

בראק קפיטל פרופרטיז אן. וי.

(“החברה”)

שינויים וחידושים אשר אירעו בעסקי החברה בתשעה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2024 (תקופת הדוח) ולאחריה ביחס לעניינים המתוארים בפרק א' לדוח התקופתי לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023

לפי תקנה 39א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש”ל-1970, להלן יובא פירוט השינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה ביחס לאלו אשר פורטו בפרק א' לדוח התקופתי לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023, כפי שפורסם ביום 28 במרץ, 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-034905) (“הדוח התקופתי”), בכל ענין שיש לתארו בדוח התקופתי. פרק זה נערך מתוך הנחה, כי בפני הקוראים נמצא הדוח התקופתי.

מובהר כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה מידע מהותי, יחד עם זאת, בחלק מהמקרים, למען שלמות התמונה, נכלל מידע נוסף אשר אינו בהכרח מידע מהותי.

1. סעיף 1.1 לדוח התקופתי: פעילות הקבוצה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1. שינוי מגזרי הפעילות

לפרטים בדבר השינויים במגזרי הפעילות של החברה ראו סעיף 1.1 לדוח הדירקטוריון שלהלן.

1.2. העברת מניות החברה לרשימת השימור

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, ביום 31 בינואר, 2024, בהתאם להחלטת הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע”מ (“הבורסה”), עברו מניות החברה להיסחר ברשימת השימור של הבורסה, וזאת עקב אי עמידת החברה בכללי השימור הקבועים בתקנון הבורסה וההנחיות מכוחו לעניין הדרישה לשיעור מזערי של החזקות ציבור במניות החברה. בהקשר זה יצוין, כי בד בבד עם פרסום דוח זה, מפרסמת החברה דוח זימון אסיפה כללית אשר על סדר יומה, בין היתר, הסמכה של דירקטוריון החברה כאורגן המוסמך להנפיק את מניות החברה בשיעור בו יעלה שיעור החזקות הציבור בעד 5% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, וכן להגביל או להחריג את זכות המצרנות של בעלי המניות בחברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה המפורסם בד בבד עם פרסום דוח זה. לפרטים נוספים בקשר עם העברת מניות החברה לרשימת השימור, לרבות הפעולות שנקטה החברה עד כה בניסיון למנוע את העברת מניותיה לרשימת השימור, ראו דיווחיה הקודמים של החברה וכן בדיווח מידי של החברה מיום 21 בפברואר, 2024 (מס’ אסמכתא: 2024-01-015733). החברה ממשיכה לבחון בכל עת את האפשרויות העומדות בפניה לרבות הפעולות הדרושות על מנת להחזיר את מניות החברה למסחר ברשימה הראשית של הבורסה.

2. **סעיף 1.1.3 לדוח התקופתי: שינויים מהותיים שאירעו באופן ניהול עסקי התאגיד - שינויים בהרכב**

דירקטוריון החברה

2.1. ביום 21 במרץ, 2024, הודיע מר Thomas Zinnöcker, כי יסיים את תפקידו כדירקטור ויו"ר הדירקטוריון בחברה בתום אסיפת בעלי המניות הבאה שתכנס החברה.¹ בהתאם, ביום 8 במאי, 2024, סיים מר Thomas Zinnöcker את תפקידו כדירקטור ויו"ר הדירקטוריון בחברה² ומר Mr. Thilo Ger Schmid מונה ליושב ראש דירקטוריון החברה.

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

2.3. ביום 8 במאי, 2024 מונה מר רון הדסי לתקופת כהונה שנייה בת שלוש שנים כדירקטור חיצוני (Non-Executive Director) בחברה.³

2.4. ביום 30 במאי, 2024 הודיע מר Hubertus Kobe על התפטרותו מדירקטוריון החברה בנסיבות אישיות אשר אינן קשורות לפעילות החברה.⁴

3. **סעיף 1.1.4 לדוח התקופתי: רכישה, מכירה או העברה של נכסים בהיקף מהותי שלא במהלך**

העסקים הרגיל

ביום 24 במאי, 2024, התקשרה החברה, באמצעות חברה נכדה, בהסכם למכירת קרקע בגרפנטל הממוקמת בעיר דיסלדורף, גרמניה (פרויקט גרפנטל). ביום 7 בנובמבר, 2024, הושלמה העסקה, והחברה קיבלה את מלוא התמורה עבור מכירת הקרקע, בסך של 16.5 מיליון אירו, וכן החזר של פיקדון במזומן בסך של כ-7.9 מיליון אירו אשר הועמד כבטוחה לעיריית דיסלדורף. יצוין, כי כתוצאה מעסקה זו הכירה החברה ברווח של כ-0.8 מיליון אירו בדוחותיה הכספיים. לפרטים נוספים בנוגע למכירת הקרקע בגרפנטל, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 26 במאי, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-053814), ומיום 10 בנובמבר, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-614682) הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

4. **סעיף 1.1.5 לדוח התקופתי: פורטפוליו הנכסים של החברה בגרמניה**

4.1. ביום 24 באוקטובר, 2024 התקשרה החברה בעסקה למכירה של נכס מסחרי בעיר Ludwigsfelde, בתמורה לסך של כ-8.8 מיליון אירו (בסעיף זה להלן: "העסקה"). הנכס משועבד להלוואה מתאגיד בנקאי בגובה של כ-6.5 מ' אירו. לפיכך, התמורה, נטו, שתקבל במזומן עם השלמת העסקה צפויה לעמוד על סך של כ-2.3 מיליון אירו. יצוין, כי כתוצאה מעסקה זו הכירה החברה ברווח של כ-0.6 מיליון אירו בדוחותיה הכספיים.

¹ לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 24 במרץ, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-025264), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

² ראו דיווח מיידי של החברה מיום 9 במאי, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-045643) הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

³ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 8 במאי, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-048186), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

⁴ ראו דיווח מיידי של החברה מיום 2 ביוני, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-055564) על דרך ההפניה.

הערכות החברה בקשר עם העסקה, לרבות בקשר עם המועד הצפוי להשלמתה, מועד קבלת התמורה וגובהה, מהוות מידע הצופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך") המבוסס על הערכות, תחזיות, אומדנים וכן מידע המצויים בידי החברה, נכון למועד דוח זה. הערכות אלו כאמור, עשויות שלא להתממש כלל או להתממש באופן שונה מהותית מהערכות החברה, וזאת עקב גורמים אשר אינם בשליטתה הבלעדית של החברה, וזאת, בין היתר, כתוצאה מגורמים הקשורים בצדדים שלישיים, שינויים בסביבה המאקרו כלכלית בה החברה פועלת וכן התממשותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22.1 לפרק א' לדוח התקופתי.

4.2. לפרטים בדבר מכירת הנכס בגרפנטל, ראו סעיף 3 לעיל.

5. סעיף 1.3 לדוח התקופתי: השקעות בהון התאגיד ועסקאות מהותיות במניותיו

כפי שנודע לחברה, ביום 4 בנובמבר, 2024, בעלת השליטה בחברה, ADLER Real Estate AG ("ADLER") ובעלת המניות השנייה בגודלה בחברה, LEG Grundstücksverwaltung GmbH ("LEG"), התקשרו בהסכם לפיו ADLER תמכור ל-LEG מניות של החברה המהוות 52.68% מההון המונפק והנפרע של החברה ("העסקה" או "ההסכם", לפי העניין). עם השלמת השלב הראשון של העסקה, אשר למיטב ידיעת החברה צפויה להיות בתחילת 2025 ("מועד השלמת השלב הראשון"), תחזיק LEG ב-88.2% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. עוד התחייבה ADLER במסגרת ההסכם, להיענות להצעת רכש של LEG ביחס ליתרת מניות החברה שבבעלותה, המהוות 10.1% מההון המונפק והנפרע של החברה ("המניות הנותרות"), ככל שזו תבוצע על ידי LEG. ככל שלא תוגש הצעת רכש מצד LEG כאמור, LEG מעניקה ל-ADLER אופציית מכר (Put Option) ביחס למניות הנותרות של ADLER, אותה ADLER תוכל לממש במועד עתידי אשר הוסכם בין הצדדים.

בתמורה למכירת מניות החברה על ידי ADLER, תשלם LEG סך של 45 אירו למניה, ובסך הכל, עבור כלל המניות החברה שבבעלות ADLER (62.78%), בהנחת מימוש של הצעת הרכש/אופציית ה-PUT כאמור לעיל, תשלם LEG ל-ADLER סך כולל של 219 מיליון אירו. עוד נודע לחברה, בהתאם להודעה שפרסמה LEG לציבור בעניין, כי הצעת הרכש האמורה, לרבות רכישת מניות המיעוט שיוותרו בחברה ומחיקה ממסחר של מניות החברה, צפויה להתבצע במהלך החודשים שלאחר מועד ההשלמה הצפוי (ראו דיווח מיידי של החברה מיום 5 בנובמבר, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-613935) הנכלל בזאת על דרך ההפניה).

מובהר, כי המידע המובא לעיל ביחס לביצוע הצעת הרכש על ידי LEG, למועד השלמת השלב הראשון הצפוי ולכוונותיה של LEG ביחס לתקופה שלאחר השלמת השלב הראשון כאמור הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ומבוסס על מידע אשר נמסר לידי החברה בעניין. אירועים אלו עשויים שלא להתממש או להתממש באופן חלקי או בצורה שונה או במועדים אחרים מהאמור לעיל וזאת כתוצאה מנסיבות אשר אינן בשליטת החברה.

תשלום מענק שינוי שליטה לסמנכ"ל הכספים. לפרטים בדבר מענק שינוי שליטה אשר משולם למר אדלמן, סמנכ"ל הכספים והמשנה למנכ"ל החברה, עקב ההתקשרות בעסקה האמורה לעיל (בשני תשלומים, בהתאם לתנאי תשלום המענק), ראו סעיף 3.1 תחת תקנה 21 בפרק ד' לדוח התקופתי.

השלכות שינוי שליטה על אגרות החוב של החברה. ככל שהעסקה תושלם בהתאם לתנאים האמורים לעיל, וככל שהחברה תבחר שלא לבצע פדיון מוקדם יזום של אגרות החוב טרם השלמת העסקה ולא תתקבל הסכמת מחזיקי אגרות החוב לשינוי השליטה בחברה בהתאם להוראות שטרות הנאמנות, תקום למחזיקי החוב עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב', ג' ו-ד') לפירעון מיידי. לפרטים 4.1(ב) לדוח הדירקטוריון.

תניות שינוי שליטה בהסכמי המימון שחברות הקבוצה צד להם. בחלק מהסכמי המימון שחברות הקבוצה הינן צד להם קיימות תניות שינוי שליטה כמקובל בהסכמים מסוג זה. לאור ההתקשרות האמורה לעיל במסגרתה, ובכפוף להשלמתה, יחול שינוי שליטה בחברה, החברה פועלת על מנת לקבל את אישור הגורם המממן לשינוי השליטה בהתאם להוראות הסכמי המימון הרלוונטיים.

6. סעיף 1.8: תחום הנדל"ן למגורים – פרויקט המגורים של החברה בשכונת גרשהיים

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

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

7. **סעיף 1.11.2 לדוח התקופתי: הון אנושי – נושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירה בחברה**

בד בבד עם פרסומו של דוח זה, מפרסמת החברה דוח זימון אסיפה כללית שעל סדר יומה, בין היתר, אישור מתן כתבי שיפוי לנושאי משרה ודירקטורים המכהנים בחברה ו/או שיכחנו בחברה מעת לעת, אשר לבעל השליטה בחברה קיים עניין אישי בעניינם, בנוסח זהה לכתב השיפוי המוענק ליתר נושאי המשרה בחברה, וכן הענקת פטור לנושאי משרה ודירקטורים המכהנים בחברה ו/או שיכחנו בחברה מעת לעת, לרבות נושאי משרה מקרב בעל השליטה, או נושאי משרה שלבעל השליטה קיים עניין אישי בעניינם, מכל אחריות כלפי החברה, בגין נזקים שנגרמו לחברה עקב מעשה או מחדל של נושא המשרה בתפקידו בחברה, או במסגרת תפקידו כנושא משרה, עובד או נותן שירותים בחברה קשורה, כתוצאה מהפרת חובת הזהירות, ולמעט הפרת חובת זהירות בחלוקה או בהחלטה או עסקה של נושא משרה שבהן לבעל השליטה בחברה או לכל נושא משרה בחברה (לרבות נושא משרה אשר הוענק לו פטור) עניין אישי. לפרטים ראו דוח זימון האסיפה האמור.

8. **סעיף 1.12 לדוח התקופתי: מימון**

8.1. 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 הדירקטוריון שלהלן.

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.

8.2. 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:

א. 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.

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

ביום 31 ביולי, 2024 אישרו וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את פירעונה המוקדם של מלוא יתרת ההלוואה בסך כולל של כ-25 מיליון אירו. ביום 7 באוגוסט, בוצע פירעון כל יתרת האשראי שהעמידה בעלת השליטה כאמור לחברה, ובכך עמדה החברה במלוא התחייבויותיה כלפי בעלת השליטה בהתאם להוראות הסכם ההלוואה כאמור.

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. לפרטים בדבר פירעון יתרת ההלוואה האמורה לעיל, ראו דיווח מיידי מיום 7 באוגוסט, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-080424), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דירקטוריון בראק קפיטל פרופרטיז אן. וי. ("החברה" או "התאגיד") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של תשעה ושלשה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (להלן: "התקופה המדווחת" או "תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות").

הדוחות הכספיים, המצורפים לדוח תקופתי זה, מוצגים בהתאם לתקנים הבינלאומיים, תקני ה-IFRS. כל הנתונים בדוח זה מתייחסים לדוחות הכספיים המאוחדים, אלא אם יצוין אחרת.

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

בדוח זה להלן:

"מועד הדוח" או "תאריך הדוח" - 30 בספטמבר 2024.

"מועד חתימת הדוח", "תאריך חתימת הדוח" או "יום חתימת הדוח" - 26 בנובמבר, 2024.

"הרבעון המדווח" או "תקופת הדיווח" - הרבעון השלישי 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"), אשר מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

1. תיאור תמציתי של עסקי הקבוצה וסביבת פעילותה

1.1. תיאור תמציתי של פעילות החברה

נכון למועד הדו"ח, החברה וחברות בנות וכלולות שלה (להלן יחד: "הקבוצה") פועלות בתחום הנדל"ן בגרמניה.

החל מיום 1 בינואר, 2024, בעקבות המשך יישום האסטרטגיה העסקית של החברה, ובכלל כד מכירת נכסים שבוצעה על-ידי החברה בשנים 2019 - 2023 (לעניין זה ראו סעיף 1.1.4 לפרק א' לדוח התקופתי 2023 ולפרק א' לדוח התקופתי 2022⁵), הנהלת החברה (ה-CODM), סוקרת באופן שוטף, לצורך קבלת החלטות והקצאת משאבים, רק את פעילויות הנדל"ן המניב למגורים והנדל"ן היזמי. 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-

⁵ כפי שפורסם ביום 31 במרץ, 2023 (מס' אסמכתא: 036915-01-2023), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

(3) אחרים – אחזקות החברה ב-3 נכסים מסחריים (נכון למועד הדוח), שאינם מהותיים לחברה, אשר מהווים בכללותם כ-2% מסך נכסי החברה ומסך הכנסותיה (בהתאמה) ובהתאם אינם עומדים בתנאי התקן החשבונאי להגדרת מגזר פעילות. לפרטים בנוגע למכירת נכס מסחרי של החברה לאחר מועד הדוח, ראו סעיף 4.1 בפרק 'שינויים וחידושים אשר אירעו בעסקי החברה בתקופת הדוח ולאחריה ביחס לעניינים המתוארים בפרק א' לדוח התקופתי' לעיל.

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.

1.2. נתונים עיקריים על נכסי החברה לפי תחומי פעילות

לפרטים בקשר עם פילוח המגזרים של החברה ראו סעיף 1.1 לעיל.

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

ב. **נדל"ן יזמי (Development)** – בבעלות החברה שלושה מתחמי קרקע בעיר דיסלדורף בגרמניה, בשטח כולל של כ-237 א' 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 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 להשלמת מכירת הקרקע בגרפנטל לאחר מועד הדוח, ראו סעיף 3 לפרק 'שינויים וחידושים אשר אירעו בעסקי החברה בתקופת הדוח ולאחריה ביחס לעניינים המתוארים בפרק א' לדוח התקופתי' לעיל.

ג. **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. יצוין, כי לאחר מועד הדוח, התקשרה החברה בהסכם למכירת נכס מסחרי בעיר Ludwigsfelde. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.1 בפרק 'שינויים וחידושים אשר אירעו בעסקי החברה בתקופת הדוח ולאחריה ביחס לעניינים המתוארים בפרק א' לדוח התקופתי' לעיל.

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' בדוח התקופתי 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' בדוח התקופתי 2023.

1.3. עיקרי תוצאות פעילות החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2024.

1.3.1. תחומי פעילות הנדל"ן המניב למגורים, הנדל"ן היזמי ורווחיות החברה

- **נדל"ן מניב למגורים** : ברבעון השלישי של שנת 2024 הסתכם ה- NOI בכ- 11.0 מ' אירו לעומת כ- 10.5 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד. כמו כן, במהלך הרבעון השלישי לשנת 2024 הסתכם ה-EBITDA של החברה לסך של כ- 7.8 מ' אירו לעומת סך של כ- 7.2 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד ורמת ה-FFO של החברה הסתכמה לסך של כ- 4.6 מ' אירו לעומת סך של כ- 4.2 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד. לפרטים אודות המדדים הפיננסיים המוצגים בדוח זה, שאינם מבוססים כללי חשבונאות מקובלים, ראו סעיף 6 להלן.

- צמיחת שכר הדירה בתחום הנדל"ן המניב למגורים ברבעון השלישי של שנת 2024 הסתכמה בכ- 3.1% בשכר דירה מנכסים זהים לעומת הרבעון המקביל בשנת 2023. למועד הדוח, שכר הדירה הממוצע הינו 7.36 אירו למטר, ושכר הדירה בהשכרות חדשות בשוק המגורים גבוה בכ- 7.6% משכר הדירה הממוצע הנוכחי של החברה כאמור.

- שיעור התפוסה נכון למועד הדוח בתחום הנדל"ן המניב למגורים עומד על כ-97.5%.

- **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.

רווחיות : במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024 הסתכם ההפסד הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה בסכום של כ- 4.9 מ' אירו לעומת הפסד של כ- 4.5 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד.

1.3.2. נתונים תפעוליים עיקריים - תחום פעילות נדל"ן מניב

ייעוד	שטח (אלפי מ"ר)	תשואת שכ"ד בפועל	תשואת ERV ⁶	תשואת NOI בפועל ⁷	תשואת NOI לפי ERV	שעור תפוסה
מגורים	567	5.5%	5.9%	4.8%	5.2%	97.5%

1.3.3. מבנה המאזן ואיתנות פיננסית

א. **הון עצמי ו-EPRANTA** : נכון למועד הדוח, ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה מסתכם בכ- 517.7 מ' אירו וה- EPRANTA⁸ מסתכם בכ- 667.1 מ' אירו.

ב. **יחסי חוב** : יחס ה- LTV⁹ הינו כ-43.0% נכון למועד הדוח. יצוין, כי לאחר השלמת מכירת הנכסים המוצגים במאזן החברה כנכסים מוחזקים למכירה, יחס ה-LTV המעודכן הינו כ-41.7%.

⁶ "ERV" (Estimated Rental Value) : ההנבה השנתית הצפויה בהיתן שכל הנכסים מושכרים בתפוסה נוכחית בתמורה לשכ"ד הנהוג בשוק.

⁷ נתוני חודש ספטמבר 2024 במונחים שנתיים חלקי שווי בספרים.
⁸ EPRANTA - לפרטים בדבר המדד ואופן חישובו ראו סעיף 6.2 לדוח זה.

⁹ חוב נטו לסך הנדל"ן והמלאי.

ג. יחס ה- EBITDA מהתיק המניב בלבד להוצאות ריבית הינו כ- 2.75 ברבעון השלישי של שנת 2024.

ד. נזילות: יתרות המזומנים (מאוחד) הסתכמו בכ- 50.9 מ' אירו נכון למועד הדוח.

ה. מימון: נכון למועד הדוח, לחברה הלוואות מבנקים ביתרה כוללת של כ- 343.5 מ' אירו, בריבית שנתית ממוצעת של 3.06% ובמח"מ של 5.19 שנים, וכן אגרות חוב סחירות בהיקף של כ- 208.2 מ' אירו, בריבית שקלית ממוצעת (צמודת מדד) של 4.69% ובמח"מ של 2.4 שנים. לפרטים נוספים בקשר עם מקורות המימון של החברה ומצב הנזילות שלה ראו סעיף 4 להלן.

1.3.4. עלויות לפרויקט Grafenberg (באלפי אירו)

עלויות שהושקעו	רבעון 3 – 2024	רבעון 2 – 2024	רבעון 1 – 2024	שנת 2023
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	11,900	11,900	11,900	11,900
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	4,779	4,749	4,749	4,749
עלויות בגין בניה	-	-	-	-
עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	-	-	-	-
סה"כ עלות מצטברת	16,679	16,649	16,649	16,649

1.3.5. עלויות לפרויקט Gerresheim (באלפי אירו)

עלויות שהושקעו	רבעון 3 - 2024	רבעון 2 - 2024	רבעון 1 - 2024	שנת 2023
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	141,645	141,645	141,645	141,645
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	11,196	11,135	11,117	11,083
עלויות בגין בניה	-	-	-	-
עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	44,537	42,644	40,282	39,134
סה"כ עלות מצטברת	197,378	195,424	193,044	191,862

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

2. המצב הכספי

הסבר לשינוי	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2024	נכסים
	אלפי אירו			נכסים שוטפים
ראו פירוט בדוח תזרימי המזומנים במסגרת דוחותיה הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה.	42,527	60,779	50,943	מזומנים ושווי מזומנים
	47,734	34,830	47,433	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
	251	254	242	הכנסות לקבל וחייבים אחרים בגין מכירת דירות
	2,331	2,433	1,446	שוכרים ולקוחות, נטו
היתרה נובעת מסיווג הקרקע בגרפנטל והנכס המסחרי בעיר Ludwigsfelde כנכסים מוחזקים למכירה. לפרטים ראו סעיפים 3 ו-4 בפרק 'שינויים וחיידושים אשר אירעו בעסקי החברה בתקופת הדוח ולאחריה ביחס לעניינים המתוארים בפרק א' לדוח התקופתי' לעיל.	-	50,135	25,300	נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
	92,843	148,431	125,364	סה"כ נכסים שוטפים
	אלפי אירו			נכסים לא שוטפים
	4,508	4,508	4,508	השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד מלאי מקרקעין
הקיטון נובע מירידת ערך מלאי, אשר נבעה מירידה בהערכות השווי של קרקעות החברה. בנוסף, הקיטון נובע מסיווג הקרקע בגרפנטל כמוחזקת למכירה. לפרטים ראו סעיף 3 בפרק 'שינויים וחיידושים אשר אירעו בעסקי החברה בתקופת הדוח ולאחריה ביחס לעניינים המתוארים בפרק א' לדוח התקופתי' לעיל.	156,100	182,000	128,200	
	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 ביאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.	928,810	956,821	900,738	נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים
	8,038	7,724	8,544	פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים

הסבר לשינוי	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2024	נכסים
	7,524	163	4,921	חייבים ויתרות חובה ונכסים פיננסיים אחרים
	-	288	-	מסים נדחים
	1,135,180	1,151,504	1,076,111	<u>סה"כ נכסים לא שוטפים</u>
	<u>1,228,023</u>	<u>1,299,935</u>	<u>1,201,475</u>	<u>סה"כ נכסים</u>

התחייבויות	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2023	הסבר לשינוי
התחייבויות שוטפות	אלפי אירו			
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאים	53,109	8,743	20,631	הגידול במהלך תקופת הדוח נובע בעיקרו מהלוואה בגובה של כ-33.5 מ' אירו, אשר סווגה כהלוואה לזמן קצר מכיוון שתאריך פירעונה חל ביום 31 למרץ, 2025. יצוין, כי החברה הגיעה להסכם עם הבנק המממן לגבי הארכת ההלוואה.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	43,084	24,476	24,753	הגידול במהלך תקופת הדוח נובע בעיקרו מסיווג תשלום הקופון בגין אגרות חוב (סדרה ג') של החברה בסך של כ-40.2 מ' אירו הצפוי להיות משולם במהלך חודש יולי לשנת 2025.
התחייבויות פיננסיות אחרות	4,634	5,274	4,948	
הלוואה מבעלת השליטה	-	-	75,000	הירידה נובעת מהחזר הלוואת הבעלים ל-ADLER במהלך תקופת הדוח. לפרטים ראו סעיף 7.2 בפרק "שינויים וחידושים אשר אירעו בעסקי החברה בתקופת הדוח ולאחריה ביחס לעניינים המתוארים בפרק א' לדוח התקופתי" לעיל.
זכאים, יתרות זכות והתחייבויות אחרות	20,262	28,207	25,126	
התחייבויות מסים שוטפים	451	861	127	
התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה	6,500	10,209	-	
סה"כ התחייבויות שוטפות	128,040	77,770	150,585	
התחייבויות לא שוטפות	אלפי אירו			
הלוואות מתאגידים בנקאים	283,700	343,362	329,178	הקטון במהלך תקופת הדוח נובע בעיקרו מהלוואה בגובה של כ-33.5 מ' אירו, אשר סווגה לזמן קצר מכיוון שתאריך פירעונה חל ב-31 למרץ, 2025. יצוין, כי החברה הגיעה להסכם עם הבנק המממן לגבי הארכת ההלוואה.
אגרות חוב	165,089	81,772	77,755	הגידול נובע מהנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ד'), אשר הנפיקה החברה במהלך תקופת הדוח בהיקף כולל של כ-360 מ' ש"ח, ומהרחבת הסדרה בהיקף כולל של כ-158 מ' ש"ח. לפרטים ראו סעיף 7.1 בפרק "שינויים וחידושים אשר אירעו בעסקי החברה בתקופת הדוח ולאחריה ביחס לעניינים המתוארים בפרק א' לדוח התקופתי" לעיל.
התחייבויות פיננסיות אחרות	23,238	23,402	21,249	היתרה נובעת בעיקר משווי של הנגזר, אשר מגדר את אגרות

התחייבויות	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2023	הסבר לשינוי
				החוב של החברה משינויים בשער החליפין אירו/שקל וכמו כן מעלייה במדד המחירים לצרכן בישראל.
מסים נדחים	68,445	76,366	71,015	
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	540,472	599,902	499,197	
סה"כ התחייבויות	668,512	677,672	649,782	
הון עצמי				
הון עצמי מיוחס לבעלי המניות של החברה	517,668	605,311	562,394	
זכויות שאינן מקנות שליטה	15,295	16,952	15,847	
סה"כ הון עצמי	532,963	622,263	578,241	
סה"כ התחייבויות והון עצמי	<u>1,201,475</u>	<u>1,299,935</u>	<u>1,228,023</u>	

3. תוצאות הפעילות

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
		2023	2024	2023	2024	
		אלפי אירו				
הכנסות מהשכרת נכסים	49,776	12,440	12,276	37,250	36,712	
הכנסות ניהול נכסים	24,530	5,369	6,009	18,131	18,063	
הוצאות ניהול נכסים	(24,207)	(5,392)	(5,900)	(17,575)	(18,022)	
עלות אחזקת נכסים להשכרה	(8,142)	(1,944)	(1,401)	(6,608)	(4,797)	
הכנסות שכירות וניהול, נטו	41,957	10,473	10,984	31,198	31,956	
הכנסות ממכירת דירות	-	-	-	-	-	
עלות מכירת דירות	(61,377)	(2,193)	(1,954)	(34,343)	(17,358)	
רווח (הפסד) ממכירת דירות	(61,377)	(2,193)	(1,954)	(34,343)	(17,358)	
הוצאות הנהלה וכלליות	(13,072)	(2,696)	(2,956)	(10,157)	(9,418)	
הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי מקרקעין	(1,404)	(334)	(184)	(1,176)	(840)	
ירידת ערך נדל"ן להשקעה, נטו	(111,687)	(2,990)	(4,617)	(85,379)	(26,660)	
רווח (הפסד) לפני הוצאות מימון	(145,583)	2,260	1,273	(99,857)	(22,320)	
הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות גידור	(10,062)	(2,925)	(3,982)	(7,368)	(12,668)	
השפעת הפרשי שער, מדד, עסקאות גידור ואחרות	(876)	(275)	(858)	(1,368)	(5,866)	
שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הפסדי אשראי ואחרות	(3,226)	(3,256)	-	(3,256)	(1,627)	
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	(674)	(42)	(1,203)	(192)	(2,567)	
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	(160,421)	(4,238)	(4,770)	(112,041)	(45,048)	
הטבת מס (מסים על ההכנסה)	14,421	(340)	(416)	10,063	(230)	

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
		2023	2024	2023	2024	
	2023	2023	2024	2023	2024	
	אלפי אירו					
	(146,000)	(4,578)	(5,186)	(101,978)	(45,278)	רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה
						רווח (הפסד) נקי וכולל מיוחס ל:
	(143,338)	(4,519)	(4,889)	(100,421)	(44,726)	בעלי מניות החברה
	(2,662)	(59)	(297)	(1,557)	(552)	זכויות שאינן מקנות שליטה

4. מקורות מימון, נזילות ותזרימי המזומנים

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			
	2023	2023	2024	2023	2024		
	אלפי אירו						
	ראו דוח תזרים.	16,576	8,463	1,061	16,183	10,899	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
	ראו דוח תזרים.	(955)	(1,985)	(2,496)	7,221	(9,994)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
	ראו דוח תזרים.	(185,619)	(159,017)	(21,393)	(175,150)	7,511	תזרימי מזומנים מפעילות מימון

4.1. נגישות למקורות מימון

נכון למועד הדוח ופרסומו, החברה מממנת את פעילותה השוטפת בעיקר מתזרים 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-343.5 מ' אירו בריבית ממוצעת של 3.06% ומח"מ ממוצע של 5.19. 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-208.2 מ' אירו, בריבית שקלית ממוצעת (צמודת מדד) של 4.69%. ביום 26 בפברואר, 2024, השלימה החברה הנפקה של סדרת אגרות חוב סחירה חדשה (סדרה ד') בהיקף של כ-360 מ' ש"ח. 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.נ. קיבלה החברה סכום כספי כולל של כ-158,700,000 ש"ח. לפרטים נוספים בקשר עם הנפקת אגרות החוב כאמור, ראו סעיף 7.1 בפרק 'שינויים וחידושים אשר אירעו בעסקי החברה בתקופת הדוח ולאחריה ביחס לעניינים המתוארים בפרק א' לדוח התקופתי לעיל.

יצוין כי בהתאם להוראות שטרות הנאמנות לאגרות החוב (סדרות ב', ג' ו-ד')¹⁰ של החברה ("שטרות הנאמנות" ו-"אגרות החוב", בהתאמה), ככל שהעסקה למכירת מניותיה של אדלר בחברה המתוארת בסעיף 5 בפרק 'שינויים וחידושים' אשר אירעו בעסקי החברה בתקופת הדוח ולאחריה ביחס לעניינים המתוארים בפרק א' לדוח התקופתי¹¹ לעיל (בסעיף זה להלן: "העסקה") תושלם בהתאם לתנאים הידועים לחברה נכון למועד פרסום הדוח (כפי שפורטו בדיווח המידי בפרסמה החברה בעניין)¹¹, אדלר תחדל מלהיות בעלת השליטה בחברה ובהתאם, ככל שהחברה לא תבצע פדיון מוקדם יזום של אגרות החוב טרם השלמת העסקה ולא תתקבל הסכמת מחזיקי אגרות החוב לשינוי השליטה בחברה בהתאם להוראות שטרות הנאמנות, תעמוד למחזיקי אגרות החוב הזכות להעמדה לפירעון מידי של אגרות החוב ו/או למימוש בטוחות.

יובהר כי נכון למועד פרסום הדוח, אין בידי החברה מידע נוסף המבסס וודאות להשלמת העסקה האמורה לעיל ובהתאם אין כל וודאות כי ADLER תחדל מלהיות בעלת השליטה בחברה.

המידע המובא לעיל ביחס להשלמת העסקה וכתוצאה ממנה שינוי השליטה בחברה אשר בנסיבות מסויימות (ככל שהחברה לא תבצע פדיון מוקדם יזום של אגרות החוב טרם השלמת העסקה ו/או ככל שלא תתקבל הסכמת מחזיקי אגרות החוב לשינוי השליטה בחברה בהתאם להוראות שטרות הנאמנות) עשוי להקים למחזיקי אגרות החוב עילה להעמדה לירעון מידי של אגרות החוב, הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, ומבוסס על המידע אשר ידוע לחברה במועד זה. אירועים אלו עשויים שלא להתממש או להתממש באופן חלקי או בצורה שונה או במועדים אחרים מהאמור לעיל וזאת כתוצאה מנסיבות אשר אינן בשליטת החברה.

(ג) הלוואה מבעלת השליטה – ביום 7 באוגוסט, 2024, פרעה החברה את כל יתרת האשראי שהעמידה בעלת השליטה לחברה, כך שנכון למועד הדוח, לחברה אין יתרת חוב לבעלת השליטה. לפרטים נוספים בקשר עם ההלוואה כאמור, ראו סעיף 1.12.6.2 לפרק א' לדוח התקופתי 2023. לפרטים בדבר פירעון ההלוואה כאמור, ראו סעיף 8.2 בפרק 'שינויים וחידושים' אשר אירעו בעסקי החברה בתקופת הדוח ולאחריה ביחס לעניינים המתוארים בפרק א' לדוח התקופתי לעיל.

(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-324.2 מ' אירו, כאשר התמורה נטו בסכום של כ-194.2 מיליון אירו התקבלה במזומן. לפרטים נוספים בקשר עם עסקאות למכירת הקרקע בגרפנטל, Dusseldorf וכמו כן למכירת נכס מסחרי בעיר Ludwigsfelde, אשר ביצעה החברה לאחרונה, ראו סעיפים 3 ו-4 בפרק 'שינויים וחידושים' אשר אירעו בעסקי החברה בתקופת הדוח ולאחריה ביחס לעניינים המתוארים בפרק א' לדוח התקופתי לעיל. כמו כן, למועד

¹⁰ סעיף 26.4 לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, אשר נערך ונחתם בין החברה והנאמן ביום 23 במאי, 2012 (כפי שתוקן מעת לעת); סעיף 26.4 לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, אשר נערך ונחתם בין החברה והנאמן ביום 23 במאי, 2012 (כפי שתוקן מעת לעת) וסעיף 24.5 לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, אשר נערך ונחתם בין החברה והנאמן ביום 26 בפברואר, 2024.

¹¹ דיווח מידי של החברה מיום 5 בנובמבר, 2024 (מסי' אסמכתא: 2024-01-613935) הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

הדוח ומועד פרסום הדוח, נוקטת החברה פעולות למכירה של נכסים נוספים מפורטפוליו הנכסים של החברה, כמפורט בסעיף 1.1.4.1 לפרק א' לדוח התקופתי 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:

א. 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. 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, וכמו כן באה לידי ביטוי בעובדה שחברה הדירוג S&P מעלות עדכנה את תחזית דירוג החברה מאופק שלילי לאופק יציב במהלך חודש ספטמבר לשנת 2024, והכניסה את דירוגי החברה לרשימת מעקב עם השפעות חיוביות בחודש נובמבר 2024 (ראו דיווחיה המיידים שפרסמה החברה בימים 17 בספטמבר, 2024 ו- 10 בנובמבר, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-603955, ו- 2024-01-614849, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

ב. כמו כן, יש לציין כי באפריל 2023 קבוצת ADLER ("ADLER") הגיעה להסדר עם מחזיקי אגרות החוב שלה אשר במסגרתו, בין היתר, תוקנו תנאי אגרות החוב, לרבות הגבלות על יצירת חוב חדש ועמידה בהתחייבויות פיננסיות שונות. יש לציין כי למרות שהחברה לא התחייבה לעמוד באיזה מן המגבלות ש-ADLER התחייבה בהן, ייתכן שגם מידע אודות החברה ייבחן גם הוא כאשר תבחן עמידתה של ADLER במגבלות האמורות.

ג. בנוסף, במאי 2024, כצעד ראשון, ADLER נכנסה להסכם מחייב עם בעלי אגרות חוב מסוימים ליישום הסדר החוב ותכנית ההון שלה, הכוללים הארכה של מועדי הפירעון של אגרות החוב עד ואחרי דצמבר 2028. ביוני 2024, כצעד שני ובדרך של consent solicitation יותר מ- 90% מבעלי אגרות החוב שנכחו והצביעו בגין כל אחת מהסדרות, אישרו את תיקון התנאים והמגבלות של אגרות החוב הבכירות והמובטחות שהונפקו על ידי אחת מחברות הבת של ADLER (AGPS BondCo PLC). לאחר מכן, באוגוסט 2024, בעלי המניות של ADLER אישרו את התיקונים המוצעים לתקנון ההתאגדות שלה, לרבות, הסמכת הדירקטוריון להנפיק ני"ע ספציפיים בעלי זכות הצבעה (ללא זכויות הצבעה בקשר להחלטה כלשהי הנוגעת להכרזה או תשלום דיבידנד, העדר זכות לדיבידנד, העדר זכות לקבלת חלק ברווחי ADLER והעדר זכות

לקבלת חלק בעודף כלשהו במקרה של פירוק ADLER) המייצגים 75% מסך זכויות ההצבעה של ADLER. באוקטובר 2024 הונפקו ניירות ערך אלו לבעלי אג"ח מסוימים עבור השתתפות ותמיכה ביישום הסדר החוב של ADLER.

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

ה. להערכת החברה, למועד פרסום דוח זה, קיימת לחברה נגישות למקורות מימון נוספים (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 ההשלכות 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.

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, וכמו כן מהעובדה שבדוחות המאוחדים של החברה קיים גירעון בהון החוזר.

דירקטוריון החברה סבור כי אין באמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וזאת, בין היתר, לנוכח: (א) המבנה הפיננסי של הקבוצה ועל בסיס הנתונים הכספיים המפורטים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כפי שנסקרו על ידי הנהלת החברה, ובשים לב לעובדה כי ככל שהיה לחברה צורך תזרימי, יכולה החברה למשוך דמי ניהול או דיבידנדים מחברות בנות שלה; (ב) 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) השלמת מכירת הקרקע בגרפנטל (לפרטים נוספים ראו סעיף 3 בפרק 'שינויים וחידושים אשר אירעו בעסקי החברה בתקופת הדוח ולאחריה ביחס לעניינים המתוארים בפרק א' לדוח התקופתי' לעיל); (ד) השלמת המכירה של פורטפוליו נכסי המגורים המניב בעיר HAMM (לפרטים נוספים ראו סעיף 7 להלן); (ה) התקשרות בהסכם למכירת נכס מסחרי בעיר Ludwigsfelde (לפרטים נוספים ראו סעיף 4 בפרק 'שינויים וחידושים אשר אירעו בעסקי החברה בתקופת הדוח ולאחריה ביחס לעניינים המתוארים בפרק א' לדוח התקופתי' לעיל). (ו) אפשרות מכירת נכסים נוספים של החברה ובשים לב לשיעור ה-LTV הנמוך באופן יחסי של החברה; (ז) מו"מ מתקדמים עם בנקים לצורך מימון מחדש של הלוואות קיימות (בריבית נמוכה יותר) ו-(ח) תזרים המזומנים החוזי 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 השלישי לשנת 2024).

עוד יצוין בהתייחס לאפשרות כי העסקה למכירת מניותיה של ADLER ל-LEG תושלם בהתאם לתנאים הידועים לחברה נכון למועד זה,¹² כי (א) ככל שהחברה תבחר לבצע פדיון מוקדם יזום של אגרות החוב טרם השלמת העסקה, ולחילופין (ב) ככל שלא יבוצע פדיון מוקדם כאמור ולא תתקבל הסכמת מחזיקי אגרות החוב לשינוי השליטה בחברה בהתאם להוראות שטרות הנאמנות וכתוצאה מכך תקום למחזיקי החוב עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב', ג' ו-ד') לפירעון מיידי¹³, הדירקטוריון בדעה כי פידיון מוקדם/פירעון מיידי כאמור לא יביא לבעיית נזילות לחברה, נוכח אפשרויות המימון החליפיות שעומדות בפניה, ובמקרה כאמור, החברה תפנה לקבלת מימון בנקאי מתאים.

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

6.1 (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 בספטמבר 2023	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	
(143,338)	(4,519)	(4,889)	רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה¹⁴
התאמות לרווח (הפסד) הנקי:			
א. התאמות בגין שיערוכים			
110,128	3,009	4,604	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	3,237	-	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים
ב. התאמות בגין סעיפים לא תזרימיים			
1,564	542	2,594	השפעות מידוד, הפרשי שער ועסקאות גידור שאינם תזרימיים

¹² כמתואר בסעיף 5 בפרק 'שינויים וחידושים' אשר אירעו בעסקי החברה בתקופת הדוח ולאחריה ביחס לעניינים המתוארים בפרק א' לדוח התקופתי "לעיל.

¹³ ראו לעניין זה פירוט בסעיף 4.1(ב) לעיל.

¹⁴ 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 בספטמבר 2023	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	
(15,174)	304	114	הוצאות מיסים נדחים ומיסים בגין שנים קודמות
ב. התאמות בגין סעיפים לא תזרימיים			
4,979	(647)	(1,391)	התאמות חד פעמיות ואחרים
1,262	300	166	הוצאות ניהול פרוייקט ושיווק בקשר עם הקמת פרוייקט המגורים בדיסלדורף והתאמות בגין פעילות ההשכרה הנוכחית בפרוייקט
55,178	1,972	3,444	התאמות בגין ירידת ערך מלאי מקרקעין
161,163	8,717	9,531	סך התאמות לרווח הנקי
17,825	4,198	4,642	F.F.O נומינלי לפי גישת ההנהלה (ללא הוצאות הנובעות מהצמדה למדד)
(1,274)	-	-	התאמות הנובעות מהצמדה למדד
16,551	4,198	4,642	F.F.O ריאלי לפי הוראות רשות ני"ע

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.

6.2. 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 המבוקרים 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 שמשתקפות בדוחות שמאות) וכמו כן משערכת את הנכסים המוצגים כמלאי לפי שווים ההוגן.

- מדד ה- EPRA Net Tangible Assets (NTA) – מטרת המדד לשקף את עלות הקמת החברה כולל העלויות הכרוכות בכך (עלויות עסקה וכו').
- מדד ה- EPRA Net disposal Value (NDV) – מטרת המדד לייצג את שווי החברה לבעלי המניות תחת תרחיש של מימוש מידי ("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 בספטמבר, 2024 :

EPRA NDV	EPRA NTA	EPRA NRV	
517.7	517.7	517.7	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
-	71.9	71.9	בתוספת מסים נדחים בגין התאמות EPRA (בניכוי חלק המיעוט)
-	22.4	22.4	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו
-	-	-	שיערוך מלאי ¹⁵
-	55.1	78.0	בתוספת מס רכישת נדל"ן (RETT) ועלויות רכישה אחרות
19.3	-	-	שווי הוגן של התחייבויות נומינליות הנושאות ריבית קבועה ¹⁶
537.0	667.1	690.0	סה"כ

לצורך מספרי השוואה, להלן חישוב מדדי ה- EPRA של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023 :

EPRA NDV	EPRA NTA	EPRA NRV	
562.4	562.4	562.4	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
-	74.5	74.5	בתוספת מסים נדחים בגין התאמות EPRA (בניכוי חלק המיעוט)
-	20.5	20.5	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו
-	-	-	שיערוך מלאי
-	56.9	80.4	בתוספת מס רכישת נדל"ן (RETT) ועלויות רכישה אחרות
34.7	-	-	שווי הוגן של התחייבויות נומינליות הנושאות ריבית קבועה
597.1	714.3	737.8	סה"כ

¹⁵ ההפרש בין השווי ההוגן לערך בספרים

¹⁶ ה-EPRA NDV מעדכן את הערך של ההפרש בין הריבית הנוכחית על הלוואות החברה לריבית בשוק בהתאם למח"מ ההלוואות.

6.3. 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 פעילות 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.

6.4. 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 המבקרים של החברה.

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

7.1. לפרטים בדבר שינוי מגזרי פעילות, העברת מניות החברה לרשימת השימור, שינויים בהרכב הדירקטוריון של החברה, מכירת הקרקע בגרפנטל, מכירת נכס מסחרי בעיר Ludwigsfelde, התקשרותה של בעלת השליטה בעסקה למכירת מניותיה בחברה, עדכונים ביחס לנכסי החברה ועדכונים ביחס למימון החברה, ראו פרק 'שינויים וחידושים אשר אירעו בעסקי החברה בתקופת הדוח ולאחריה ביחס לעניינים המתוארים בפרק א' לדוח התקופתי' לעיל.

7.2. ביום 15 בדצמבר, 2023, הושלמה מכירתם של נכסי מגורים הממוקמים בעיר HAMM לפי שווי נכסים של כ-24.0 מיליון אירו. באותו היום, קיבלה החברה מקדמה מהרוכש בסך של כ-0.8 מיליון אירו. המכירה בוצעה באמצעות "עסקת מניות", והחברה קיבלה את יתרת התמורה בגין העסקה, בסך של כ-13.6 מיליון אירו, במהלך חודש ינואר, 2024. 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.

7.3. 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 Real Estate AG ("Consus") המוחזקות על ידה במחיר של 0.01 אירו למניה. יצוין, כי ועדת הביקורת והדירקטוריון 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. ביום 7 בנובמבר, 2024, התקשרו החברה ו-ADLER בהסכם למכירת המניות כאמור ("ההסכם"), כאשר בהתאם להוראות ההסכם, הועברו המניות ל-ADLER והתמורה, בסך של כ-49 אלפי אירו, התקבלה במלואה על ידי החברה. לפרטים נוספים ראו בדיווחים מיידיים של החברה מיום 28 באוגוסט, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-090072) ומיום 10 בנובמבר, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-614662) הנכלל בזאת על דרך ההפנייה.

7.4. לפרטים נוספים בדבר אירועים ושינויים מהותיים בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו, ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים.

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 75% 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-26.7 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"ן¹⁷ להשקעה מהותיים¹⁸ לא צורפו לדוח זה שכן הינן הערכת שווי "מהותיות" אך אינן "מהותיות מאוד".¹⁹ 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"²⁰ שנעשתה בקשר עם יתרות מלאי.

¹⁷ כהגדרת המונח בתקנות הדוחות.

¹⁸ כהגדרת המונחים בתקנות הדוחות.

¹⁹ כהגדרת המונח בתקנות הדוחות.

²⁰ כהגדרת המונח בתקנות הדוחות.

זיהוי נושא ההערכה	עיתוי ההערכה (תאריך התוקף)	מועד ההתקשרות עם מעריך השווי וסיבת הזמנת הערכת השווי	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה (אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי) (באלפי אירו)	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה (באלפי אירו)	זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה ותלות במזמין ההערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכה				
							שיעור היוון Exit Cap Rate	שיעור צמיחה	Terminal Value (באלפי אירו)	מחירים שימושו בסיס להשוואה	מספר בסיסי השוואה
פורטפוליו מגורים ב Bremen	תאריך תוקף – 30 ביוני, 2024	מועד ההתקשרות – 24 ביוני, 2024 סיבה להזמנת הערכת השווי – לצרכים חשבונאיים	74,860	73,840	CBRE Michael Schlatterer (MRICS, RICS Registered valuer) מעריכי שווי בלתי תלויים בעלי ניסיון בהערכת נכסים בקנה מידה דומה. ללא הסכם שיפוי, למעט שיפוי ביחס לחביונות הנובעות ממידע לא נכון או לא מדויק שמסרה לו החברה.	היוון תזרימי מזומנים	4.59%	2.00%-1.50%	95,720	עסקאות השוואה, הכוללים מחיר למ"ר, לנכסים בעלי מאפיינים דומים	מאגר מידע לגבי CBRE הסכמי שכירות חתומים עבור כ-261 דירות באיזור הנכס.
פורטפוליו מגורים ב Kiel	תאריך תוקף – 30 ביוני, 2024	מועד ההתקשרות – 24 ביוני, 2024 סיבה להזמנת הערכת השווי – לצרכים חשבונאיים	76,870	76,180	CBRE Michael Schlatterer (MRICS, RICS Registered valuer) מעריכי שווי בלתי תלויים בעלי ניסיון בהערכת נכסים בקנה מידה דומה. ללא הסכם שיפוי, למעט שיפוי ביחס לחביונות הנובעות ממידע לא נכון או לא מדויק שמסרה לו החברה.	היוון תזרימי מזומנים	4.29%	2.50%-1.75%	103,884	עסקאות השוואה, הכוללים מחיר למ"ר, לנכסים בעלי מאפיינים דומים	מאגר מידע של לגבי CBRE הסכמי שכירות חתומים עבור כ-80 דירות באיזור הנכס.
פורטפוליו מגורים ב Velbert	תאריך תוקף – 30 ביוני, 2024	מועד ההתקשרות – 24 ביוני, 2024 סיבה להזמנת הערכת השווי – לצרכים חשבונאיים	61,490	60,580	CBRE Michael Schlatterer (MRICS, RICS Registered valuer) מעריכי שווי בלתי תלויים בעלי ניסיון בהערכת נכסים בקנה מידה דומה. ללא הסכם שיפוי, למעט שיפוי ביחס לחביונות הנובעות ממידע לא נכון או לא מדויק שמסרה לו החברה.	היוון תזרימי מזומנים	4.25%	2.00%-1.35%	78,312	עסקאות השוואה, הכוללים מחיר למ"ר, לנכסים בעלי מאפיינים דומים	מאגר מידע של לגבי CBRE הסכמי שכירות חתומים עבור כ-40 דירות באיזור הנכס.

זיהוי נושא ההערכה	עיתוי ההערכה (תאריך התוקף)	מועד ההתקשרות עם מעריך השווי וסיבת הזמנת הערכת השווי	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה (אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי) (באלפי אירו)	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה (באלפי אירו)	זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה ותלות במזמין ההערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכה				
							שיעור היוון Exit Cap Rate	שיעור צמיחה	Terminal Value (באלפי אירו)	מחירים ששימשו בסיס להשוואה	מספר בסיסי השוואה
פורטפוליו מגורים ב Dortmund	תאריך תוקף – 30 ביוני, 2024	מועד ההתקשרות – 24 ביוני, 2024 סיבה להזמנת הערכת השווי – לצרכים חשבונאיים	49,340	48,360	CBRE Michael Schlatterer (MRICS, RICS Registered valuer) מעריכי שווי בלתי תלויים בעלי ניסיון בהערכת נכסים בקנה מידה דומה. ללא הסכם שיפוי, למעט שיפוי ביחס לחבויות הנובעות ממידע לא נכון או לא מדויק שמסרה לו החברה.	היוון תזרימי מזומנים	3.74%	2.00%-1.50%	63,784	עסקאות השוואה, הכוללים מחיר למ"ר, לנכסים בעלי מאפיינים דומים	מאגר מידע של CBRE לגבי הסכמי שכירות חתומים עבור כ-841 דירות באיזור הנכס.
פורטפוליו מגורים ב Hannover	תאריך תוקף – 30 ביוני, 2024	מועד ההתקשרות – 24 ביוני, 2024 סיבה להזמנת הערכת השווי – לצרכים חשבונאיים	57,100	56,650	CBRE Michael Schlatterer (MRICS, RICS Registered valuer) מעריכי שווי בלתי תלויים בעלי ניסיון בהערכת נכסים בקנה מידה דומה. ללא הסכם שיפוי, למעט שיפוי ביחס לחבויות הנובעות ממידע לא נכון או לא מדויק שמסרה לו החברה.	היוון תזרימי מזומנים	^3.66	2.00%-1.50%	73,309	עסקאות השוואה, הכוללים מחיר למ"ר, לנכסים בעלי מאפיינים דומים	מאגר מידע של CBRE לגבי הסכמי שכירות חתומים עבור כ-385 דירות באיזור הנכס.
קרקע לבנייה בגרסהיים, דיסלדורף	תאריך תוקף – 30 ביוני, 2024	מועד ההתקשרות – 8 ביולי, 2024 סיבה להזמנת הערכת השווי – לצרכים חשבונאיים	141,700	128,200	NAI APOLLO Stefan Mergen; Dr. Peter Stark מעריכי שווי בלתי תלויים בעלי ניסיון בהערכת נכסים בקנה מידה דומה. ללא הסכם שיפוי, למעט שיפוי ביחס לחבויות הנובעות ממידע לא נכון או לא מדויק שמסרה לו החברה.	ערך שיורי Residual) (value	ל.ר.	ל.ר.	781,600 (שווי מוערך בסיום הפרויקט)	ל.ר.	ל.ר.

חלק ג' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

8. 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)
510,000	275,640	16,984	שווי נקוב ליום 30.09.2024 (אלפי ש"ח)
528,457	317,257	19,820	שווי נקוב צמוד ליום 30.09.2024 (אלפי ש"ח)
4,351	2,514	200	סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה (אלפי ש"ח) נכון ליום 30.09.2024
527,925	323,282	20,273	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.09.2024 (אלפי ש"ח), כולל ריבית לשלם
546,210	320,569	19,797	שווי בבורסה ליום 30.09.2024 (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. ²¹	
עומדות לפירעון ב-3 תשלומים לא שווים שנתיים ביום 1 בפברואר של כל אחת מהשנים 2027 עד 2029 (כולל) באופן שכי"א משני התשלומים הראשונים יהווה 33% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ד') והתשלום השלישי יהווה 34% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ד'); תשלום הקרן הראשון יחול ביום 01.02.2027.	עומדות לפירעון ב-12 תשלומים לא שווים שנתיים ביום 20 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2026 (כולל) באופן שכי"א מתשעת התשלומים הראשונים יהווה 2% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'), התשלום העשירי יהווה 17% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'), וכי"א משני התשלומים האחרונים יהווה 32.5% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'); תשלום הקרן הראשון חל ביום 20.07.2015.	עומדות לפירעון ב-12 תשלומים לא שווים שנתיים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2013 עד 2024 (כולל) באופן שכי"א משבעת התשלומים הראשונים יהווה 4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'), וכי"א מחמשת התשלומים האחרונים יהווה 14.4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'); תשלום הקרן הראשון חל ביום 31.12.2013.	מועדי תשלום הקרן
משולמת בימים 1 בפברואר ו-1 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2024 עד 2029 (כולל) החל מיום 1 באוגוסט 2024. התשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 01.02.2029.	משולמת בימים 20 בינואר וביום 20 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2026 (כולל) החל מיום 20 בינואר 2015. התשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 20.07.2026.	משולמת בימים 31 בדצמבר וביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2013 עד 2024 (כולל) החל מיום 31 בדצמבר 2013. התשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 31.12.2024.	מועדי תשלום הריבית
צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בפברואר 2024 בגין חודש ינואר 2024.	צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 ביולי 2014 בגין חודש יוני 2014.	צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 במאי 2013 בגין חודש אפריל 2013.	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא	לא	לא	האם ניתנות להמרה ?
החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), בכל עת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם של חלק או של כל אגרות החוב (סדרה ד') כפי שתבחר וזאת עד למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ד') והכל בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה.	החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), בכל עת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם של חלק או של כל אגרות החוב (סדרה ג') כפי שתבחר וזאת עד למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ג') והכל בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו	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.	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה

²¹ 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, 2012-01-058417 ו-2014-01-113694, הנכלל בזאת על דרך ההפנייה ("תשקיף המדף").

²² 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')	
	בסעיף 2.8.15 בתשקיף המדף.	לפרטים נוספים ראו בסעיף 2.8.15 בתשקיף המדף.	
לא	לא	לא	האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות ?

לפרטים בדבר האפשרות, במקרה של השלמת העסקה למכירת מניותיה של אדלר בחברה המתוארת בסעיף 5 בפרק 'שינויים וחידושים אשר אירעו בעסקי החברה בתקופת הדוח ולאחריה ביחס לעניינים המתוארים בפרק א' לדוח התקופתי' לעיל, בהתאם לתנאים הידועים לחברה נכון למועד פרסום הדוח, שתעמוד למחזיקי אגרות החוב הזכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב ו/או למימוש בטוחות, וזאת ככל שהחברה לא תבצע פדיון מוקדם יזום של אגרות החוב טרם השלמת העסקה ו/או ככל שלא תתקבל הסכמת מחזיקי אגרות החוב לשינוי השליטה בחברה בהתאם להוראות שטרות הנאמנות, ראו סעיף 4.1(ב) לעיל.

9. 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 : רוי"ח יוסי רזניק
חברת 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

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.

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.

ביום 17 בספטמבר, 2024 הודיעה חברת מעלות S&P על עדכון תחזית דירוג החברה ליציבה, וזאת בשל שיפור בפרופיל הנזילות שלה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 17 בספטמבר, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-15-603955) הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 10 בנובמבר, 2024 הודיעה חברת מעלות S&P על הכנסת דירוגי החברה לרשימת מעקב עם השלכות חיוביות, וזאת בשל העסקה למכירת השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 10 בנובמבר, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-614849) הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

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

סדרת אג"ח		ב'
שם החברה המדרגת		מעלות
		דירוג אגרות החוב
		דירוג המנפיק
ינואר 2024	ilBBB+	ilBBB-, רשימת מעקב עם השלכות שליליות
פברואר 2024	ilBBB+	ilBBB-, רשימת מעקב עם השלכות שליליות
יולי 2024	ilBBB+	ilBBB-, רשימת מעקב עם השלכות שליליות
ספטמבר 2024	ilBBB+	ilBBB-, יציב
נובמבר 2024	ilBBB+	ilBBB-, רשימת מעקב עם השלכות חיוביות
דירוג המנפיק ואיגרות החוב הקבועים למועד הדוח		ilBBB+
		ilBBB-, רשימת מעקב עם השלכות חיוביות

סדרת אג"ח		ג'
שם החברה המדרגת		מעלות
		דירוג אגרות החוב
		דירוג המנפיק
דירוג איגרות החוב והמנפיק במועד ההנפקה הראשונית (יולי 2014)	ilA+	ilA+, יציב
יולי 2015	ilA+	ilA+, 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-, יציב
פברואר 2022	ilAA	ilAA-, רשימת מעקב עם השלכות שליליות
מרץ 2022	ilAA	ilAA-, רשימת מעקב עם השלכות שליליות
אפריל 2022	ilAA	ilAA-, רשימת מעקב עם השלכות שליליות
מאי 2022	ilA	ilA-, רשימת מעקב עם השלכות שליליות
ספטמבר 2022	ilBBB+	ilBBB-, רשימת מעקב עם השלכות שליליות
יולי 2023	ilBBB+	ilBBB-, רשימת מעקב עם השלכות שליליות
ספטמבר 2023 (הוצאת דירוגי החברה מרשימת מעקב עם השלכות שליליות)	ilBBB+	ilBBB-, רשימת מעקב עם השלכות שליליות
ינואר 2024	ilBBB+	ilBBB-, רשימת מעקב עם השלכות שליליות

סדרת אג"ח		ג'
שם החברה המדרגת		מעלות
		דירוג אגרות החוב
		דירוג המנפיק
פברואר 2024	ilBBB+	ilBBB-, רשימת מעקב עם השלכות שליליות
יולי 2024	ilBBB+	ilBBB-, רשימת מעקב עם השלכות שליליות
ספטמבר 2024	ilBBB+	ilBBB-, יציב
נובמבר 2024	ilBBB+	ilBBB-, רשימת מעקב עם השלכות חיוביות
דירוג המנפיק ואיגרות החוב הקבועים למועד הדוח		ilBBB+

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

11. עמידה בתנאים והתחייבויות לפי שטרי הנאמנות

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח ובמהלך תקופת הדיווח עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות,²³ 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-²⁴187.5%:

ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות הרוב נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 30 בספטמבר, 2024, הינו 517.7 מיליון אירו.

החוב הפיננסי נטו, על פי דוחות סולו של החברה נכון לאותו מועד הינו 164.0 מיליון אירו.

²³ בשטרי הנאמנות בין החברה לבין רזניק 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 רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה ומיום 26 בפברואר, 2024 בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה.

²⁴ הדרישה לעמוד ביחס זה רלוונטית למחזיקי אגרות חוב סדרה ב' בלבד.

לפיכך היחס בין ההון העצמי של החברה לחוב הפיננסי נטו על פי דוחות סולו נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 30 בספטמבר, 2024 הינו כ-315.68%.

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

יחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב')	יחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג')	יחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד')	
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 160%.	יחס שווי המניות המשועבדות לחוב נטו של 160%.	יחס שווי המניות המשועבדות לחוב נטו של 140%.	"היחס הנדרש להוספת בטוחות"
יחס קרן אגרות החוב (סדרה ב') (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 ד') (בתוספת הפרשי הצמדה וריבית שנצברו שטרם שולמו).	"חוב נטו"
מספר המניות משועבדות של BGP נכון ליום 30 בספטמבר, 2024 ולמועד חתימת הדוח	35,300 מניות	544,157 מניות ²⁵	686,989 מניות ²⁶
סך הון המניות מונפק של BGP נכון ליום 30 בספטמבר 2024 ולמועד חתימת הדוח	1,978,261 מניות		
שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 30 בספטמבר, 2024 ולמועד חתימת הדוח	1.8%	27.5%	34.7%
ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2024 ולמועד חתימת הדוח	685,607 א' אירו		
שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל ליום 30 בספטמבר, 2024 ולמועד חתימת הדוח	4.1524 ש"ח/אירו ו-3,9289, בהתאמה		
שווי המניות המשועבדות נכון ליום 30 בספטמבר, 2024 ולמועד חתימת הדוח	50,800 א' ש"ח ו-48,066 א' ש"ח, בהתאמה	783,096 א' ש"ח ו-740,946 א' ש"ח, בהתאמה	988,646 א' ש"ח ו-935,432 א' ש"ח, בהתאמה
חוב נטו ליום 30 בספטמבר, 2024 ולמועד חתימת הדוח	20,020 א' ש"ח	319,770 א' ש"ח	532,808 א' ש"ח
היחס בין שווי המניות המשועבדות לחוב נטו ליום 30 בספטמבר, 2024 ולמועד חתימת הדוח	הינו כ-254% ו-240%, בהתאמה	הינו כ-245% ו-232%, בהתאמה	הינו כ-186% ו-176%, בהתאמה

²⁵ 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').

²⁶ 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:

		<u>ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב')</u>	<u>ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג')</u>	<u>ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד')</u>	<u>נכון ליום בספטמבר, 2024</u>	<u>נכון למועד חתימת הדוח</u>
מגבלות על חלוקת דיבידנד*		מינימום הון עצמי	150 אירו מ'	190 אירו מ'	325 אירו מ'	כ-517.7 אירו מ'
		הון עצמי מינימאלי	160 אירו מ'	200 אירו מ'	475 אירו מ'	כ-517.7 אירו מ'
		יחס CAP מקסימאלי**	70%	70%	65%	48.43%
		יחס מינימאלי שבין שווי המניות המשוועדות לחוב נטו	-	-	150%	ראו בטבלה ב' לעיל.
יחס CAP מקסימאלי**		75%	75%	72.5%	48.43%	48.43%

* 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):

208,173	התחייבויות פיננסיות על פי דוחות הסולו
343,309	התחייבויות פיננסיות של החברות הבנות
(50,943)	בניכוי מזומנים, שווה מזומנים ופקדונות
500,539	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
	ה-CAP²⁷
532,963	הון כולל זכויות שאינן מקנות שליטה
500,539	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
1,033,502	ה-CAP

²⁷ "סך ההון והחוב (CAP)" – "החוב הפיננסי, נטו מאוחד" בצירוף כל המפורט להלן: (א) ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט), כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של החברה; (ב) יתרת ההלוואות הנדחות של החברה (כהגדרתן להלן); ו – (ג) הפחתות ערך שנרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים (ככל שיירשמו הפחתות כאמור) בגין נכסים המשועבדים להבטחת הלוואות, בגובה ההפרש בין זכות החזרה ללווה (recourse) לבין ערך ההלוואה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. "הלוואות נדחות" – כל הלוואה שקיבלה החברה מגורם כלשהו, שעל פי תנאיה היא נחותה בדרגת הפירעון לאגרות החוב (סדרה ב'), לאגרות החוב מהסדרות ג' עד ו', או אגרות חוב להמרה מהסדרות ז' עד יא' שתנפיק, ככל שתנפיק, על פי תשקיף המדף ואשר אינה ניתנת לפירעון (קרן ו/או ריבית) במהלך תקופת איגרות החוב האמורות.

לפיכך יחס זה עומד על 48.43% 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):

208,173	התחייבויות פיננסיות על פי דוחות הסולו
343,309	התחייבויות פיננסיות של החברות הבנות
(53,791)	בניכוי מזומנים, שווה מזומנים ופקדונות
497,691	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
	<u>CAP - ה</u>
532,963	הון כולל זכויות שאינן מקנות שליטה
497,691	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
1,030,654	CAP – ה

לפיכך יחס זה עומד על 48.29% כשעל פי שטרי הנאמנות יחס זה צריך להיות נמוך מ-72.5% עבור סדרה ד'.

12. 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 ("BGP"), אשר שוויה בדוחות החברה, נכון ליום 30 בספטמבר, 2024 הינו 685.6 מ' אירו.

במהלך חודש דצמבר, 2023, פנתה החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה ב') בבקשה לשחרור ומחיקת חלק מהשעבודים הרשומים להבטחת התחייבויותיה בקשר עם אגרות החוב (סדרה ב'), בהתאם לתנאי שטר הנאמנות. החברה קיבלה את אישור מחיקת השיעבודים ביום 2 בינואר, 2024 ובהתאם לכך, בחודש ינואר, 2024 שיחררה 250,000 מניות מהשעבודים הרשומים להבטחת התחייבויותיה בקשר עם אגרות החוב (סדרה ב').

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

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').

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 הדוח ולמועד פרסומו, 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.

13. צירוף דוחות כספיים של חברת BGP

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

להלן יובאו נתונים ליום 30 בספטמבר, 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, ראונספח א' להלן.

נתונים ליום 30 בספטמבר, 2024 (באלפי אירו)	החברה במאחד	נכסים / התחייבויות בחברה המוחזקת המשועבדת	נכסים / התחייבויות בתאגידים לא משועבדים
סה"כ נכסים	1,201,475	1,137,290	64,185
נכסים שוטפים	125,364	61,179	64,185
נכסים לא שוטפים	1,076,111	1,076,111	-
סה"כ התחייבויות	668,512	436,388	232,124
התחייבויות שוטפות	128,040	78,763	49,277
התחייבויות לא שוטפות	540,472	357,625	182,847
זכויות שאינן מקנות שליטה	15,295	15,295	-
סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	517,668	685,607	(167,939)
שיעור הנכסים מסך הנכסים במאזן	100%	95%	5%
שיעור ההתחייבויות מסך ההתחייבויות במאזן	100%	65%	35%
שיעור ההון מסך ההון במאזן	100%	132%	(32%)

שמות החותמים	תפקידם	חתימה
Mr. Thilo Schmid	יו"ר הדירקטוריון	
Mr. Thierry Beaudemoulin	מנכ"ל	

תאריך: 26 בנובמבר, 2024

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

דוחות על המצב הכספי מאוחדים לחברת BGP B.V.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2023	2023	2024	
	אלפי אירו		
<u>נכסים שוטפים</u>			
22,386	16,560	11,628	מזומנים ושווי מזומנים
47,612	34,651	27,435	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
251	254	242	הכנסות לקבל וחייבים אחרים בגין מכירת דירות
2,331	2,433	1,446	שוכרים ולקוחות, נטו
-	50,135	25,300	נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
72,580	104,033	66,051	סה"כ נכסים שוטפים
<u>נכסים לא שוטפים</u>			
			השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח
4,508	4,508	4,508	והפסד
156,100	182,000	128,200	מלאי מקרקעין
30,200	-	29,200	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין
928,810	956,821	900,738	נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים
8,038	7,724	8,544	פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
7,524	163	4,921	חייבים ויתרות חובה ונכסים פיננסיים אחרים
-	288	-	מסים נדחים
1,135,180	1,151,504	1,076,111	סה"כ נכסים לא שוטפים
1,207,760	1,255,537	1,142,162	סה"כ נכסים

דוחות על המצב הכספי מאוחדים לחברת BGP B.V.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2023	2023	2024	
אלפי אירו			
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
20,631	8,743	53,109	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
23,213	27,011	18,699	זכאים, יתרות זכות והתחייבויות אחרות
127	861	451	התחייבויות מסים שוטפים
-	10,209	6,500	התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
43,971	46,824	78,759	סה"כ התחייבויות שוטפות
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
329,178	343,362	283,700	הלוואות מתאגידים בנקאיים
5,707	5,782	5,481	התחייבויות פיננסיות אחרות
71,015	76,366	68,445	מסים נדחים
405,900	425,510	357,626	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
449,871	472,334	436,385	סה"כ התחייבויות
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
20	20	20	הון מניות
142,712	122,710	119,830	פרמיה על מניות
256,729	283,336	236,495	קרן הון סטטוטורית
342,582	360,184	334,137	יתרת רווח
742,043	766,250	690,482	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
15,846	16,953	15,295	זכויות שאינן מקנות שליטה
757,889	783,203	705,777	סה"כ הון
1,207,760	1,255,537	1,142,162	סה"כ התחייבויות והון

תמצית דוח על רווח והפסד והרווח כולל ביניים מאוחד לחברת BGP B.V.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 20232024		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 20232024		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי אירו					
49,776	12,440	12,276	37,250	36,712	הכנסות מהשכרת נכסים
24,530	5,369	6,009	18,131	18,063	הכנסות ניהול נכסים
(24,207)	(5,392)	(5,900)	(17,575)	(18,022)	הוצאות ניהול נכסים
(8,142)	(1,944)	(1,401)	(6,608)	(4,797)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
41,957	10,473	10,984	31,198	31,956	הכנסות שכירות וניהול, נטו
-	-	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(46,726)	(4,046)	(1,954)	(20,680)	(17,358)	עלות מכירת דירות
(46,726)	(4,046)	(1,954)	(20,680)	(17,358)	רווח (הפסד) ממכירת דירות
(12,293)	(2,111)	(263)	(7,837)	(5,137)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,404)	(334)	(184)	(1,176)	(840)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי מקרקעין
(18,466)	3,982	8,583	1,505	8,621	רווח (הפסד) לפני שינוי בערך נדל"ן להשקעה
(111,687)	(2,990)	(4,617)	(85,379)	(26,660)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
(130,153)	992	3,966	(83,874)	(18,039)	רווח (הפסד) לפני הוצאות מימון
(10,079)	(2,822)	(2,754)	(7,164)	(8,395)	הוצאות מימון
(674)	(43)	(1,203)	(192)	(2,567)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(140,906)	(1,873)	9	(91,230)	(29,001)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
14,421	(340)	(416)	10,063	(230)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(126,485)	(2,213)	(407)	(81,167)	(29,231)	סה"כ רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה
(123,823)	(2,156)	(111)	(79,612)	(28,680)	רווח (הפסד) נקי וכולל מיוחס ל:
(2,662)	(57)	(296)	(1,555)	(551)	בעלי מניות החברה
(126,485)	(2,213)	(407)	(81,167)	(29,231)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(6.26)	(0.11)	(0.01)	(4.02)	(1.45)	רווח (הפסד) נקי למניה המיוחס לבעלי מניות של החברה (באירו) - בסיסי ומדולל

תמצית דוח על תזרימי המזומנים ביניים מאוחד לחברת BGP B.V.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2023	2023	2024	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי אירו					
					תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(126,485)	(2,213)	(407)	(81,167)	(29,231)	הפסד לתקופה
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת :
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד :
9,300	2,043	2,754	6,387	8,396	הוצאות מימון, נטו
779	779	-	779	-	ירידה בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים
111,687	2,989	4,617	85,379	26,660	ירידת ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(14,421)	1,912	416	(10,063)	230	הוצאות מיסים, נטו
107,345	7,723	7,787	82,482	35,286	
					תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת לפני שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים
(19,140)	5,510	7,380	1,315	6,055	
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים :
246	158	(1,047)	(127)	7,955	ירידה (עלייה) בשוכרים ולקוחות, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
(45)	(702)	1,073	3,195	(1,277)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
201	(544)	26	3,068	6,678	
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת לפני פעילות בנכסי והתחייבויות מקרקעין
(18,939)	4,966	7,406	4,383	12,733	מס הכנסה ששולם
(2,139)	(97)	(568)	(823)	(1,890)	ירידה (עלייה) במלאי מקרקעין
39,178	5,597	(1,820)	15,229	7,166	
18,100	10,466	5,018	18,789	18,009	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תמצית דוח על תזרימי המזומנים ביניים מאוחד לחברת BGP B.V.

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

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

(7,675)	(1,924)	(2,272)	(5,498)	(6,070)	השקעה בנדל"ן להשקעה – נכסים מניבים
(79)	-	(30)	(79)	(30)	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)	(378)	(817)	(1,037)	1,492	משיכת (הפקדת) פיקדונות מוגבלים, נטו
1,495	318	621	1,025	1,118	ריבית שנתקבלה מפיקדונות
(955)	(1,984)	(2,498)	7,221	10,004	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

(10,897)	(3,797)	(3,314)	(7,654)	(9,212)	ריבית ששולמה
(10,000)	(10,000)	-	(10,000)	-	חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
4,868	-	-	4,868	-	קבלת הלוואות בנקאיות לזמן ארוך
(16,779)	(2,194)	(2,153)	(14,352)	(6,677)	פירעון הלוואות בנקאיות לזמן ארוך
(139,842)	(34,849)	(23,043)	(159,843)	(22,882)	מזומן שנתקבל (שולם) לחברה האם, נטו
(172,650)	(50,840)	(28,510)	(186,981)	(38,771)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(155,505)	(42,328)	(25,990)	(160,971)	(10,758)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
175,843	56,840	37,618	175,483	22,386	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
2,048	2,048	-	2,048	-	שינוי במזומנים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה
22,386	16,560	11,628	16,560	11,628	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר, 2024

(בלתי מבוקרים)

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר, 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
12-22	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 בספטמבר 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושללושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופה ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופה ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופה ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

המידע הכספי התמציתי של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות שהסתיימו באותו תאריך, נסקר על ידי רואי חשבון אחרים אשר הדוח שלהם עליהם מיום 23 בנובמבר 2023 כלל מסקנה בלתי מסויגת והפניית תשומת לב בדבר אי וודאות למימוש תוכניות ההנהלה לפירעון התחייבויותיה של החברה.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 26 בנובמבר 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 **דואר:** bdo@bdo.co.il **בקר באתר שלנו:** 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 בספטמבר	
2023	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי אירו	

נכסים שוטפים

42,527	60,779	50,943	מזומנים ושווי מזומנים
47,734	34,830	47,433	פיקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
251	254	242	הכנסות לקבל וחייבים אחרים בגין מכירת דירות
2,331	2,433	1,446	שוכרים ולקוחות, נטו
-	50,135	25,300	נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
92,843	148,431	125,364	סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

4,508	4,508	4,508	השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
156,100	182,000	128,200	מלאי מקרקעין
30,200	-	29,200	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין
928,810	956,821	900,738	נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים
8,038	7,724	8,544	פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
7,524	163	4,921	חייבים ויתרות חובה ונכסים פיננסיים אחרים
-	288	-	מסים נדחים
1,135,180	1,151,504	1,076,111	סה"כ נכסים לא שוטפים
1,228,023	1,299,935	1,201,475	סה"כ נכסים

26 בנובמבר, 2024

תאריך אישור הדוחות הכספיים

Eran Edelman
סמנכ"ל כספים ומשנה
למנכ"לThierry
Beaudemoulin
מנכ"לThilo 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	ליום 30 בספטמבר		
2023	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי אירו			
התחייבויות שוטפות			
20,631	8,743	53,109	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
24,753	24,476	43,084	חלויות שוטפות של אגרות חוב
4,948	5,274	4,634	התחייבויות פיננסיות אחרות
75,000	-	-	הלוואה מבעלת שליטה
25,126	28,207	20,262	זכאים, יתרות זכות והתחייבויות אחרות
127	861	451	התחייבויות מסים שוטפים
-	10,209	6,500	התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
150,585	77,770	128,040	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות			
329,178	343,362	283,700	הלוואות מתאגידים בנקאיים
77,755	81,772	165,089	אגרות חוב
-	75,000	-	הלוואה מבעלת השליטה
21,249	23,402	23,238	התחייבויות פיננסיות אחרות
71,015	76,366	68,445	מסים נדחים
499,197	599,902	540,472	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
649,782	677,672	668,512	סה"כ התחייבויות
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
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	236,495	קרן הון סטטוטורית
162,628	178,938	138,136	יתרת רווח
562,394	605,311	517,668	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
15,847	16,952	15,295	זכויות שאינן מקנות שליטה
578,241	622,263	532,963	סה"כ הון
1,228,023	1,299,935	1,201,475	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 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	2023	2024	
2023	2023	2024	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי אירו				
49,776	12,440	12,276	37,250	36,712	הכנסות מהשכרת נכסים
24,530	5,369	6,009	18,131	18,063	הכנסות ניהול נכסים
(24,207)	(5,392)	(5,900)	(17,575)	(18,022)	הוצאות ניהול נכסים
(8,142)	(1,944)	(1,401)	(6,608)	(4,797)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
41,957	10,473	10,984	31,198	31,956	הכנסות שכירות וניהול, נטו
-	-	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(61,377)	(2,193)	(1,954)	(34,343)	(17,358)	עלות מכירת דירות
(61,377)	(2,193)	(1,954)	(34,343)	(17,358)	הפסד ממכירת דירות
(13,072)	(2,696)	(2,956)	(10,157)	(9,418)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,404)	(334)	(184)	(1,176)	(840)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי
(33,896)	5,250	5,890	(14,478)	4,340	מקרקעין
(111,687)	(2,990)	(4,617)	(85,379)	(26,660)	רווח (הפסד) לפני שינוי בערך נדל"ן להשקעה
(145,583)	2,260	1,273	(99,857)	(22,320)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
					רווח (הפסד) לפני הוצאות מימון
(10,062)	(2,925)	(3,982)	(7,368)	(12,668)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד
(876)	(275)	(858)	(1,368)	(5,866)	ועסקאות גידור
(3,226)	(3,256)	-	(3,256)	(1,627)	השפעת הפרשי שער, מדד, עסקאות גידור ואחרות
(674)	(42)	(1,203)	(192)	(2,567)	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הפסדי אשראי ואחרות
(160,421)	(4,238)	(4,770)	(112,041)	(45,048)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
14,421	(340)	(416)	10,063	(230)	הפסד לפני מסים על ההכנסה
(146,000)	(4,578)	(5,186)	(101,978)	(45,278)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
					סה"כ הפסד נקי וכולל לתקופה
(143,338)	(4,519)	(4,889)	(100,421)	(44,726)	הפסד נקי וכולל מיוחס ל:
(2,662)	(59)	(297)	(1,557)	(552)	בעלי מניות החברה
(146,000)	(4,578)	(5,186)	(101,978)	(45,278)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(18.54)	(0.58)	(0.63)	(12.99)	(5.79)	הפסד נקי למניה המיוחס לבעלי מניות של החברה (באירו) - בסיסי ומדולל

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

תמצית דוח על השינויים בהון ביניים מאוחד

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית	קרנות הון אחרות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי אירו								
578,241	15,847	562,394	162,628	256,729	(531)	(746)	144,237	77
(45,278)	(552)	(44,726)	(44,726)	-	-	-	-	-
-	-	-	20,234	(20,234)	-	-	-	-
<u>532,963</u>	<u>15,295</u>	<u>517,668</u>	<u>138,136</u>	<u>236,495</u>	<u>(531)</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>
734,241	28,509	705,732	211,739	350,956	(531)	(746)	144,237	77
(101,978)	(1,557)	(100,421)	(100,421)	-	-	-	-	-
-	-	-	67,620	(67,620)	-	-	-	-
(10,000)	(10,000)	-	-	-	-	-	-	-
<u>622,263</u>	<u>16,952</u>	<u>605,311</u>	<u>178,938</u>	<u>283,336</u>	<u>(531)</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>

- 6 -

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**תמצית דוח על השינויים בהון ביניים מאוחד****הון המיוחס לבעלי מניות החברה**

הון מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	קרנות הון אחרות	קרן הון סטטוטורית	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי אירו								
77	144,237	(746)	(531)	240,381	139,139	522,557	15,592	538,149
-	-	-	-	-	(4,889)	(4,889)	(297)	(5,186)
-	-	-	-	(3,886)	3,886	-	-	-
77	144,237	(746)	(531)	236,495	138,136	517,668	15,295	532,963
יתרה ליום 1 ביולי 2024 (בלתי מבוקר)								
77	144,237	(746)	(531)	283,336	183,457	609,830	27,011	636,841
-	-	-	-	-	(4,519)	(4,519)	(59)	(4,578)
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	(10,000)	(10,000)
77	144,237	(746)	(531)	283,336	178,938	605,311	16,952	622,263
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2023 (בלתי מבוקר)								
-	-	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ הפסד נקי וכולל לתקופה מיון לפי הוראות החוק בהולנד חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה								

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

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 בספטמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	
			(בלתי מבוקר)		
			אלפי אירו		
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
(146,000)	(4,578)	(5,186)	(101,978)	(45,278)	הפסד לתקופה
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
7,105	6,404	(202)	7,820	7,589	הוצאות מימון, נטו
779	779	-	779	-	ירידה בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים
111,687	2,990	4,617	85,379	26,660	ירידת ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(14,421)	1,912	416	(10,063)	230	הוצאות מיסים, נטו
105,150	12,085	4,831	83,915	34,479	
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת לפני שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים</u>
(40,850)	7,507	(355)	(18,063)	(10,799)	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים:
					ירידה (עלייה) בשוברים ולקוחות, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
334	77	(965)	(95)	8,080	
(180)	(877)	1,056	3,044	(1,295)	
154	(800)	91	2,949	6,785	
					<u>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת לפני פעילות בנכסי והתחייבויות מקרקעין</u>
(40,696)	6,707	(264)	(15,114)	(4,014)	מס הכנסה ששולם
(2,139)	(96)	(568)	(823)	(1,890)	ירידה במלאי מקרקעין
59,411	1,852	1,893	32,120	16,803	
16,576	8,463	1,061	16,183	10,899	<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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2023	2023	2024	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי אירו				

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

(7,675)	(1,924)	(2,272)	(5,498)	(6,070)	השקעה בנדל"ן להשקעה – נכסים מניבים
(79)	-	(30)	(79)	(30)	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)	(379)	(815)	(1,037)	(18,506)	משיכת (הפקדת) פיקדונות מוגבלים, נטו
1,495	318	621	1,025	1,118	ריבית שנתקבלה מפיקדונות
(955)	(1,985)	(2,496)	7,221	(9,994)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

(16,164)	(3,971)	(9,450)	(12,815)	(17,077)	ריבית ששולמה
(10,000)	(10,000)	-	(10,000)	-	חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(11,335)	(11,335)	(3,869)	(11,335)	(3,869)	פירעון התחייבות פיננסית לגידור שע"ח
4,868	-	-	4,868	-	קבלת הלוואות בנקאיות לזמן ארוך
(75,000)	(75,000)	(25,000)	(75,000)	(75,000)	החזר הלוואה מבעלת השליטה
-	-	39,690	-	130,745	הנפקת אגרות חוב, נטו
(61,209)	(56,516)	(20,611)	(56,516)	(20,611)	פירעון אגרות חוב
(16,779)	(2,195)	(2,153)	(14,352)	(6,677)	פירעון הלוואות בנקאיות לזמן ארוך
(185,619)	(159,017)	(21,393)	(175,150)	7,511	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(169,998)	(152,539)	(22,828)	(151,746)	8,416	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
210,477	211,095	73,771	210,477	42,527	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
2,048	2,223	-	2,048	-	שינוי במזומנים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה
42,527	60,779	50,943	60,779	50,943	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2023	2023	2024	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי אירו			

(א) תמורה ממכירת חברות מאוחדות, נטו

נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות
ליום המכירה:

24,000	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה
403	-	-	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
(95)	-	-	-	-	הון חוזר, נטו
(1,000)	-	-	-	-	התחייבויות אחרות
(7,712)	-	-	-	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים, נטו
(1,954)	-	-	-	-	מסים נדחים, נטו
<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.

ביום 4 בנובמבר, 2024, בעלת השליטה בחברה, ADLER Real Estate AG ("ADLER") ובעלת המניות השנייה בגודלה בחברה, LEG Grundstücksverwaltung GmbH ("LEG"), התקשרו בהסכם לפיו ADLER תמכור ל-LEG מניות של החברה המהוות 52.68% מההון המונפק והנפרע של החברה ("העסקה" או "ההסכם", לפי העניין). עם השלמת השלב הראשון של העסקה, אשר צפויה להיות בתחילת 2025 ("מועד השלמת השלב הראשון"), תחזיק LEG ב-88.2% מההון המניות המונפק והנפרע של החברה. עוד התחייבה ADLER במסגרת ההסכם, להיענות להצעת רכש של LEG ביחס ליתרת מניות החברה שבבעלותה, המהוות 10.1% מההון המונפק והנפרע של החברה ("המניות הנותרות"), ככל שזו תבוצע על ידי LEG. ככל שלא תוגש הצעת רכש מצד LEG כאמור, LEG מעניקה ל-ADLER אופציית מכר (Put Option) ביחס למניות הנותרות של ADLER, אותה ADLER תוכל לממש במועד עתידי אשר הוסכם בין הצדדים.

בתמורה למכירת מניות החברה על ידי ADLER, תשלם LEG סך של 45 אירו למניה, ובסך הכל, עבור כלל המניות החברה שבבעלות ADLER (62.78%), בהנחת מימוש של הצעת הרכש/אופציית ה-PUT כאמור לעיל, תשלם LEG ל-ADLER סך כולל של 219 מיליון אירו. עוד נודע לחברה, בהתאם להודעה שפרסמה LEG לציבור בעניין, כי הצעת הרכש האמורה, לרבות רכישת מניות המיעוט שיוותרו בחברה ומחיקה ממסחר של מניות החברה, צפויה להתבצע במהלך החודשים שלאחר מועד ההשלמה הצפוי.

נכון ליום 30 בספטמבר, 2024 לחברה הון חוזר שלילי בסך של כ-2,676 אלפי אירו. הסיבה להון החוזר השלילי בתקופת הדוח נובעת מסיווג 2 הלוואות בנק (בסכום כולל של כ-45.5 מ' אירו) כהלוואות לזמן קצר עקב העובדה שמועד פרעונן חל ב-12 החודשים הקרובים. עם זאת, החברה הגיעה להסכם מימון מחדש עם הבנקים המממנים לגבי הארכת תקופת אותן הלוואות.

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 הנזילות של החברה. יצוין, כי החברה התקשרה עם ברוקרים אשר פועלים למכירתם של נכסים אלו. להערכת החברה, לאור טיב הנכסים, דירקטוריון החברה צופה כי ככל שיהיה בכך צורך ותתקבל החלטה מחייבת של דירקטוריון החברה לבצע את המכירות כאמור, יהיה בידי החברה להשלים את מכירת הנכסים כאמור במהלך השנה הקרובה.

בנוסף, פועלת החברה להתקשרות בהסכמים להארכת מועדי הפירעון של הלוואות קיימות, וכן פועלת החברה לקבלת מימון מגורמים פיננסיים נוספים וממשיכה לבחון את האפשרות לקבלת מימון ארוך-טווח, בין מתאגידים בנקאיים ותאגידים פיננסיים אחרים ובין באמצעות שוק ההון, ובשים לב למצב שוק הנדל"ן בגרמניה ושוק ההון בישראל, בגרמניה ובעולם.

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, נכון למועד הדוח 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-2% וכ-2% מסך נכסי החברה ומסך הכנסותיה, בהתאמה. יצוין, כי לאחר מועד הדוח מכרה החברה את אחד מהנכסים המסחריים שלה. לפרטים בנוגע למכירת הנכס המסחרי ראו ביאור 8/4) להלן.

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 הנזילות של החברה :

- לפרטים בנוגע להנפקה והרחבה של סדרת אגרות חוב סחירה חדשה (סדרה ד'), ראו ביאור 4(2) וביאור 4(5) בהתאמה להלן.
- לפרטים בנוגע למכירת הקרקע בגרפנטל, ראו ביאור 4(3) להלן.
- לפרטים בנוגע לפירעון ההלוואה מבעלת השליטה ADLER, ראו ביאור 4(4) וביאור 4(6) להלן.
- לפרטים בנוגע למכירת הנכס המסחרי בעיר Ludwigsfelde, ראו ביאור 4(8) 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 בספטמבר, 2024 ולתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - "דוחות כספיים ביניים מאוחדים") ונחתמו ביום 26 בנובמבר, 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 שוויים ההוגן :

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

התחייבויות פיננסיות:

						אגרות חוב וריבית לשלם בגין אגרות חוב
101,411	104,248	101,438	107,098	213,509	209,768	
318,365	350,211	317,676	352,577	320,505	337,035	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 בספטמבר 2024		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
(בלתי מבוקר)		
אלפי אירו		

נכסים :

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

התחייבויות:

-	(22,392) *	-	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 ההגון של נגזרים אלו הינם כ-22.4 מיליון אירו. נכון למועד הדוח.

ליום 30 בספטמבר 2023

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

נכסים:

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

התחייבויות:

התחייבויות פיננסיות לגידור שער חליפין EUR/ILS	-	(22,893)	-
---	---	----------	---

ליום 31 בדצמבר 2023

רמה 1	רמה 2	רמה 3
(מבוקר)		
אלפי אירו		

נכסים:

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

התחייבויות:

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

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, בסך של 16.5 מיליון אירו, התקבלה ביום 7 בנובמבר, 2024 ("יום השלמת העסקה"). בנוסף, השתחרר לחברה באותו היום פיקדון במזומן בסך של כ-7.9 מיליון אירו אשר היה משועבד כבטוחה לעיריית דיסלדורף (כחלק מתנאי לקבלת אישורי הבנייה על ידי העירייה), כך שהחברה קיבלה, ביום השלמת העסקה, סך של כ-24.4 מ' אירו. 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.
- 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. 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.ג. קיבלה החברה סכום כספי כולל של כ-158,700,000 ש"ח (ללא הוצאות הנפקה).
6. 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. ביום 7 בנובמבר, 2024, התקשרו החברה

ו-ADLER בהסכם למכירת המניות כאמור ("ההסכם"), כאשר בהתאם להוראות ההסכם, הועברו המניות ל-ADLER והתמורה, בסך של כ-49 אלפי אירו, התקבלה במלואה על ידי החברה.

8. לאחר מועד הדוח, ביום 24 באוקטובר, 2024 התקשרה החברה בעסקה למכירה של נכס מסחרי בעיר Ludwigsfelde, בתמורה לסך של כ-8.8 מיליון אירו (בסעיף זה להלן: "העסקה"). הנכס משועבד להלוואה מתאגיד בנקאי בגובה של כ-6.5 מ' אירו. לפיכך, התמורה, נטו, שתתקבל במזומן עם השלמת העסקה צפויה לעמוד על סך של כ-2.3 מיליון אירו. יצוין, כי כתוצאה מעסקה זו הכירה החברה ברווח של כ-0.6 מיליון אירו בדוחותיה הכספיים.

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 בספטמבר, 2024 יתרת הנכסים וההתחייבויות המסווגות כקבוצות מימוש מוחזקות למכירה הן:

<u>נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה:</u>		<u>ליום 30 בספטמבר, 2024</u>	<u>ליום 31 בדצמבר, 2023</u>
נדל"ן להשקעה – נכסים מניבים	8,800	-	-
נדל"ן להשקעה – זכויות במקרקעין	-	-	-
מלאי מקרקעין	16,500	-	-
מזומנים ושווי מזומנים	-	-	-
לקוחות ויתרות חובה אחרות	-	-	-
	25,300		
<u>התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה:</u>		<u>ליום 30 בספטמבר, 2024</u>	<u>ליום 31 בדצמבר, 2023</u>
הלוואות מתאגידים בנקאיים	6,500	-	-
מיסים נדחים	-	-	-
זכאים ויתרות זכות אחרות	-	-	-
	6,500		

ביאור 6 – נדל"ן להשקעה – זכויות במקרקעין ונכסים מניבים

<u>הצגה בדוח על המצב הכספי</u>		<u>ליום 30 בספטמבר, 2024</u>	<u>ליום 31 בדצמבר, 2023</u>
נדל"ן להשקעה – זכויות במקרקעין	29,200	30,200	
נדל"ן להשקעה – נכסים מניבים	900,738	928,810	
	929,938	959,010	

נדל"ן 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 הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם, וכן מגבלות על גובה דמי השכירות כאשר הם מהווים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות ממנו.

הנחות משמעותיות ששימשו בהערכות השווי במגזר הנדל"ן 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 מייצגים למ"ר לחודש (באירו)

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

ביאור 7 – מלאי מקרקעין

ליום 30 בספטמבר 2024, מלאי מקרקעין מתייחסים לפרויקט Gerresheim בעיר דיסלדורף, גרמניה. במהלך תקופת הדוח הכירה החברה בירידת ערך מלאי מקרקעין בגובה של כ-17.4 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, נכון למועד הדוח, 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-2% וכ-2% מסך נכסי החברה ומסך הכנסותיה, בהתאמה).

נדל"ן				
מניב למגורים	נדל"ן יזמי	אחרים	סה"כ	
אלפי אירו				
				לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2024
(בלתי מבוקר)				
35,468	-	1,244	36,712	הכנסות מהשכרת נכסים
17,781	-	282	18,063	הכנסות ניהול נכסים
(17,389)	-	(633)	(18,022)	הוצאות ניהול נכסים
(4,514)	-	(283)	(4,797)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
31,346	-	610	31,956	הכנסות שכירות וניהול, נטו
-	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
-	(17,358)	-	(17,358)	עלות מכירת דירות
-	(17,358)	-	(17,358)	הפסד ממכירת דירות
-	-	-	(9,418)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	(840)	-	(840)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי מקרקעין
(25,662)	(1,318)	320	(26,660)	ירידת ערך נדלן להשקעה
-	-	-	(20,161)	הוצאות מימון, נטו
-	-	-	(2,567)	הוצאות אחרות, נטו
-	-	-	(45,048)	הפסד לפני מסים על הכנסה

נדליין				לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2023 (*)
מניב למגורים				
נדליין יזמי				
אחרים				
סה"כ				
אלפי אירו				
(בלתי מבוקר)				
37,250	1,271	4	35,975	הכנסות מהשכרת נכסים
18,131	410	6	17,715	הכנסות ניהול נכסים
(17,575)	(315)	(76)	(17,184)	הוצאות ניהול נכסים
(6,608)	(2,552)	(43)	(4,013)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
31,198	(1,186)	(109)	32,493	הכנסות שכירות וניהול, נטו
-	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(34,343)	-	(34,343)	-	עלות מכירת דירות
(34,343)	-	(34,343)	-	רווח (הפסד) ממכירת דירות
(10,157)				הוצאות הנהלה וכלליות
				הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי מקרקעין
(1,176)	-	(1,176)	-	ירידת ערך נדלן להשקעה, נטו
(85,379)	(871)	(8,679)	(75,829)	הוצאות מימון, נטו
(11,992)				הוצאות אחרות, נטו
(192)				הפסד לפני מסים על הכנסה
(112,041)				

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

נדליין				לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2024
מניב למגורים				
נדליין יזמי				
אחרים				
סה"כ				
אלפי אירו				
(בלתי מבוקר)				
12,276	408	-	11,868	הכנסות מהשכרת נכסים
6,009	95	-	5,914	הכנסות ניהול נכסים
(5,900)	(109)	-	(5,791)	הוצאות ניהול נכסים
(1,401)	(71)	-	(1,330)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
10,984	323	-	10,661	הכנסות שכירות וניהול, נטו
-	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(1,954)	-	(1,954)	-	עלות מכירת דירות
(1,954)	-	(1,954)	-	רווח (הפסד) ממכירת דירות
(2,956)				הוצאות הנהלה וכלליות
				הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי מקרקעין
(184)	-	(184)	-	ירידת ערך נדלן להשקעה
(4,617)	600	(116)	(5,101)	הוצאות מימון, נטו
(4,840)				הוצאות אחרות, נטו
(1,203)				הפסד לפני מסים על הכנסה
(4,770)				

נדליין				
מניב למגורים	נדליין יזמי	אחרים	סה"כ	
אלפי אירו				
(בלתי מבוקר)				לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2023 (*)
12,041	1	398	12,440	הכנסות מהשכרת נכסים
5,292	4	73	5,369	הכנסות ניהול נכסים
(5,324)	(27)	(41)	(5,392)	הוצאות ניהול נכסים
(716)	(25)	(1,203)	(1,944)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
11,293	(47)	(773)	10,473	הכנסות שכירות וניהול, נטו
-	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
-	(2,193)	-	(2,193)	עלות מכירת דירות
-	(2,193)	-	(2,193)	רווח (הפסד) ממכירת דירות
-	-	-	(2,696)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	(334)	-	(334)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי מקרקעין
(2,990)	-	-	(2,990)	ירידת ערך נדלן להשקעה, נטו
-	-	-	(6,456)	הוצאות מימון, נטו
-	-	-	(42)	הוצאות אחרות, נטו
-	-	-	(4,238)	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
-	-	-	(13,072)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	(1,404)	-	(1,404)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי מקרקעין
(105,139)	(5,179)	(1,369)	(111,687)	ירידת ערך נדליין להשקעה, נטו
-	-	-	(14,164)	הוצאות מימון, נטו
-	-	-	(674)	הוצאות אחרות, נטו
-	-	-	(160,421)	הפסד לפני מסים על הכנסה

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

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

ליום 30 בספטמבר, 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 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת 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 בספטמבר 2023 ולתקופות שהסתיימו באותו תאריך, נסקר על ידי רואי חשבון אחרים אשר דוח רואי החשבון המבקרים שלהם עליהם מיום 23 בנובמבר 2023 כלל חוות דעת בלתי מסויגת והפניית תשומת לב בדבר אי וודאות למימוש תוכניות ההנהלה לפירעון התחייבויותיה של החברה.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

**זיו האפט
רואי חשבון**

תל אביב, 26 בנובמבר 2024

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

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** bdo@bdo.co.il **בקר באתר שלנו:** 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 וההתחייבויות הכלולים בדוחות ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2023	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי אירו		

נכסים שוטפים

20,141	44,219	39,315	מזומנים ושווי מזומנים
12,706	5,240	4,873	מזומנים ושווי מזומנים בנאמנות
122	179	19,997	פיקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
32,969	49,638	64,185	סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

729,336	761,009	685,607	השקעה בחברה מוחזקת
-	-	-	השקעה בנכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד
729,336	761,009	685,607	סה"כ נכסים לא שוטפים
762,305	810,647	749,792	סה"כ נכסים

התחייבויות שוטפות

24,753	24,476	43,084	חלות שוטפת של אגרות חוב
6,861	6,468	6,193	זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות
75,000	-	-	הלוואה מבעלת השליטה
106,614	30,944	49,277	סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

77,755	81,772	165,089	אגרות חוב
-	75,000	-	הלוואה מבעלת השליטה
15,542	17,620	17,758	התחייבויות פיננסיות
93,297	174,392	182,847	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
199,911	205,336	232,124	סה"כ התחייבויות

הון

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	236,495	קרן הון סטטוטורית
162,628	178,938	138,136	יתרת רווח
562,394	605,311	517,668	סה"כ הון
762,305	810,647	749,792	סה"כ התחייבויות והון

26 בנובמבר, 2024

תאריך אישור הדוחות הכספיים

Eran Edelman
סמנכ"ל כספים ומשנה
למנכ"ל

Thierry
Beaudemoulin
מנכ"ל

Thilo Schmid
יו"ר הדירקטוריון

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

סכומי הרווח והפסד כולל הכלולים בדוחות ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2023	2023	2024	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי אירו					
(3,047)	(585)	(661)	(2,320)	(2,158)	הוצאות הנהלה וכלליות
(12,105)	(7,297)	(4,118)	(14,123)	(13,887)	הוצאות מימון, נטו
(128,186)	3,363	(110)	(83,978)	(28,681)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
(143,338)	(4,519)	(4,889)	(100,421)	(44,726)	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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2023	2023	2024	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי אירו			

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת של החברה

הפסד נקי המיוחס לבעלי מניות החברה (143,338) (4,519) (4,889) (100,421) (44,726)

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת של החברה :

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה :

הוצאות מימון, נטו 13,313 6,281 781 13,957 8,831
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות 128,186 (3,363) 110 83,978 28,681

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה : 141,499 2,918 891 97,935 37,512

ירידה (עליה) בחייבים, יתרות חובה וצדדים קשורים 88 (82) 60 32 125
עליה (ירידה) בזכאים, יתרות זכות וצדדים קשורים (135) (175) (17) (151) (18)

107 (119) 43 (257) (47)

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה (1,886) (1,858) (3,955) (2,605) (7,107)

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

תנועה בהשקעה בחברה מוחזקת ובמזומנים ושווה מזומנים בנאמנות, נטו 139,842 34,848 23,043 159,843 22,882
משיכת (הפקדת) פיקדונות מוגבלים, נטו - (20,000)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה של החברה 139,842 34,848 23,043 159,843 2,882

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2023	2023	2024	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי אירו					
תזרימי מזומנים לפעילות מימון של החברה					
(5,265)	(175)	(6,136)	(5,162)	(7,866)	ריבית ששולמה
-	-	39,690	-	130,745	הנפקת אגרות חוב, נטו
(11,335)	(11,335)	(3,869)	(11,335)	(3,869)	פירעון התחייבות פיננסית לגידור שע"ח
(75,000)	(75,000)	(25,000)	(75,000)	(75,000)	החזר הלוואה מבעלת שליטה
(61,209)	(56,516)	(20,611)	(56,516)	(20,611)	פירעון אגרות חוב
(152,809)	(143,026)	(15,926)	(148,013)	23,399	מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות מימון של החברה
(14,853)	(110,036)	3,162	9,225	19,174	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
34,994	154,255	36,153	34,994	20,141	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
20,141	44,219	39,315	44,219	39,315	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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 ובהשבחת קרקעות בדיסלדורף, גרמניה.

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

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, בפקוח 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 בקורות 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, בפקוח 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, בקורות 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.

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסיימה ביום 30 בספטמבר, 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 השלישי 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: 26 בנובמבר, 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 השלישי 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.