירי יהווה 17% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'), וכ"א משני התשלומים האחרונים יהווה 32.5% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'); תשלום הקרן הראשון חל ביום 20.07.2015.	עומדות לפירעון ב-12 תשלומים לא שווים שנתיים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2013 עד 2024 (כולל) באופן שכ"א משבעת התשלומים הראשונים יהווה 4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'), וכ"א מחמשת התשלומים האחרונים יהווה 14.4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'); תשלום הקרן הראשון חל ביום 31.12.2013.	מועדי תשלום 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

<sup>15</sup> תשקיף המדף של החברה מיום 24 במאי, 2012 והתיקונים לו מהימים 24 במאי, 2012, 9 במאי, 2013 ו-14 ביולי, 2014 (מ' אסמכתא: 2012-01-134232, 2012-01-135258, 01-135258 ו-113694-01-2012, הנכלל בזאת על דרך ההפנייה ("תשקיף המדף").

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

איגרות חוב (סדרה 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 מיידי מיום 25 בפברואר, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-016651) הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

לאחר תקופת הדוח, ביום 9 ביולי, 2024 הודיעה חברת מעלות S&P על מתן דירוג 'ilBBB+' להנפקת איגרות חוב בהיקף של עד 150 מיליון ש"ח ע.ג. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 9 ביולי, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-070824) הנכלל בזאת על דרך ההפניה

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

ב'		סדרת אג"ח
מעלות		שם החברה המדרגת
דירוג המנפיק	דירוג אגרות החוב	
ilA-, רשימת מעקב עם השלכות שליליות	ilA	מאי 2022
ilBBB-, רשימת מעקב עם השלכות שליליות	ilBBB+	ספטמבר 2022
ilBBB-, רשימת מעקב עם השלכות שליליות	ilBBB+	יולי 2023
ilBBB-, רשימת מעקב עם השלכות שליליות	ilBBB+	ספטמבר 2023 (הוצאת דירוגי החברה מרשימת מעקב עם השלכות שליליות)
ilBBB-, רשימת מעקב עם השלכות שליליות	ilBBB+	ינואר 2024
ilBBB-, רשימת מעקב עם השלכות שליליות	ilBBB+	פברואר 2024
ilBBB-, רשימת מעקב עם השלכות שליליות	ilBBB+	יולי 2024
ilBBB-, רשימת מעקב עם השלכות שליליות	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-, רשימת מעקב עם השלכות שליליות	ilAA	פברואר 2022
ilAA-, רשימת מעקב עם השלכות שליליות	ilAA	מרץ 2022
ilAA-, רשימת מעקב עם השלכות שליליות	ilAA	אפריל 2022
ilA-, רשימת מעקב עם השלכות שליליות	ilA	מאי 2022
ilBBB-, רשימת מעקב עם השלכות שליליות	ilBBB+	ספטמבר 2022

ג'		סדרת אג"ח
מעלות		שם החברה המדרגת
דירוג המנפיק	דירוג אגרות החוב	
ilBBB-, רשימת מעקב עם השלכות שליליות	ilBBB+	יולי 2023
ilBBB-, רשימת מעקב עם השלכות שליליות	ilBBB+	ספטמבר 2023 (הוצאת דירוגי החברה מרשימת מעקב עם השלכות שליליות)
ilBBB-, רשימת מעקב עם השלכות שליליות	ilBBB+	ינואר 2024
ilBBB-, רשימת מעקב עם השלכות שליליות	ilBBB+	פברואר 2024
ilBBB-, רשימת מעקב עם השלכות שליליות	ilBBB+	יולי 2024
ilBBB-, רשימת מעקב עם השלכות שליליות	ilBBB+	דירוג המנפיק ואיגרות החוב הקבועים למועד הדוח

ד'		סדרת אג"ח
מעלות		שם החברה המדרגת
דירוג המנפיק	דירוג אגרות החוב	
ilBBB-, רשימת מעקב עם השלכות שליליות	ilBBB+	דירוג איגרות החוב והמנפיק במועד ההנפקה הראשונית (פברואר 2024)
ilBBB-, רשימת מעקב עם השלכות שליליות	ilBBB+	יולי 2024
ilBBB-, רשימת מעקב עם השלכות שליליות	ilBBB+	דירוג המנפיק ואיגרות החוב הקבועים למועד הדוח

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

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח ובמהלך תקופת הדיווח עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות,<sup>17</sup> 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:

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

ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות הרוב נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 30 ביוני, 2024, הינו 522.6 מיליון אירו.

החוב הפיננסי נטו, על פי דוחות סולו של החברה נכון לאותו מועד הינו 155.3 מיליון אירו.

לפיכך היחס בין ההון העצמי של החברה לחוב הפיננסי נטו על פי דוחות סולו נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 30 ביוני, 2024 הינו כ-336.57%.

<sup>17</sup> 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.  
<sup>18</sup> הדרישה לעמוד ביחס זה רלוונטית למחזיקי אגרות חוב סדרה ב' בלבד.

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 שווי המניות המשועבדות לחוב נטו של 140%.	יחס שווי המניות המשועבדות לחוב נטו של 160%.	יחס שווי המניות המשועבדות לחוב נטו של 160%.	"היחס הנדרש להוספת בטוחות"
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 <sup>20</sup>	544,157 מניות <sup>19</sup>	35,300 מניות	מספר המניות משועבדות של BGP נכון ליום 30 ביוני, 2024 ולמועד חתימת הדוח
1,978,261 מניות			סך הון המניות מונפק של BGP נכון ליום 30 ביוני 2024 ולמועד חתימת הדוח
22.5% נכון ליום 30 ביוני, 2024	27.5%	1.8%	שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 30 ביוני, 2024 ולמועד חתימת הדוח
34.8% נכון למועד חתימת הדוח			
686,295 א' אירו			ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני, 2024 ולמועד חתימת הדוח
4.0202 ש"ח/אירו ו-4.0933, בהתאמה			שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל ליום 30 ביוני, 2024 ולמועד חתימת הדוח
620,633 א' ש"ח ו-631,918 א' ש"ח, בהתאמה	758,925 א' ש"ח ו-772,725 א' ש"ח, בהתאמה	49,232 א' ש"ח ו-50,127 א' ש"ח, בהתאמה	שווי המניות המשועבדות נכון ליום 30 ביוני, 2024 ולמועד חתימת הדוח
373,358 א' ש"ח	401,079 א' ש"ח	19,510 א' ש"ח	חוב נטו ליום 30 ביוני, 2024 ולמועד חתימת הדוח
הינו כ-166% ו-169%, בהתאמה	הינו כ-189% ו-193%, בהתאמה	הינו כ-252% ו-257%, בהתאמה	היחס בין שווי המניות המשועבדות לחוב נטו ליום 30 ביוני, 2024 ולמועד חתימת הדוח

<sup>19</sup> במהלך הרבעון השני לשנת 2024 שיחררה החברה 80,000 מניות אשר היו משועבדות למחזיקי אגרות חוב (סדרה ב') וכמו כן שיחררה 250,000 מניות אשר היו משועבדות למחזיקי אגרות חוב (סדרה ג'), בהתאם לתנאי שטר הנאמנות של אגרות החוב, כך שמספר המניות המשועבדות המעודכן לתאריך החתך ולמועד פרסום הדוח הינו 35,300 מניות משועבדות לטובת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ב') ו-544,157 מניות משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג').

<sup>20</sup> לאחר מועד הדוח, בחודש יולי 2024, שיעבדה החברה 241,989 מניות נוספות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), כחלק מהרחבת הסדרה ובהתאם לתנאי שטר הנאמנות.



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

נכון למועד חתימת הדוח	נכון ליום ביוני, 2024	ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד')	ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג')	ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב')	
מ' 522.6- כ- אירו	מ' 522.6- כ- אירו	מ' 325 אירו	מ' 190 אירו	מ' 150 אירו	מינימום הון עצמי
מ' 522.6- כ- אירו	מ' 522.6- כ- אירו	מ' 475 אירו	מ' 200 אירו	מ' 160 אירו	הון מינימאלי עצמי
47.68%	47.68%	65%	70%	70%	יחס CAP מקסימאלי**
ראו בטבלה ב' לעיל.	ראו בטבלה ב' לעיל.	150%	-	-	יחס מינימאלי שבין שווי המניות המשועבדות לחוב נטו
47.68%	47.68%	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):

218,750	התחייבויות פיננסיות על פי דוחות הסולו
345,433	התחייבויות פיננסיות של החברות הבנות
(73,771)	בניכוי מזומנים, שווה מזומנים ופקדונות
<b>490,412</b>	<b>החוב הפיננסי נטו, מאוחד</b>
	<b>ה-CAP<sup>21</sup></b>
538,149	הון כולל זכויות שאינן מקנות שליטה
490,412	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
<b>1,028,561</b>	<b>ה-CAP</b>

לפיכך יחס זה עומד על 47.68% 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):

218,750	התחייבויות פיננסיות על פי דוחות הסולו
---------	---------------------------------------

<sup>21</sup> "סך ההון והחוב (CAP)" – "החוב הפיננסי, נטו מאוחד" בצירוף כל המפורט להלן: (א) ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט), כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של החברה; (ב) יתרת ההלוואות הנדחות של החברה (כהגדרתן להלן); ו- (ג) הפחחות ערך שנרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים (ככל שיירשמו הפחחות כאמור) בגין נכסים המשועבדים להבטחת הלוואות, בגובה ההפרש בין זכות החזרה ללווה (recourse) לבין ערך ההלוואה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. "הלוואות נדחות" – כל הלוואה שקיבלה החברה מגורם כלשהו, שעל פי תנאיה היא נחותה בדרגת הפירעון לאגרות החוב (סדרה ב'), לאגרות החוב מהסדרות ג' עד ו', או אגרות חוב להמרה מהסדרות ז' עד יא' שתנפיק, ככל שתנפיק, על פי תשקיף המדף ואשר אינה ניתנת לפירעון (קרו ו/או ריבית) במהלך תקופת איגרות החוב האמורות.

345,433	התחייבויות פיננסיות של החברות הבנות
(76,616)	בניכוי מזומנים, שווה מזומנים ופקדונות
<b>487,567</b>	<b>החוב הפיננסי נטו, מאוחד</b>
	<b>ה-CAP</b>
538,149	הון כולל זכויות שאינן מקנות שליטה
487,567	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
<b>1,025,716</b>	<b>ה-CAP</b>

לפיכך יחס זה עומד על 47.53% 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 30 ביוני, 2024 הינו 686.3 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').

במהלך חודש יוני, 2024, 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. בנוסף, פנתה החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה ג') בבקשה לשחרור ומחיקת חלק מהשעבודים הרשומים להבטחת התחייבויותיה בקשר עם אגרות החוב (סדרה ג'), בהתאם לתנאי שטר הנאמנות. החברה קיבלה את אישור מחיקת השיעבודים ביום 15 ביולי, 2024 ובהתאם לכך, בחודש יולי, 2024 שיחררה 80,000 מניות מהשעבודים הרשומים להבטחת התחייבויותיה בקשר עם אגרות החוב (סדרה ב') וכמו כן שיחררה 250,000 מניות מהשעבודים הרשומים להבטחת התחייבויותיה בקשר עם אגרות החוב (סדרה ג').

לאחר מועד הדוח, בחודש יולי 2024, שיעבדה החברה 241,989 מניות נוספות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), כחלק מהרחבת הסדרה ובהתאם לתנאי שטר הנאמנות.

לפיכך, נכון למועד פרסום הדוח משועבדות 35,300 מניות, 544,157 מניות ו-686,989 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 פיקדון 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 פיקדון 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 30 ביוני, 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 נסקרו על ידי רואה החשבון המבקר של החברה.**

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

נתונים ליום 30 ביוני, 2024 (באלפי אירו)	החברה במאוחד	נכסים / התחייבויות בחברה המוחזקת המשועבדת	נכסים / התחייבויות בתאגידים לא משועבדים
סה"כ נכסים	1,226,612	1,143,065	83,547
נכסים שוטפים	140,034	56,487	83,547
נכסים לא שוטפים	1,086,578	1,086,578	-
סה"כ התחייבויות	688,463	441,178	247,285

נכסים / התחייבויות בתאגידים לא משועבדים	נכסים / התחייבויות בחברה המוחזקת המשועבדת	החברה במאחד	נתונים ליום 30 ביוני, 2024 (באלפי אירו)
58,423	74,836	133,259	התחייבויות שוטפות
188,862	366,342	555,204	התחייבויות לא שוטפות
-	15,592	15,592	זכויות שאינן מקנות שליטה
(163,738)	686,295	522,557	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
7%	93%	100%	שיעור הנכסים מסך הנכסים במאזן
36%	64%	100%	שיעור ההתחייבויות מסך ההתחייבויות במאזן
(31%)	131%	100%	שיעור ההון מסך ההון במאזן

חתימה

תפקידם

שמות החותמים

יו"ר הדירקטוריון

Mr. Thilo Schmid

\_\_\_\_\_

מנכ"ל

Mr. Thierry Beaudemoulin

\_\_\_\_\_

תאריך: 27 באוגוסט, 2024

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

**דוחות על המצב הכספי מאוחדים**

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2023	2023	2024	
	אלפי אירו		
			<b><u>נכסים שוטפים</u></b>
22,386	56,841	37,618	מזומנים ושווי מזומנים
47,612	33,549	28,059	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
251	257	245	הכנסות לקבל וחייבים אחרים בגין מכירת דירות
2,331	2,693	1,403	שוכרים ולקוחות, נטו
-	158,166	16,500	נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
<u>72,580</u>	<u>251,506</u>	<u>83,825</u>	סה"כ נכסים שוטפים
			<b><u>נכסים לא שוטפים</u></b>
			השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח
4,508	5,287	4,508	והפסד
156,100	182,000	128,200	מלאי מקרקעין
30,200	-	29,200	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין
928,810	854,804	911,766	נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים
8,038	5,450	8,253	פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
7,524	163	4,651	חייבים ויתרות חובה ונכסים פיננסיים אחרים
-	298	-	מסים נדחים
<u>1,135,180</u>	<u>1,048,002</u>	<u>1,086,578</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>1,207,760</u>	<u>1,299,508</u>	<u>1,170,403</u>	סה"כ נכסים

**דוחות על המצב הכספי מאוחדים**

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני		
	2023	2024	
	אלפי אירו		
			<b><u>התחייבויות שוטפות</u></b>
20,631	7,762	53,380	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים זכאים, יתרות זכות והתחייבויות אחרות התחייבויות מסים שוטפים התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
23,213	25,581	21,198	
127	1,321	257	
-	59,003	-	
<u>43,971</u>	<u>93,667</u>	<u>74,835</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
			<b><u>התחייבויות לא שוטפות</u></b>
329,178	301,947	292,053	הלוואות מתאגידים בנקאיים התחייבויות פיננסיות אחרות מסים נדחים
5,707	5,858	5,556	
<u>71,015</u>	<u>72,512</u>	<u>68,733</u>	
<u>405,900</u>	<u>380,317</u>	<u>366,342</u>	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>449,871</u>	<u>473,984</u>	<u>441,177</u>	<b><u>סה"כ התחייבויות</u></b>
			<b><u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u></b>
20	20	20	הון מניות פרמיה על מניות קרן הון סטטוטורית יתרת רווח סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
142,712	157,559	142,872	
256,729	283,336	240,381	
<u>342,582</u>	<u>357,599</u>	<u>330,361</u>	
<u>742,043</u>	<u>798,514</u>	<u>713,634</u>	
<u>15,846</u>	<u>27,010</u>	<u>15,592</u>	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>757,889</u>	<u>825,524</u>	<u>729,226</u>	סה"כ הון
<u>1,207,760</u>	<u>1,299,508</u>	<u>1,170,403</u>	סה"כ התחייבויות והון

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי אירו				
49,776	12,389	12,235	24,810	24,436	הכנסות מהשכרת נכסים
24,530	6,690	5,995	12,762	12,054	הכנסות ניהול נכסים
(24,207)	(6,386)	(6,049)	(12,183)	(12,122)	הוצאות ניהול נכסים
(8,142)	(2,247)	(1,609)	(4,664)	(3,396)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
41,957	10,446	10,572	20,725	20,972	הכנסות שכירות וניהול, נטו
-	-	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(46,726)	(16,634)	(14,879)	(16,634)	(15,404)	עלות מכירת דירות
(46,726)	(16,634)	(14,879)	(16,634)	(15,404)	רווח (הפסד) ממכירת דירות
(12,293)	(2,860)	(1,098)	(5,726)	(4,874)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,404)	(291)	(260)	(842)	(656)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי מקרקעין
(18,466)	(9,339)	(5,665)	(2,477)	38	רווח (הפסד) לפני שינוי בערך נדל"ן להשקעה
(111,687)	(80,370)	(19,945)	(82,389)	(22,043)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
(130,153)	(89,709)	(25,610)	(84,866)	(22,005)	רווח (הפסד) לפני הוצאות מימון
(10,079)	(2,126)	(2,821)	(4,343)	(5,641)	הוצאות מימון
(674)	(17)	(1,247)	(150)	(1,364)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(140,906)	(91,852)	(29,678)	(89,359)	(29,010)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
14,421	10,985	1,346	10,403	186	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(126,485)	(80,867)	(28,332)	(78,956)	(28,824)	סה"כ רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה
(123,823)	(79,623)	(27,991)	(77,457)	(28,569)	רווח (הפסד) נקי וכולל מיוחס ל:
(2,662)	(1,244)	(341)	(1,499)	(255)	בעלי מניות החברה
(126,485)	(80,867)	(28,332)	(78,956)	(28,824)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(6.26)	(4.02)	(1.41)	(3.92)	(1.44)	רווח (הפסד) נקי למנייה המיוחס לבעלי מניות של החברה (באירו) - בסיסי ומדולל

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### תמצית דוח על תזרימי המזומנים ביניים מאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי אירו					
(126,485)	(80,867)	(28,332)	(78,956)	(28,824)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
					הפסד לתקופה
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
9,300	2,126	2,821	4,343	5,642	הוצאות מימון, נטו
779	-	-	-	-	ירידה בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים
111,687	80,371	19,945	82,389	22,043	ירידת ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(14,421)	(11,984)	(1,346)	(11,975)	(186)	הוצאות מיסים, נטו
107,345	70,513	21,420	74,757	27,499	
					תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת לפני שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים
(19,140)	(10,354)	(6,912)	(4,199)	(1,325)	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים:
					ירידה (עלייה) בשוכרים ולקוחות, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
246	42	5,974	(285)	9,002	
(45)	5,071	(4,588)	3,897	(2,350)	
201	5,113	1,386	3,612	6,652	
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת לפני פעילות בנכסי והתחייבויות מקרקעין
(18,939)	(5,241)	(5,526)	(587)	5,327	
(2,139)	(727)	(479)	(727)	(1,322)	מס הכנסה ששולם
39,178	10,812	11,616	9,781	8,986	ירידה (עלייה) במלאי מקרקעין
18,100	4,844	5,611	8,467	12,991	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת



## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### תמצית דוח על תזרימי המזומנים ביניים מאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2023	2023	2024	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי אירו				

#### תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

(7,675)	(1,633)	(1,743)	(3,574)	(3,798)	השקעה בנדל"ן להשקעה – נכסים מניבים
(79)	(79)	-	(79)	-	השקעה בנדל"ן להשקעה – זכויות במקרקעין
12,810	-	-	12,810	13,494	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה, נטו מעלויות עסקה
750	-	-	-	-	תמורה ממכירת חברות מאוחדות, נטו
(8,256)	(299)	2,304	(658)	2,309	משיכת (הפקדת) פיקדונות מוגבלים, נטו
1,495	707	253	707	497	ריבית שנתקבלה מפיקדונות
(955)	(1,304)	814	9,206	12,502	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

#### תזרימי מזומנים לפעילות מימון

(10,897)	(1,679)	(2,979)	(3,856)	(5,898)	ריבית ששולמה
(10,000)	-	-	-	-	חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
4,868	4,868	-	4,868	-	קבלת הלוואות בנקאיות לזמן ארוך
(16,779)	(2,802)	(2,379)	(12,157)	(4,524)	פירעון הלוואות בנקאיות לזמן ארוך
(139,842)	(125,109)	77	(124,995)	161	מזומן שנתקבל (שולם) לחברה האם, נטו
(172,650)	(124,722)	(5,281)	(136,140)	(10,261)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(155,505)	(121,182)	1,144	(118,467)	15,232	<u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u>
175,843	178,129	36,474	175,483	22,386	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
2,048	(106)	-	(175)	-	שינוי במזומנים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה
22,386	56,841	37,618	56,841	37,618	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

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

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים**

**ליום 30 ביוני, 2024**

**(בלתי מבוקרים)**

# BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

## תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני, 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
6-8	תמצית דוח על השינויים בהון ביניים מאוחד
9-11	תמצית דוח על תזרימי המזומנים ביניים מאוחד
12-21	ביאורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים



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

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של Brack Capital Properties N.V, הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה 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 ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

המידע הכספי התמציתי של החברה ליום 30 ביוני 2023 ולתקופות שהסתיימו באותו תאריך, נסקר על ידי רואי חשבון אחרים אשר הדוח שלהם עליהם מיום 28 באוגוסט 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 מבירורים, 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט  
רואי חשבון

תל אביב, 27 באוגוסט 2024

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | רחובות | בני ברק | קרית שמונה | מודיעין עילית | אילת  
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 03-6386788 | 073-7145300 | 077-8983322 | 08-9744111 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: [bdo@bdo.co.il](mailto:bdo@bdo.co.il) בקרו באתר שלנו: [www.bdo.co.il](http://www.bdo.co.il)

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### תמצית דוח על המצב הכספי ביניים מאוחד

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2023	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			<u>נכסים שוטפים</u>
42,527	211,095	73,771	מזומנים ושווי מזומנים
47,734	33,646	48,115	פיקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
251	257	245	הכנסות לקבל וחייבים אחרים בגין מכירת דירות
2,331	2,693	1,403	שוכרים ולקוחות, נטו
-	158,166	16,500	נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
92,843	405,857	140,034	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	182,000	128,200	מלאי מקרקעין
30,200	-	29,200	נדליין להשקעה - זכויות במקרקעין
928,810	854,804	911,766	נדליין להשקעה - נכסים מניבים
8,038	5,450	8,253	פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
7,524	164	4,651	חייבים ויתרות חובה ונכסים פיננסיים אחרים
-	298	-	מסים נדחים
1,135,180	1,048,003	1,086,578	סה"כ נכסים לא שוטפים
1,228,023	1,453,860	1,226,612	סה"כ נכסים

27 באוגוסט, 2024

תאריך אישור הדוחות הכספיים

Eran Edelman  
סמנכ"ל כספים ומשנה  
למנכ"ל

Thierry  
Beaudemoulin  
מנכ"ל

Thilo Schmid  
יו"ר הדירקטוריון

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### תמצית דוח על המצב הכספי ביניים מאוחד

ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	ליום 30 ביוני		
	2023	2024	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
20,631	7,762	53,380	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
24,753	60,159	25,261	חלויות שוטפות של אגרות חוב
4,948	12,329	3,054	התחייבויות פיננסיות אחרות
75,000	150,448	25,000	הלוואה מבעלת שליטה
25,126	26,047	26,307	זכאים, יתרות זכות והתחייבויות אחרות
127	1,321	257	התחייבויות מסים שוטפים
-	59,003	-	התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
<u>150,585</u>	<u>317,069</u>	<u>133,259</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
329,178	301,947	292,053	הלוואות מתאגידים בנקאיים
77,755	99,286	168,489	אגרות חוב
21,249	26,205	25,929	התחייבויות פיננסיות אחרות
71,015	72,512	68,733	מסים נדחים
<u>499,197</u>	<u>499,950</u>	<u>555,204</u>	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>649,782</u>	<u>817,019</u>	<u>688,463</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	283,336	240,381	קרן הון סטטוטורית
162,628	183,457	139,139	יתרת רווח
562,394	609,830	522,557	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
<u>15,847</u>	<u>27,011</u>	<u>15,592</u>	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>578,241</u>	<u>636,841</u>	<u>538,149</u>	סה"כ הון
<u>1,228,023</u>	<u>1,453,860</u>	<u>1,226,612</u>	סה"כ התחייבויות והון

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי אירו				
49,776	12,389	12,235	24,810	24,436	הכנסות מהשכרת נכסים
24,530	6,690	5,995	12,762	12,054	הכנסות ניהול נכסים
(24,207)	(6,386)	(6,049)	(12,183)	(12,122)	הוצאות ניהול נכסים
(8,142)	(2,247)	(1,609)	(4,664)	(3,396)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
41,957	10,446	10,572	20,725	20,972	הכנסות שכירות וניהול, נטו
-	-	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(61,377)	(32,150)	(14,879)	(32,150)	(15,404)	עלות מכירת דירות
(61,377)	(32,150)	(14,879)	(32,150)	(15,404)	הפסד ממכירת דירות
(13,072)	(3,724)	(3,296)	(7,461)	(6,462)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,404)	(291)	(260)	(842)	(656)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי מקרקעין
(33,896)	(25,719)	(7,863)	(19,728)	(1,550)	רווח (הפסד) לפני שינוי בערך נדל"ן להשקעה
(111,687)	(80,370)	(19,945)	(82,389)	(22,043)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
(145,583)	(106,089)	(27,808)	(102,117)	(23,593)	הפסד לפני הוצאות מימון
(10,062)	(1,725)	(4,389)	(4,443)	(8,686)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות גידור
(876)	(3,495)	(4,782)	(1,093)	(5,008)	השפעת הפרשי שער, מדד, עסקאות גידור ואחרות
(3,226)	-	-	-	(1,627)	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הפסדי אשראי ואחרות
(674)	(17)	(1,247)	(150)	(1,364)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(160,421)	(111,326)	(38,226)	(107,803)	(40,278)	הפסד לפני מסים על ההכנסה
14,421	10,985	1,346	10,403	186	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(146,000)	(100,341)	(36,880)	(97,400)	(40,092)	סה"כ הפסד נקי וכולל לתקופה
(143,338)	(99,098)	(36,539)	(95,902)	(39,837)	רווח (הפסד) נקי וכולל מיוחס ל:
(2,662)	(1,243)	(341)	(1,498)	(255)	בעלי מניות החברה
(146,000)	(100,341)	(36,880)	(97,400)	(40,092)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(18.54)	(12.82)	(4.73)	(12.41)	(5.15)	הפסד נקי למנייה המיוחס לבעלי מניות של החברה (באירו) - בסיסי ומדולל

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים 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	יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)
(40,092)	(255)	(39,837)	(39,837)	-	-	-	-	-	סה"כ הפסד נקי וכולל לתקופה
-	-	-	16,348	(16,348)	-	-	-	-	מיון לפי הוראות החוק בהולנד
<u>538,149</u>	<u>15,592</u>	<u>522,557</u>	<u>139,139</u>	<u>240,381</u>	<u>(531)</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2024 (בלתי מבוקר)
734,241	28,509	705,732	211,739	350,956	(531)	(746)	144,237	77	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
(97,400)	(1,498)	(95,902)	(95,902)	-	-	-	-	-	סה"כ הפסד נקי וכולל לתקופה
-	-	-	67,620	(67,620)	-	-	-	-	מיון לפי הוראות החוק בהולנד
<u>636,841</u>	<u>27,011</u>	<u>609,830</u>	<u>183,457</u>	<u>283,336</u>	<u>(531)</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2023 (בלתי מבוקר)

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים 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>									
575,029	15,933	559,096	159,330	256,729	(531)	(746)	144,237	77	יתרה ליום 1 באפריל 2024 (בלתי מבוקר)
(36,880)	(341)	(36,539)	(36,539)	-	-	-	-	-	סה"כ הפסד נקי וכולל לתקופה מיון לפי הוראות החוק בהולנד
-	-	-	16,348	(16,348)	-	-	-	-	
<u>538,149</u>	<u>15,592</u>	<u>522,557</u>	<u>139,139</u>	<u>240,381</u>	<u>(531)</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2024 (בלתי מבוקר)
737,182	28,254	708,928	214,935	350,956	(531)	(746)	144,237	77	יתרה ליום 1 באפריל 2023 (בלתי מבוקר)
(100,341)	(1,243)	(99,098)	(99,098)	-	-	-	-	-	סה"כ הפסד נקי וכולל לתקופה מיון לפי הוראות החוק בהולנד
-	-	-	67,620	(67,620)	-	-	-	-	
<u>636,841</u>	<u>27,011</u>	<u>609,830</u>	<u>183,457</u>	<u>283,336</u>	<u>(531)</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2023 (בלתי מבוקר)

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

**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

**תמצית דוח על השינויים בהון ביניים מאוחד**

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית	קרנות הון אחרות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי אירו								
734,241	28,509	705,732	211,739	350,956	(531)	(746)	144,237	77
(146,000)	(2,662)	(143,338)	(143,338)	-	-	-	-	-
(10,000)	(10,000)	-	94,227	(94,227)	-	-	-	-
<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 המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2023	2023	2024	2023	2024	(בלתי מבוקר)
(מבוקר)	אלפי אירו				
(146,000)	(100,341)	(36,880)	(97,400)	(40,092)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
					הפסד לתקופה
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
7,105	1,910	8,598	1,416	7,791	הוצאות מימון, נטו
779	-	-	-	-	ירידה בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים
111,687	80,370	19,945	82,389	22,043	ירידת ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(14,421)	(11,984)	(1,346)	(11,975)	(186)	הוצאות מיסים, נטו
105,150	70,296	27,197	71,830	29,648	
(40,850)	(30,045)	(9,683)	(25,570)	(10,444)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת לפני שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים</u>
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים:
334	(55)	6,220	(172)	9,045	ירידה (עלייה) בשוברים ולקוחות, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
(180)	4,882	(4,511)	3,921	(2,351)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
154	4,827	1,709	3,749	6,694	
(40,696)	(25,218)	(7,974)	(21,821)	(3,750)	<u>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת לפני פעילות בנכסי והתחייבויות מקרקעין</u>
(2,139)	(435)	(479)	(727)	(1,322)	מס הכנסה ששולם
59,411	31,031	14,862	30,268	14,910	ירידה (עלייה) במלאי מקרקעין
16,576	5,378	6,409	7,720	9,838	<u>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</u>

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי אירו				
					<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u>
(7,675)	(1,633)	(1,743)	(3,574)	(3,798)	השקעה בנדל"ן להשקעה – נכסים מניבים
(79)	(79)	-	(79)	-	השקעה בנדל"ן להשקעה – זכויות במקרקעין
12,810	-	-	12,810	13,494	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה, נטו מעלויות עסקה
750	-	-	-	-	תמורה ממכירת חברות מאוחדות, נטו (א)
(8,256)	(297)	(17,696)	(658)	(17,691)	משיכת (הפקדת) פיקדונות מוגבלים, נטו
1,495	707	253	707	497	ריבית שנתקבלה מפיקדונות
(955)	(1,302)	(19,186)	9,206	(7,498)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
					<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</u>
(16,164)	(4,912)	(3,051)	(8,844)	(7,627)	ריבית ששולמה
(10,000)	-	-	-	-	חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(11,335)	-	-	-	-	פירעון התחייבות פיננסית לגידור שע"ח
4,868	4,868	-	4,868	-	קבלת הלוואות בנקאיות לזמן ארוך
(75,000)	-	(50,000)	-	(50,000)	החזר הלוואה מבעלת השליטה
-	-	-	-	91,055	הנפקת אגרות חוב, נטו
(61,209)	-	-	-	-	פירעון אגרות חוב
(16,779)	(2,800)	(2,379)	(12,157)	(4,524)	פירעון הלוואות בנקאיות לזמן ארוך
(185,619)	(2,844)	(55,430)	(16,133)	28,904	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(169,998)	1,232	(68,207)	793	31,244	<u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u>
210,477	209,969	141,978	210,477	42,527	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
2,048	(106)	-	(175)	-	שינוי במזומנים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה
42,527	211,095	73,771	211,095	73,771	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי אירו				

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

נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות  
ליום המכירה:

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

(\*) 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 המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים 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 ובהשבחת 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 GmbH ("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, 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.

נכון ליום 30 ביוני, 2024 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-6,775 אלפי אירו.

יצוין כי החברה בוחנת את מכירתם של נכסים נוספים הן מפורטפוליו הנכסים המניב והן היזמי וזאת ככל שיהיה בכך צורך על מנת לענות על צרכי הניזילות 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.

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 ויזום 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 בעיר 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-2% 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.

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

- לפרטים בנוגע להנפקה והרחבה של סדרת אגרות חוב סחירה חדשה (סדרה ד'), ראו ביאור (2)4 וביאור (5)4 בהתאמה להלן.
- לפרטים בנוגע למכירת הקרקע בגרפנטל, ראו ביאור (3)4 להלן.
- לפרטים בנוגע לעדכון תנאי ההלוואה מבעלת השליטה ADLER, ראו ביאור (4)4 וביאור (6)4 להלן.
- לפרטים בנוגע להרחבה של סדרת אגרות החוב (סדרה ד') לאחר תאריך המאזן, ראו ביאור (5)4 להלן.

**א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים**

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

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2024 ולתקופה של שישה ושלשה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - "דוחות כספיים ביניים מאוחדים") ונחתמו ביום 27 באוגוסט, 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 עבור החברה החל מ-1 בינואר 2025 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 שווים ההוגן:

ליום 31 בדצמבר 2023		ליום 30 ביוני 2023		ליום 30 ביוני 2024	
ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)			
אלפי אירו					

**התחייבויות פיננסיות:**

101,411	104,248	154,268	160,124	199,199	197,048	אגרות חוב וריבית לשלם בגין אגרות חוב
318,365	350,211	276,010	310,018	313,672	345,688	הלוואות מתאגידים בנקאיים

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

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

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

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

ליום 30 ביוני 2024		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
(בלתי מבוקר)		
אלפי אירו		

**נכסים:**

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

**התחייבויות:**

-	(23,427) *	-	התחייבויות פיננסיות לגידור שער חליפין EUR/ILS
---	------------	---	---

(\* כחלק ממדיניות ניהול הסיכונים של החברה, החברה מגדרת חשיפה לסיכון מטבע חוץ הנובעת מהתקשרויות איתנות באמצעות נגזרי מט"ח בעלי ערך נקוב אשר שווה ערך לערך הנקוב של אגרות החוב בחברה. שווים ההוגן של נגזרים אלו הינם כ-23.4 מיליון אירו, נכון למועד הדוח.



ליום 30 ביוני 2023

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

נכסים:

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

התחייבויות:

-	(32,676)	-	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 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.
  2. ביום 29 בפברואר, 2024 השלימה החברה הנפקה של סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ד') בהיקף כולל של כ-360 מיליון ש"ח ובריבית שקלית (צמודת מדד) של 5.05%. לפרטים בנוגע להרחבת הסדרה ראו סעיף 5.
  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 מיליון 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 מיליון אירו אשר, נכון למועד הדוח ולמועד פרסומו, משועבד כבטוחה לעיריית דיסלדורף ומהווה תנאי לקבלת אישורי הבנייה על ידי העירייה. יצוין, כי כתוצאה מעסקה זו הכירה החברה ברווח של כ-0.8 מיליון אירו בדוחותיה הכספיים.
  4. עדכון תנאים ופירעון חלקי של ההלוואה מבעלת השליטה ADLER – בימים 22 ו-23 במאי, 2024, אישרו וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה פירעון חלק מקרן ההלוואה ועדכון (כלפי מטה) של שיעור הריבית בהלוואה, כדלקמן:
    - ביום 3 ביוני, 2024, פרעה החברה סכום של 50 מיליון אירו, על חשבון יתרת קרן ההלוואה (אשר עמדה על סך של 75 מיליון אירו טרם הפירעון). מועד פירעון יתרת קרן ההלוואה, בסך של 25 מיליון אירו, נותר בסוף שנת 2024.
    - יתרת קרן ההלוואה תישא ריבית בשיעור של 3-Months-Euribor בתוספת מרווח בשיעור של 1.6% (חלף שיעור של 3-Months-Euribor בתוספת מרווח בשיעור של 3%), אשר תחול רטרואקטיבית מיום 1 בינואר, 2024.
- יתר תנאי ההלוואה נותרו ללא שינוי.
5. יצוין, כי משמעות פירעון חלק מקרן ההלוואה ועדכון של שיעור הריבית היוותה חיסכון של כ-2.5 מיליון אירו בהוצאות הריבית של החברה לשנת 2024. לפרטים בנוגע לפירעון יתרת ההלוואה ראו סעיף 6.
  5. לאחר מועד הדוח, ביום 10 ביולי, 2024, השלימה החברה הנפקה של אגרות חוב (סדרה ד') בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת. ההנפקה בוצעה בפרמיה, כך שעבור הנפקה של 150,000,000 ש"ח ע.נ. קיבלה החברה סכום כספי כולל של כ-158,700,000 ש"ח (ללא הוצאות הנפקה).
  6. לאחר מועד הדוח ונכון למועד פרסומו, ביום 7 באוגוסט, 2024, פרעה החברה את כל יתרת האשראי שהעמידה בעלת השליטה לחברה (ע"ס 25 מיליון אירו כאמור) וזאת בהתאם להתחייבות החברה על פי הסכם ההלוואה והתיקונים לו. מובהר, כי בעצם פירעון זה ע"ס 25 מיליון אירו כאמור לעיל, פרעה החברה, הלכה למעשה, את מלוא יתרת ההלוואה כולה (קרן וריבית) ובכך עמדה החברה במלוא התחייבויותיה כלפי בעלת השליטה בהתאם להוראות הסכם ההלוואה כאמור.
  7. בימים 26 ו-27 באוגוסט 2024, אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה, בהתאמה, לקדם את הצעת בעלת השליטה ADLER להתקשר בעסקה לפיה תמכור החברה ל-ADLER סך כולל של 4,870,891 מניות של חברת Consus המוחזקות על ידה במחיר של 0.01 אירו למניה. יצוין, כי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו לחברה (בלי שהדירקטורים מטעם בעלת השליטה השתתפו בהצבעה) לקדם את העסקה בין היתר בשים לב לעובדה כי העסקה משתלבת באסטרטגיה של החברה למקד את פעילותה תוך מכירת נכסים (וזאת בפרט במקרה זה בו מדובר בנכס אשר אינו מניב ואינו צפוי להניב בטווח הנראה לעין כל רווח לחברה), ולאור העובדה כי החברה מחקה את השקעתה ב-Consus מספריה, ומשכך אין החברה צפויה לרשום הפסד כתוצאה מהמכירה במסגרת העסקה כאמור, וממילא גם אין העסקה צפויה להשפיע באופן מהותי על רווחי החברה, נכסיה או התחייבויותיה.

**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 30 ביוני, 2024 יתרת הנכסים והתחייבויות המסווגות כקבוצות מימוש מוחזקות למכירה הן:

<u>ליום 31 בדצמבר, 2023</u>	<u>ליום 30 ביוני, 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 30 ביוני, 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 30 ביוני, 2024</u>	<u>הצגה בדוח על המצב הכספי</u>
30,200	29,200	נדליין להשקעה – זכויות במקרקעין
<u>928,810</u>	<u>911,766</u>	נדליין להשקעה – נכסים מניבים
<b>959,010</b>	<b>940,966</b>	

נדליין להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן, כפי שנקבע בהערכת שווי ליום 30 ביוני, 2024, 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 31 בדצמבר, 2023</u>	<u>ליום 30 ביוני, 2024</u>	
5.24	5.29	שיעור היוון (Discount Rate) (%) (*)
3.74	3.79	שיעור היוון (Cap Rate) (%) (*)
2.17	2.22	שיעור אי תפוסה (Vacancy rate) לזמן ארוך (%)
8.18	8.27	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 – מלאי מקרקעין

ליום 30 ביוני 2024, מלאי מקרקעין מתייחסים לפרויקט Gerresheim בעיר דיסלדורף, גרמניה. במהלך תקופת הדוח הכירה החברה בירידת ערך מלאי מקרקעין בגובה של כ-15.4 מיליון אירו, הנובע מירידת ערך של הקרקע, על פי הערכת שווי ליום 30.06.2024, אשר קיבלה החברה ממעריכי שווי חיצוניים. הירידה בשווי הקרקע נובעת בעיקרה מגידול בהוצאות המימון הצפויות של החברה במהלך בניית הפרויקט בעקבות עליית הריביות בשווקים. כמו כן, סיבה נוספת לירידה בשווי הקרקע היא גידול בעלויות הבנייה הצפויות לפרויקט.

## ביאור 8 - 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-2% מסך נכסי החברה ומסך הכנסותיה, בהתאמה).

נדל"ן				
מניב למגורים	נדל"ן יזמי	אחרים	סה"כ	
אלפי אירו				
(בלתי מבוקר)				
				לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024
23,600	-	836	24,436	הכנסות מהשכרת נכסים
11,867	-	187	12,054	הכנסות ניהול נכסים
(11,598)	-	(524)	(12,122)	הוצאות ניהול נכסים
(3,184)	-	(212)	(3,396)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
20,685	-	287	20,972	הכנסות שכירות וניהול, נטו
-	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
-	(15,404)	-	(15,404)	עלות מכירת דירות
-	(15,404)	-	(15,404)	רווח (הפסד) ממכירת דירות
-	(656)	-	(6,462)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	(656)	-	(656)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי מקרקעין
(20,561)	(1,202)	(280)	(22,043)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה, נטו
-	-	-	(15,321)	הוצאות מימון, נטו
-	-	-	(1,364)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
-	-	-	(40,278)	הפסד לפני מסים על הכנסה

נדליין				
מניב למגורים	נדליין יזמי	אחרים	סה"כ	
אלפי אירו				(בלתי מבוקר)
				לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2023 (*)
23,934	3	873	24,810	הכנסות מהשכרת נכסים
12,423	2	337	12,762	הכנסות ניהול נכסים
(11,860)	(49)	(274)	(12,183)	הוצאות ניהול נכסים
(3,297)	(18)	(1,349)	(4,664)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
21,200	(62)	(413)	20,725	הכנסות שכירות וניהול, נטו
-	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
-	(32,150)	-	(32,150)	עלות מכירת דירות
-	(32,150)	-	(32,150)	רווח (הפסד) ממכירת דירות
-	-	-	(7,461)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	(842)	-	(842)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי מקרקעין
(72,839)	(8,679)	(871)	(82,389)	ירידת ערך נדלן להשקעה, נטו
-	-	-	(5,536)	הוצאות מימון, נטו
-	-	-	(150)	הוצאות אחרות, נטו
-	-	-	(107,803)	הפסד לפני מסים על הכנסה

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

נדליין				
מניב למגורים	נדליין יזמי	אחרים	סה"כ	
אלפי אירו				(בלתי מבוקר)
				לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2024
11,818	-	417	12,235	הכנסות מהשכרת נכסים
5,923	-	72	5,995	הכנסות ניהול נכסים
(6,023)	-	(26)	(6,049)	הוצאות ניהול נכסים
(1,578)	-	(31)	(1,609)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
10,140	-	432	10,572	הכנסות שכירות וניהול, נטו
-	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
-	(14,879)	-	(14,879)	עלות מכירת דירות
-	(14,879)	-	(14,879)	רווח (הפסד) ממכירת דירות
-	-	-	(3,296)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	(260)	-	(260)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי מקרקעין
(18,506)	(1,159)	(280)	(19,945)	ירידת ערך נדלן להשקעה, נטו
-	-	-	(9,171)	הוצאות מימון, נטו
-	-	-	(1,247)	הכנסות אחרות, נטו
-	-	-	(38,226)	הפסד לפני מסים על הכנסה

נדליין				
מניב למגורים	נדליין יזמי	אחרים	סה"כ	
אלפי אירו				(בלתי מבוקר)
				לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2023 (*)
11,979	2	408	12,389	הכנסות מהשכרת נכסים
6,437	1	252	6,690	הכנסות ניהול נכסים
(6,256)	(24)	(106)	(6,386)	הוצאות ניהול נכסים
(1,683)	(17)	(547)	(2,247)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
10,477	(38)	7	10,446	הכנסות שכירות וניהול, נטו
-	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
-	(32,150)	-	(32,150)	עלות מכירת דירות
-	(32,150)	-	(32,150)	רווח (הפסד) ממכירת דירות
				הוצאות הנהלה וכלליות
-	(291)	-	(291)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות
(70,820)	(8,679)	(871)	(80,370)	למלאי מקרקעין
-	-	-	(5,220)	ירידת ערך נדלן להשקעה, נטו
-	-	-	(17)	הוצאות מימון, נטו
-	-	-	(111,326)	הוצאות אחרות, נטו
				הפסד לפני מסים על הכנסה

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

נדליין				
מניב למגורים	נדליין 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
				הוצאות הנהלה וכלליות
-	(1,404)	-	(1,404)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות
(105,139)	(5,179)	(1,369)	(111,687)	למלאי מקרקעין
-	-	-	(14,164)	ירידת ערך נדליין להשקעה, נטו
-	-	-	(674)	הוצאות מימון, נטו
-	-	-	(160,421)	הוצאות אחרות, נטו
				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 30 ביוני, 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 30 ביוני 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 30 ביוני 2023 ולתקופות שהסתיימו באותו תאריך, נסקר על ידי רואי חשבון אחרים אשר דוח רואי החשבון המבקרים שלהם עליהם מיום 28 באוגוסט 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 מבידוקים, 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 מזהים 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, 27 באוגוסט 2024**

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | רחובות | בני ברק | קרית שמונה | מודיעין עילית | אילת  
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 03-6386788 | 073-7145300 | 077-8983322 | 08-9744111 | 08-6339911

**משרד ראשי:** בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דואל:** [bdo@bdo.co.il](mailto:bdo@bdo.co.il) **בקרן באתר שלנו:** [www.bdo.co.il](http://www.bdo.co.il)

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms



**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

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

ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	ליום 30 ביוני		
	2023	2024	
אלפי אירו			
			<b>נכסים שוטפים</b>
20,141	154,255	36,153	מזומנים ושווי מזומנים
12,706	48,841	27,337	מזומנים ושווי מזומנים בנאמנות
122	97	20,057	פיקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
<u>32,969</u>	<u>203,193</u>	<u>83,547</u>	סה"כ נכסים שוטפים
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
729,336	748,894	686,295	השקעה בחברה מוחזקת
-	779	-	השקעה בנכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד
<u>729,336</u>	<u>749,673</u>	<u>686,295</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>762,305</u>	<u>952,866</u>	<u>769,842</u>	סה"כ נכסים
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
24,753	60,159	25,261	חלות שוטפת של אגרות חוב
6,861	12,796	8,162	זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות
75,000	150,448	25,000	הלוואה מבעלת השליטה
<u>106,614</u>	<u>223,403</u>	<u>58,423</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
77,755	99,286	168,489	אגרות חוב
15,542	20,347	20,373	התחייבויות פיננסיות
93,297	119,633	188,862	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>199,911</u>	<u>343,036</u>	<u>247,285</u>	סה"כ התחייבויות
			<b>הון</b>
77	77	77	הון מניות
144,237	144,237	144,237	פרמיה על מניות
(746)	(746)	(746)	מניות אוצר
(531)	(531)	(531)	קרנות הון אחרות
256,729	283,336	240,381	קרן הון סטטוטורית
162,628	183,457	139,139	יתרת רווח
<u>562,394</u>	<u>609,830</u>	<u>522,557</u>	סה"כ הון
<u>762,305</u>	<u>952,866</u>	<u>769,842</u>	סה"כ התחייבויות והון
<b>Eran Edelman</b> סמנכ"ל כספים ומשנה למנכ"ל	<b>Thierry</b> <b>Beaudemoulin</b> מנכ"ל	<b>Thilo Schmid</b> יו"ר הדירקטוריון	2024 באוגוסט, 27 תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

**סכומי הרווח והפסד והרווח כולל הכלולים בדוחות ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי אירו				
(3,047)	(864)	(753)	(1,735)	(1,497)	הוצאות הנהלה וכלליות
(12,105)	(6,240)	(7,795)	(6,826)	(9,769)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(128,186)	(91,994)	(27,991)	(87,341)	(28,571)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
<u>(143,338)</u>	<u>(99,098)</u>	<u>(36,539)</u>	<u>(95,902)</u>	<u>(39,837)</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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי אירו			

**תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת של החברה**

(143,338)	(99,098)	(36,539)	(95,902)	(39,837)
-----------	----------	----------	----------	----------

רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלי מניות החברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים  
מפעילות שוטפת של החברה :

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה :

13,313	7,564	9,002	7,676	8,050
128,186	91,994	27,991	87,341	28,571
141,499	99,558	36,993	95,017	36,621

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

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה :

88	(96)	268	114	65
(135)	(190)	76	24	(1)
(47)	(286)	344	138	64

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

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של  
החברה

(1,886)	174	798	(747)	(3,152)
---------	-----	-----	-------	---------

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה**

139,842	125,109	(77)	124,995	(161)
-	-	(20,000)	-	(20,000)

תנועה בהשקעה בחברה מוחזקת ובמזומנים  
ושווה מזומנים בנאמנות, נטו  
משיכת (הפקדת) פיקדונות מוגבלים, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)  
השקעה של החברה

139,842	125,109	(20,077)	124,995	(20,161)
---------	---------	----------	---------	----------

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2023	2023	2024	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי אירו					
					<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון של החברה</u>
(5,265)	(2,868)	(72)	(4,987)	(1,730)	ריבית ששולמה
-	-	-	-	91,055	הנפקת אגרות חוב, נטו
(11,335)	-	-	-	-	פירעון התחייבות פיננסית לגידור שע"ח
(75,000)	-	(50,000)	-	(50,000)	החזר הלוואה מבעלת שליטה
(61,209)	-	-	-	-	פירעון אגרות חוב
(152,809)	(2,868)	(50,072)	(4,987)	39,325	מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות מימון של החברה
(14,853)	122,415	(69,351)	119,261	16,012	<u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u>
34,994	31,840	105,504	34,994	20,141	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
20,141	154,255	36,153	154,255	36,153	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

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

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי 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, 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.

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 ומשנה למנכ"ל.

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

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

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

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני, 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 השני 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: 27 באוגוסט, 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 ומשנה למנכ"ל, 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 השני 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.