

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דירקטוריון בראק קפיטל פרופרטיז אן. וי. ("החברה" או "התאגיד") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2021 (להלן: "התקופה המדווחת" או "תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). הדוחות הכספיים, המצורפים לדוח תקופתי זה, מוצגים בהתאם לתקנים הבינלאומיים, תקני ה-IFRS. כל הנתונים בדוח זה מתייחסים לדוחות הכספיים המאוחדים, אלא אם יצוין אחרת.

בדוח זה להלן:

"מועד הדוח" או "תאריך הדוח" - 31 במרץ 2021.

"מועד חתימת הדוח", "תאריך חתימת הדוח" או "יום חתימת הדוח" - 11 במאי 2021.

"הרבעון המדווח" או "תקופת הדיווח" - הרבעון הראשון של שנת 2021.

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 2020, לרבות הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, כפי שפורסמו ביום 3 במרץ, 2021 (מספר אסמכתא: 026034-01-2021) ("דוח תקופתי 2020").

מבוא

להלן עיקרי תוצאות החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2021

1. רווחיות

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021 הסתכם הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה בכ- 30.8 מ' אירו לעומת הפסד של כ- 10.6 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד.

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

- **נדל"ן מניב:** ברבעון הראשון של שנת 2021 הסתכם ה- FFO בכ- 6.3 מ' אירו לעומת כ- 6.6 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד. כמו כן, במהלך הרבעון הראשון לשנת 2021 הסתכם ה- NOI של החברה לסך של כ- 12.7 מ' אירו (לעומת סך של כ- 12.9 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד) ורמת ה- EBITDA של החברה הסתכמה לכ- 9.4 מ' אירו (לעומת סך של כ- 9.7 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד). ראוי לציין כי הירידה ברמת ה- FFO במהלך הרבעון הנוכחי לעומת הרבעון המקביל לשנת 2020 נובעת כולה ממכירת הנכסים מפורטפוליו הנדל"ן המסחרי של החברה, בהתאם למיקוד מחדש של אסטרטגיית החברה לתחום פעילות הנדל"ן המניב והזימי למגורים, אשר תרמה בין היתר לירידה הניכרת בהיקף המינוף של החברה.

- **זימי למגורים:** ברבעון הראשון של שנת 2021 הסתכמה התרומה של פרויקט Grafental ברווח בגובה של כ- 0.1 מ' אירו (מאוחד). בתקופת הדוח, המשיכה החברה להכיר במכירה המצטברת של כל 96 יח"ד משלב ח' בשיעור ביצוע משוקלל של 88.4%.

2. מגזרי הפעילות - נתונים תפעוליים עיקריים¹

2.1. תחום פעילות נדל"ן יזמי למגורים - פרויקט Grafental² :

שלב	מס' יח"ד	הכנסות (מ' אירו)	רווח (מ' אירו)	% רווח יזמי ³	% מכירות	% הכרה ברווח למועד הדו"ח
ח'	96	58.0	8.3	17%	100%	96.7%

2.2. תחום פעילות נדל"ן מניב⁴ :

ייעוד	שטח (אלפי מ"ר)	תשואת שב"ד בפועל ⁵	תשואת שב"ד ⁶ ERV	תשואת בפועל ⁷ NOI	תשואת לפי ⁸ ERV NOI	שעור תפוסה
מגורים	714	4.5%	5.2%	4.1%	4.8%	95.7%
מסחרי	76	6.7%	6.7%	3.4%	3.4%	71.3%
סה"כ	790	4.7%	5.3%	4.0%	4.7%	94.3%

*לא כולל נכס בחברה כלולה בשטח של כ-7 אלפי מ"ר.

- **נדל"ן למגורים** : צמיחת שכר הדירה בתחום הנדל"ן המניב למגורים ברבעון הראשון של שנת 2021 הסתכמה בכ-2.0% בשכ"ד מנכסים זהים לעומת הרבעון המקביל בשנת 2020. למועד חתימת הדוח שכ"ד הממוצע הינו 6.60 אירו למטר ; שכ"ד בהשכרות חדשות בשוק המגורים גבוה בכ- 15% משכ"ד הממוצע.

3. מבנה המאזן ואיתנות פיננסית

3.1. **הון עצמי ו-NAV** : ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה מסתכם בכ- 835.5 מ' אירו וה-NAV⁹ מסתכם בכ- 951.0 מ' אירו נכון למועד הדוח.

3.2. **יחסי חוב** : יחס ה- LTV¹⁰ הינו כ- 31.35% נכון למועד הדוח. יחס ה- EBITDA (מהתיק המניב בלבד, לא כולל רווח תפעולי מפעילות הייזום) להוצאות ריבית הינו כ- 3.98 ברבעון הראשון של שנת 2021.

3.3. **נזילות** : יתרות המזומנים (מאוחד) הסתכמו בכ- 42.7 מ' אירו נכון למועד הדוח.

3.4. **מימון** : לחברה הלוואות מבנקים ביתרה כוללת של כ- 425.1 מ' אירו, בריבית שנתית ממוצעת של 1.54% ובמח"מ של 4.61 שנים ; לחברה אג"ח ביתרה כוללת של כ- 73.6 מ' אירו, בריבית שנתית ממוצעת של 3.29% ובמח"מ של 3.14 שנים, לפירוט נוסף בנוגע לאג"ח של החברה ראו חלק ב' לדוח זה - "גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב". לפרטים בנוגע להלוואה מבעלת שליטה, ראו סעיף 11.4 לדוח זה.

¹ נכון למועד חתימת הדו"ח.
² נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט הינו 84.98%.
³ סה"כ ההכנסות הצפויות ממכירת הדירות, פחות סה"כ עלויות הפיתוח, כולל קרקע.
⁴ נכסים המאוחדים בדוחות החברה, כולל נכסים שבגינם נחתמו הסכמי מכר מחייבים, ראו דיווח מידי מיום 30 ביוני, 2019 (מספר אסמכתא. 055230-01-2019)
⁵ נתוני חודש אפריל 2021 במונחים שנתיים חלקי שווי בספרים.
⁶ ERV⁶ (Estimated Rental Value) ההנבה השנתית הצפויה בהינתן שכל הנכסים מושכרים בתפוסה נוכחית בתמורה לשכ"ד הנהוג בשוק.
⁷ נתוני חודש אפריל 2021 במונחים שנתיים חלקי שווי בספרים.
⁸ NOI בפועל בתוספת ההפרש בין שכ"ד בפועל לבין ה- ERV -חלקי שווי בספרים.
⁹ EPRA NAV - לפרטים בדבר המדד ואופן חישובו ראו סעיף 10.310 לדוח זה.
¹⁰ חוב נטו לסך הנדל"ן.

נכון למועד הדו"ח, החברה וחברות בנות וכלולות שלה (יחדיו - "הקבוצה") פועלות בתחום הנדל"ן בגרמניה בארבעה תחומי פעילות עיקריים: נדל"ן מניב בתחום המגורים (Residential), נדל"ן מניב בתחום המסחרי (Commercial) (יחדיו - "תחום הנדל"ן המניב"), נדל"ן יזמי למגורים והשבתת קרקע בדיסלדורף (יחדיו - "תחומי פעילות הקבוצה").

בהמשך לאמור בדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 ובדיווחיה הקודמים של החברה¹¹ בקשר עם המיקוד מחדש של אסטרטגיית החברה בתחום הנדל"ן המניב והיזמי למגורים, התקשרות והשלמת עסקאות למכירת נתח מסוים מעסקיה ממשיכה החברה בביצוע פעולות למכירת נכסים נוספים מפורטפוליו הנדל"ן המסחרי שלה.

כמו כן, יצוין כי בהמשך לאמור בדוחותיה התקופתיים הקודמים של החברה, החברה ובעלת השליטה בה, ("ADLER") ADLER Real Estate AG, וכן נושאי משרה מסוימים בחברה המשמשים גם כנושאי משרה בחברת ADLER התקשרו בהסדר תיחום הפעילות בינו, אשר במסגרתו מוקנית לחברה זכות סירוב ראשון ביחס להזדמנויות עסקיות הרלבנטיות לחברה בתחומי ואזורי פעילותה העיקריים. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 18 באפריל, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-064047), הנכלל בזאת על דרך ההפנייה.

בנוסף, בהמשך לאמור בסעיף 11 לדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2020 בקשר עם כהונתו של מר פרידריך מונסברג, דירקטור חיצוני בחברה, יצוין כדלקמן: ביום 29 בנובמבר, 2020, מר מונסברג מונה לכהן כיו"ר הדירקטוריון (Supervisory Board) בחברה אשר התקשרה בעסקה, אשר אם וככל שתושלם, תוצאתה תהיה כי בעלת המניות הגדולה ביותר בחברה כאמור, תהפוך להיות "Aggregate Holdings SA", אשר למיטב ידיעת החברה, הינה בעלת המניות הגדולה ביותר בחברת ADLER Group S.A., שהינה בעלת המניות הגדולה ביותר ב-ADLER, בעלת השליטה בחברה ("עסקת AH"). מר מונסברג אישר לחברה כי לא היה מעורב בעסקת AH, אשר טרם הושלמה. יחד עם זאת, החליט מר מונסברג באופן אישי ועצמאי כי יחדל מלכהן כדירקטור חיצוני בחברה במועד המוקדם מבין השלמת עסקת AH, אשר צפויה להסתיים בחודש מאי, לבין ה- 31 במאי, 2021.

הערכת החברה בקשר עם השלמת העסקה (AH transaction) מהווה, נכון למועד דוח זה, מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1969 ("חוק ניירות ערך"). התממשות המידע כאמור אינו וודאי ואינו בשליטת החברה, שכן הוא מושפע ממכלול גורמים אשר אינם בשליטת החברה.

לפרטים אודות התפשטות נגיף הקורונה והשפעתו על פעילות החברה בתקופת הדוח, ראה סעיף 11.3 להלן.

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

4.1. **נדל"ן מניב בתחום המגורים (Residential)** - בבעלות הקבוצה, נכון למועד חתימת הדוח, 12,075 דירות על פני שטח כולל להשכרה של כ- 714 אלפי מ"ר. לפרטים נוספים אודות השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה בתחום זה, ראו סעיף 11.3 להלן.

4.2. **נדל"ן מניב בתחום המסחרי (Commercial)** - בבעלות הקבוצה, נכון למועד חתימת הדוח, 8 נכסים בתחום המסחרי (מסחר ומשרדים) בשטח כולל להשכרה של כ-76 אלפי מ"ר, כולל נכסים שלגביהם התקשרה החברה בהסכמי מכירה מחייבים (לא כולל נכס בחברה כלולה בשטח של כ-7 אלפי מ"ר). לפרטים נוספים אודות השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה בתחום זה, ראו סעיף 11.3 להלן.

לפרטים בקשר עם תחום הנדל"ן המניב ראו סעיף 1.6 לפרק א' לדוח תקופתי 2020.

4.3. **נדל"ן יזמי למגורים** - לפרטים אודות שיווק, מכירות, מסירות וביצוע, שלב ה' (89 יח"ד), שלב ו' (112 יח"ד), שלב ז' (89 יח"ד) ושלב ח' (96 יח"ד) בפרויקט Grafental שבעיר דיסלדורף, כמו גם

¹¹ במפרט הצעת הרכש המיוחדת אשר פורסם על ידי ADLER, בעלת השליטה בחברה ביום 19 בפברואר, 2018, כפי שתוקן על ידה ביום 20 במרץ, 2018 (מס' אסמכתא: 2018-09-016558 ו-2018-09-026776, בהתאמה); לדיווחיה המידיים של החברה מהימים 23 במרץ, 2019, 2 ביוני ו-30 ביוני, 2018 ולדיווחי החברה מהימים 23 בספטמבר, 2019, 29 בדצמבר, 2019 ו-31 במרץ, 2020 (מס' אסמכתא: 2019-01-098212, 2019-01-114996 ו-2019-01-033495-2020-01-033495, בהתאמה).

לפרטים אודות פרויקטים נוספים של החברה בתחום פעילות זה, ראו פרק א' לדוח תקופתי 2020. לפרטים נוספים בקשר עם הסטטוס השיווקי והביצועי של השלבים שבבנייה בפרויקט, ראו בטבלאות דלהלן. לפרטים נוספים אודות השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה בתחום זה, ראו סעיף 11.3 להלן.

שיווק הפרויקט

שלב ח'

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021		
2019	2020	רבעון 1	למועד חתימת הדו"ח	
58	96	96	96	יחידות דיור (#)
33,957	58,029	58,029	58,029	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חנייות, באלפי אירו)
5,786	9,793	9,793	9,793	יחידות דיור (מ"ר)
5,869	5,926	5,926	5,926	מחיר ממוצע למ"ר (באירו) (כולל תמורה בגין חנייות)
הזמנות זירות (Reservations) ליום חתימת הדוח:				
			-	יחידות דיור (#)
			-	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חנייות, באלפי אירו)
			-	יחידות דיור (מ"ר)
			-	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
חוזים חתומים והזמנות זירות מצטברים ליום חתימת הדוח:				
			96	יחידות דיור (#)
			58,029	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חנייות, באלפי אירו)
			9,793	יחידות דיור (מ"ר)
			5,926	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
שיעור השיווק של הפרויקט (%):				
ליום 31.12.19	ליום 31.12.2020	ליום 31.03.2021	למועד חתימת הדו"ח	
58.5%	100%	100%	100%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה - חוזים חתומים
58.5%	100%	100%	100%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה - חוזים חתומים והזמנות
מקדמות מדיירים:				
ליום 31.12.19	ליום 31.12.20	ליום 31.03.2021	למועד חתימת הדו"ח	
-	47,631	54,324	57,807	מקדמות מדיירים (באלפי אירו)
-	82.1%	96.5%	99.6%	שיעור המקדמות מדיירים (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים והזמנות ליום חתימת הדוח:				
			-	יחידות דיור (#)
			-	יחידות דיור - תמורה כספית צפויה (כולל בגין חנייות, באלפי אירו)
			-	יחידות דיור (מ"ר)
			-	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
			-	סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי אירו)

5. תחזית הכנסות, עלויות ורווח יזמי לשלבים שבביצוע ומשלבים הנמצאים במסגרת התב"ע המאושרת שביצועם טרם החל, בפרויקט המגורים Grafental (באלפי אירו)

5.1. תחזית הכנסות:

שלב ח'	שלב ח'
58,029	סך הכנסות צפויות
54,324	מקדמות מרוכשי דירות למועד הדוח
49,477	סך עלות צפויה (כולל קרקע) (באלפי אירו)
88.4%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
8,552	סך רווח יזמי צפוי
8,272	סך רווח יזמי שהוכר בדוחות החברה (במאוחד) במצטבר נכון למועד הדוח
17.3%	שיעור רווח יזמי צפוי (%)
רבעון שני 2021	מועד השלמה צפוי

5.2. עלויות:

שלב ט'			שלב ח'			עלויות שהושקעו	
שנת 2019	שנת 2020	רבעון 1 - 2021	שנת 2019	שנת 2020	רבעון 1 - 2021		
-	12,932	12,932	14,119	14,119	14,119	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
-	596	622	1,236	1,483	1,595	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
-	7,596	13,845	6,747	28,792	29,648	עלויות בגין בניה	
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
-	21,124	27,399	22,102	44,394	45,362	סה"כ עלות מצטברת	

אאכנ				
שנת 2019	שנת 2020	רבעון 1 - 2021	עלויות שהושקעו	
-	2,215	2,215	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
-	1,074	1,114	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
-	3,395	8,487	עלויות בגין בניה	
-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונג)	
-	6,684	11,816	סה"כ עלות מצטברת	

שלב ט'			שלב ח'				
שנת 2019	שנת 2020	רבעון 1 - 2021	שנת 2019	שנת 2020	רבעון 1 - 2021	עלויות שטרם הושקעו	
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו
-	43	18	2,178	1,932	1,819	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	39,209	32,959	23,783	3,149	2,296	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
-	39,252	32,977	25,961	5,081	4,115	סה"כ עלויות שטרם הושקעו	
-	17.3%	30.5%	23.5%	85.6%	88.4%	שיעור השלמה [כספין] (לא כולל קרקע) (%)	
-	רבעון רביעי 2022	רבעון רביעי 2022	חציון שני 2021	רבעון שני 2021	רבעון שני 2021	מועד השלמת בנייה צפוי	

אאכן			
שנת 2019	שנת 2020	רבעון 1 - 2021	עלויות שטרם הושקעו
-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	370	331	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	16,164	11,072	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
-	16,535	11,403	סה"כ עלויות שטרם הושקעו
-	21.3%	45.7%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
-	רבעון רביעי 2022	רבעון רביעי 2022	מועד השלמת בנייה צפוי

על פי תקן דיווח כספי בינלאומי (IFRS 15), החברה מכירה בהכנסות, עלויות ורווח גולמי בהתאם לשיעור המכירה ושיעור השלמת הפרויקט.

לפרטים נוספים בקשר עם שלבים יי-י"ב' בפרויקט המגורים Grafental ראו סעיף 1.8.3.6 לפרק א' לדוח השנתי של החברה לשנת 2020.

5.3. ההכנסות, תזרים ורווח יזמי צפויים, שטרם הוכרו בדוחות הכספיים של החברה, משלבים שבביצוע ומשלבים הנמצאים במסגרת התב"ע המאושרת שביצועם טרם החל, בפרויקט המגורים Grafental:

מדירות שנמכרו (באלפי אירו):

רווח יזמי שטרם הוכר	תזרים שטרם הוכר	הכנסות שטרם הוכרו	נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט - 84.98% שלבים שבביצוע (ח')
280	2,584	6,848	

6. עלויות לפרויקט Gerresheim (באלפי אירו)

שנת 2019	שנת 2020	רבעון 1 - 2021	עלויות שהושקעו	עלויות שהושקעו
141,645	141,645	141,645	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
901	3,446	3,955	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
-	-	-	עלויות בגין בניה	
-	13,872	17,331	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
142,546	158,963	162,931	סה"כ עלות מצטברת	

7. השבחת קרקע בדיסלדורף לנדל"ן יזמי - בבעלות החברה שני מתחמי קרקע בעיר דיסלדורף בגרמניה הנמצאים בתהליכים מתקדמים לשינוי ייעודם ממשרדים/תעשייה למגורים. לפרטים בדבר התקדמות החברה בהליכי שינוי היעוד בקרקעות בדיסלדורף ראו פרק א' לדוח תקופתי 2020.

7.1. להלן ריכוז טבלאי של ההכנסות, התזרים והרווח היזמי הצפוי מתחום פעילות השבחת הקרקע בדיסלדורף¹², מלאי מקרקעין בדיסלדורף, ומלאי מבנים בהקמה, ללא חטיבת הקרקע בשכונת Gerresheim¹³:

רווח יזמי שטרם הוכר	תזרים מזומנים שטרם הוכר	הכנסות שטרם הוכרו	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט Grafental - 84.98% (באלפי אירו)
35,901	116,094	258,551	דירות Condo למכירה חופשית בשלבים שבתכנון תחת התב"עות Grafental Ost ו- Grafenberg

המידע המתואר בטבלאות דלעיל בקשר עם: (1) שלב - ח' שבביצוע ו- (2) בקשר עם השבחת הקרקעות בדיסלדורף, מלאי המקרקעין בדיסלדורף, מלאי מבנים בהקמה תחת התב"ע Grafenberg ושינוי ייעודו כאמור (ובכלל זה המועדים הצפויים להשלמת שינוי היעוד של Grafental Ost), בדבר סך המכירות הצפוי, הרווחיות היזמית הצפויה והתזרים הצפוי לפני מס, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ואשר התקיימותו כולו או חלקו בפועל כלל אינה וודאית. המידע מבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד הדוח, בדבר: (1) ביקוש לשטחי מגורים בדיסלדורף; (2) מחירי שוק של שטחי מגורים בדיסלדורף בכלל ובסביבת הפרויקטים (לרבות בפרויקטים מתחרים ברי השוואה לפרויקטים של החברה); (3) ידע וניסיון מצטבר של הנהלת החברה ומנהלי הפרויקט בתחום; (4) תחזיות ואומדנים של החברה באשר לעלויות הבניה, הפיתוח והשיווק בפרויקטים על סמך העלויות כאמור בשלבים המצויים נכון למועד זה בביצוע; וכן כוללת הערכות נוספות של החברה. אין כל ודאות שהליך שינוי הייעוד של מתחמי המקרקעין האמורים יתקיים ו/או יושלם, אם בכלל, שכן השלמתו כפופה להליכי התכנון והבנייה הנדרשים לפי הדין הגרמני, אשר השלמתם אינה בשליטתה של החברה. כמו כן, גם אם יתקבלו האישורים הנדרשים כאמור, החברה תחליט להקים את הפרויקטים בעצמה והקמת הפרויקטים תצא אל הפועל, שינוי נסיבות (לרבות מבלי לגרוע מכלליות האמור - ירידה בביקוש ליח"ד בדיסלדורף ו/או ירידה במחירי השוק בדיסלדורף של יח"ד כאמור) או גידול בעלויות הבניה (ועלויות אחרות) ו/או היווצרות תנאים מיוחדים בנסיבות העניין עלולים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ולהשפיע באופן מהותי על צפי ההכנסות מהפרויקטים ובכלל זה על רווחיותם הכוללת.

¹² יצוין, כי החברה טרם קיבלה החלטה על אופן השימוש בחטיבת הקרקע שבשינוי ייעוד ממשרדים למגורים ב-Grafenberg, לרבות בדבר פיתוח מתחם הקרקע. ההחלטה לפתח את מתחם הקרקע, כפופה להשלמת הליכי אישור התב"עות הרלבנטיות, תנאי השוק שישררו במועד השלמת התב"ע, היכולת להשיג מימון לצורך פיתוח פרויקט, זמינות משאביים הוניים הנידרשים למימוש תוכנית פיתוח כאמור, עמידה ביחסים פיננסיים ועוד. הנתונים המוצגים בטבלה שלהלן חושבו תחת ההנחה, כי החברה תבחר לפתח את חטיבת הקרקע ואת המתחם ב-Grafenberg, ושיעורי הרווחיות היזמית ותזרים המזומנים בשלבים העתידיים של הפרויקטים ב-Grafental יהא דומה לשיעורים בשלבים שבביצוע בפרויקט "Grafental" נכון למועד הדוח ומייצג לדעת החברה את האינדקציה הטובה ביותר לצורך לתחזית זו, ושיעורי הרווחיות ותזרים המזומנים ב-Grafenberg בוססו בהתאם להנחות שביססו את הערכת השווי של הנכס.

¹³ לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם למכירת 75% מאחזקותיה בחברה המחזיקה בנכס ב-Gerresheim ראה סעיף 1.1.3.2 לפרק א' לדוח תקופתי 2020, סעיף 11.2.11.2 להלן, וכן דיווחיה המידיים של החברה מיום 15 במאי 2020 ומיום 27 ביולי, 2020 (מסי' אסמכתא 048417-01-2020 ו-079464-01-2020 בהתאמה).

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

8. המצב הכספי

הסבר לשינוי	31 בדצמבר 2020	ליום 31 במרץ 2020	ליום 31 במרץ 2021	נכסים
	אלפי אירו			נכסים שוטפים
ראו פירוט בדוח תזרימי מזומנים במסגרת דוחותיה הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה.	34,814	39,526	42,746	מזומנים ושווי מזומנים
	-	3,144	-	יתרות לקבל מבנקים
	15,959	15,346	17,313	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
הקיטון נובע מתשלום רוכשי הדירות עבור מכירת הדירות בשלב ח'.	3,405	10,687	3,070	הכנסות לקבל וחיובים אחרים בגין מכירת דירות
	1,399	2,013	2,374	שוכרים ולקוחות, נטו
הקיטון נובע מהכרה בהכנסה בעקבות התקדמות הבניה בשלב ח'.	2,477	28,862	1,715	מלאי בניינים בהקמה
	58,054	99,578	67,218	סה"כ נכסים שוטפים
הקיטון נובע ממכירת נכסים מסחריים (ראה סעיף 11.1).	27,821	51,282	16,892	נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
	אלפי אירו			נכסים לא שוטפים
	22,949	25,635	24,071	השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	42,588	31,092	42,539	השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
הגידול נובע מתשלומים אשר בוצעו בעקבות התקדמות הבניה בשלב ט'.	52,550	46,396	58,727	מלאי מקרקעין
הגידול נובע מתשלומים אשר בוצעו בעקבות התקדמות הבניה בפרויקט אאכך.	60,900	62,298	66,031	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין
הגידול נובע בעיקר מהערכות השווי, אשר בוצעו במהלך התקופה עבור כלל נכסי הנדל"ן המניב למגורים בחברה.	1,225,446	1,143,165	1,250,825	נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים
	6,612	6,368	6,734	פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
	259	332	215	חייבים ויתרות חובה, רכוש קבוע ונכסים פיננסיים אחרים
	187	119	179	מסים נדחים
	1,411,491	1,315,405	1,449,321	סה"כ נכסים לא שוטפים
	<u>1,497,366</u>	<u>1,466,265</u>	<u>1,533,431</u>	סה"כ נכסים

הסבר לשינוי	31 בדצמבר 2020	ליום 31 במרץ 2020	ליום 31 במרץ 2021	התחייבויות
	אלפי אירו			התחייבויות שוטפות
הקיטון נובע מעסקת המימון מחדש על הלוואה בגובה של כ-100.5 מ' אירו. ראו סעיף 11.7.	130,739	46,692	32,724	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאים
הקיטון נובע מפדיון מוקדם ומלא של אגרות החוב (סדרה א') של החברה.	10,013	25,535	10,094	חלויות שוטפות של אגרות חוב
הקיטון נובע מהחזר הלוואות בנק, אשר מימנה את בנייתו של שלב ח'.	-	11,587	-	הלוואות למימון מלאי בניינים בהקמה
	20,972	26,035	20,038	זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות
	33	4,722	4,528	מקדמות מרוכשי דירות
	161,757	114,571	67,384	סה"כ התחייבויות שוטפות
הקיטון נובע מהחזר הלוואות בנק אשר מימנה חלק מהנכסים המסחריים אשר נמכרו.	3,961	20,182	3,388	התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
	אלפי אירו			התחייבויות לא שוטפות
הגידול נובע מעסקת המימון מחדש על הלוואה בגובה של כ-100.5 מ' אירו. ראו סעיף 11.7.	296,285	414,352	391,908	הלוואות מתאגידים בנקאים
הקיטון נובע מתשלומי הקרן השוטפים של אגרות החוב.	62,967	73,867	63,514	אגרות חוב
הקיטון נובע ממכירת ההתחייבות בגין חכירה, כחלק ממכירת חברת הבת. ראו סעיף 11.8.	2,990	3,010	-	התחייבות בגין חכירה
	254	394	166	התחייבויות פיננסיות אחרות
הגידול נובע בעיקר משיערוך הנדל"ן להשקעה, עליו יוצרת החברה עתודה למס.	123,722	102,049	129,860	מסים נדחים
	486,218	593,672	585,448	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
	651,936	728,425	656,220	סה"כ התחייבויות
				הון עצמי
	804,729	701,428	835,528	הון עצמי מיוחס לבעלי המניות של החברה
	40,701	36,412	41,683	זכויות שאינן מקנות שליטה
	845,430	737,840	877,211	סה"כ הון עצמי
	<u>1,497,366</u>	<u>1,466,265</u>	<u>1,533,431</u>	סה"כ התחייבויות והון עצמי

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
		2020	2020	
הכנסות מהשכרת נכסים	61,888	15,897	15,053	
הכנסות ניהול נכסים ואחרות	24,678	6,188	6,031	
הוצאות ניהול נכסים	(24,855)	(6,154)	(5,833)	
עלות אחזקת נכסים להשכרה	(11,606)	(3,010)	(2,599)	
	50,105	12,921	12,652	הכנסות שכירות וניהול, נטו
הכנסות ממכירת דירות	72,548	12,336	1,582	
עלות מכירת דירות	(58,172)	(9,454)	(1,465)	
רווח ממכירת דירות	14,376	2,882	117	
הכנסות אחרות	500	-	-	
חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	262	-	-	
רווח ממימוש השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	2,011	-	-	
הוצאות הנהלה וכלליות	(13,325)	(3,297)	(3,314)	
הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין	(1,772)	(705)	(600)	
הוצאות מכירה ושיווק	(68)	(35)	(15)	
הרווח נובע בעיקרו משיערוך הנדל"ן המניב למגורים.	83,221	(10,935)	33,669	עליית ערך (ירידת ערך) נדל"ן להשקעה, נטו
	135,310	831	42,509	רווח תפעולי
הקיטון נובע מירידה בגובה מינוף החברה.	(15,037)	(5,541)	(2,713)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו
	3,728	2,553	(645)	השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו
	1,286	(11,245)	(31)	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הלוואות ואחרות (כולל עלויות פרעון מוקדם של הלוואות)
	125,287	(13,402)	39,120	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
	(27,594)	3,505	(7,339)	(מסים על ההכנסה) הטבת מס
	97,693	(9,897)	31,781	רווח (הפסד) נקי כולל לתקופה

				רווח (הפסד) נקי וכולל מיוחס ל:
	92,695	(10,606)	30,799	בעלי מניות החברה
	4,998	709	982	זכויות שאינן מקנות שליטה

10. מקורות מימון, נזילות ותזרימי המזומנים

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2020	2020	2021	
ראו דוח תזרים.	51,826	5,311	2,634	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
ראו דוח תזרים.	94,377	51,611	10,498	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
ראו דוח תזרים.	(155,798)	(61,805)	(5,200)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון

10.1. נגישות למקורות מימון

10.1.1. נכון למועד הדוח החברה מממנת את פעילותה השוטפת בעיקר מתזרים המתקבל מהחברות הבנות של החברה מפעילותן השוטפת וממימון בנקאי ואגרות חוב אשר גייסה החברה.

10.1.2. לפרטים אודות עסקאות למכירת חלק מנכסי הנדל"ן המניב והיזמי של החברה, ראו סעיף 1.1.3.1 לפרק א' לדוח תקופתי 2020.

10.1.3. לפרטים נוספים בקשר מימון מחדש של הלוואות של החברה ראו סעיף 1.12 לפרק א' לדוח תקופתי 2020 וכן סעיף 11.7 להלן.

10.1.4. לפרטים נוספים בקשר עם עמידת החברה בתניות והתחייבויות פיננסיות, ראו סעיף 1.12 לפרק א' לדוח תקופתי 2020.

10.1.5. לפרטים אודות התקשרות בעסקה למכירת שבעים וחמישה אחוזים מחטיבת הקרקע ב-Gerresheim, ראו סעיף 11.2 להלן.

יצוין, כי בעקבות משבר הקורונה בחנה החברה מספר תרחישים שונים, וביצעה Stress testing, וזאת לצורך הערכת יכולת החברה להתמודד עם ההשלכות הכלכליות של משבר הקורונה. להערכת החברה, התמשכות משבר הקורונה לא יפגע ביכולותה לעמוד בפירעון התחייבויותיה, וזאת בין היתר, לאור מיקוד פעילות החברה בתחום הנדל"ן למגורים וכן עסקאות בהן התקשרה החברה לאחרונה.

החברה מעריכה את נגישותה למקורות מימון כגבוהה לאור חוסנה הפיננסי, יציבות פעילות הליבה והקשרים הענפים שיצרה עם בנקים המממנים פרויקטים של נדל"ן בגרמניה, כמו גם נגישות גבוהה לשוק ההון הישראלי, דרוג החוב הגבוה של החברה והירידה בשיעור המינוף של החברה, והכול בשים לב להשלכות האפשריות של המשך התפשטות נגיף הקורונה על זמינות מקורות האשראי בישראל ובעולם.

לפרטים נוספים אודות מקורות המימון של הקבוצה ראו סעיף 1.12 לפרק א' לדוח תקופתי 2020 וכן ביאור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה לשנת 2020.

הערכות החברה ביחס להשלכות משבר הקורונה ויכולתה להתמודד עם ההשלכות הכלכליות של משבר הקורונה מהוות מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהערכות החברה, וזאת, בין היתר, בעקבות נסיבות שאינן בשליטת החברה, ובכללן השינויים במגמות ההידבקות בנגיף, מצב שוקי ההון בעולם והסיוע הממשלתי בגרמניה לפרטים ולחברות אשר נפגעו מהנגיף.

בחינת קיומם של סימני אזהרה

לנוכח המבנה הפיננסי של הקבוצה ועל בסיס הנתונים הכספיים המפורטים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כפי שנסקרו על ידי הנהלת החברה, הירידה הניכרת ברמת המינוף של החברה בשנה האחרונה, ובשים לב לעובדה כי ככל שהיה לחברה צורך תזרימי, יכולה הייתה החברה למשוך דמי ניהול או דיבידנדים מחברות בנות שלה, קבע הדירקטוריון כי אין בעובדה שדוחות הסולו של החברה מצביעים על תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, כדי להצביע על בעיית נזילות ולפיכך, ונכון למועד הדוח, לא מתקיימים בתאגיד סימני אזהרה.

השיקולים העיקריים שעמדו בבסיס החלטת הדירקטוריון היו, בין היתר העובדה שלהערכת דירקטוריון החברה, ככל שידרש ממנה, קיימת לחברה נגישות גבוהה למקורות מימון נוספים, ובכלל כך היכולת להרחיב קווי אשראי וניצול קווי אשראי שטרם נוצלו, גיוס הון (ובשים לב לנגישות גבוהה של החברה לשוקי ההון), אפשרויות מימון מחדש בתנאים נוחים, זכות לקבלת תקבולים בהיקף משמעותי מכוח עסקאות למכירת נכסים שטרם הושלמו, אפשרות מכירת נכסים (לרבות במסגרת הפעולות שעושה החברה לשם מכירת נתח מסוים מנכסי החברה ועסקיה במסגרת המיקוד מחדש של אסטרטגיית החברה בהתאם למפורט בסעיף 4 לעיל, שחרור בטחונות ועוד. בנוסף, קיימת לחברה החזקה במניות חברה ציבורית שהתאגדה בגרמניה, אשר בתקופת הדוח, ולאחר מועד רכישת מניותיה על ידי החברה, נרכשה השליטה בה על ידי בעלת שליטה עקיפה בחברה ומניותיה נסחרות בבורסה המפוקחת הבלתי רשמית של פרנקפורט, ואשר הינה מהמובילות בשוק פיתוח הנדל"ן למגורים בגרמניה, אשר שווין למועד הדוח הינו כ- 36 מיליון אירו, ואשר להערכת החברה יכולות להמכר או להיות מנוצלות באופן אחר ככל שתדרש לכך החברה ובכפוף לאישורים אשר עשויים להדרש לכך על פי דין.

כמו כן, שקל דירקטוריון החברה את ההשלכות הכלכליות של התפשטות מגפת הקורונה (Covid-19) על פעילות החברה, בין היתר, בהתאם לתרחישים השונים שהוצגו בפני דירקטוריון החברה בקשר עם יכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה גם בתנאי סטרס, וכן, את ההשפעות המשוערות על פעילות החברה, ככל שהמשבר כאמור ימשך. לפרטים נוספים אודות הערכות החברה והשפעת משבר הקורונה על פעילות החברה ראו סעיף 11.3 להלן.

לאחר ששקל את כל העניינים המפורטים לעיל, קבע דירקטוריון החברה כי בשים לב לאפשרויות המימון השונות המפורטים לעיל ולפעולות למיקוד מחדש של עסקי החברה והתקשרויות, כמתואר בסעיף 4 לעיל, וכן לאור התזרים הצפוי מהתקשרויות החברה בהסכמים למכירת נכסים כמפורט בסעיף 1.1.3 בפרק א' לדוח תקופתי 2020, אין בקיומו של סימני האזהרה כדי להצביע על בעיית נזילות בתאגיד.

הערכות החברה מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה. הגורמים העשויים להשפיע על כך שההערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, הינם רבים וכוללים, בין היתר, שינויים בשווקים הרלוונטיים, ירידות בשוק ההון עקב משבר הקורונה, החמרה או התמשכות של המשבר הכלכלי בעקבות התפרצות הנגיף, וכן התממשות איזה מגורמי הסיכון המנויים בדוח זה ובדוח השנתי של החברה.

מדד ה- FFO מחושב כרווח הנקי (הפסד) המיוחס לבעלי מניות החברה **מהפעילות המניבה בלבד - ללא הרווח ממכירת דירות בפרוייקט Grafental** (לפרטים נוספים בדבר פרויקט זה ראו סעיף 1.8 לפרק א' לדוח תקופתי 2020), בהתאמות מסוימות בגין פריטים שאינם תפעוליים, אשר מושפעים משערוך שווי הוגן של נכסים והתחייבויות. מדובר בעיקר בהתאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, רווחי והפסדי הון שונים, הפחתות שונות, התאמת הוצאות בגין ניהול פרויקט ושיווק בקשר עם הקמת פרויקט המגורים ב Grafental וזאת מכיוון שההכנסות בגינו אינן נלקחות בחשבון ה- FFO), שינוי בשווי הוגן 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 היוזמי, ופרסומו יאפשר בסיס נכון יותר להשוואת תוצאותיה התפעוליות של החברה בתקופה מסוימת לתקופות קודמות וכן יאפשר השוואת תוצאות פעילות החברה לחברות נדל"ן אחרות בארץ ובאירופה.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2020	שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2021	
92,695	(10,606)	30,799	רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה
			התאמות לרווח (הפסד) הנקי:
			א. התאמות בגין שיערוכים
(82,153)	10,313	(32,350)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה והתאמת שווי התחייבויות הקשורות לנדל"ן להשקעה
(262)	-	-	חלק הקבוצה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(1,117)	12,608	(503)	שיערוך הלוואות ועסקאות החלפת ריבית לפי שווי הוגן
			ב. התאמות בגין סעיפים לא תזרימיים
(1,032)	(636)	904	השפעות מיודד, הפרשי שער ועסקאות הגנת מטבע שאינם תזרימיים
27,751	(3,866)	7,220	הוצאות מיסים נדחים ומיסים בגין שנים קודמות
			ג. סעיפים חד פעמיים/ פעילויות חדשות/ פעילויות שהופסקו/ אחר
548	490	(240)	שירותים מקצועיים, התאמות חד פעמיות ואחרים
1,072	777	528	הוצאות ניהול פרויקט ושיווק בקשר עם הקמת פרויקט המגורים בדיסלדורף והתאמות בגין פעילות ההשכרה הנוכחית בפרוייקט

(12,217)	(2,449)	(100)	התאמות בגין מכירת דירות
(67,410)	17,237	(24,541)	סך התאמות לרווח הנקי
25,285	6,631	6,258	F.F.O

כאמור לעיל, בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2021 הסתכם ה- FFO בכ- 6.3 מ' אירו. להערכת החברה, הרמה השנתית המייצגת של ה- FFO, בהתאמה לארועים שהתרחשו הרבעון, תסתכם לסך של כ- 25.2 מ' אירו.

ראוי לציין כי הירידה ברמת ה- FFO במהלך הרבעון הנוכחי לעומת הרבעון המקביל לשנת 2020 נובעת כולה ממכירת הנכסים מפורטפוליו הנדל"ן המסחרי של החברה, בהתאם למיקוד מחדש של אסטרטגיית החברה לתחום פעילות הנדל"ן המניב והיזמי למגורים, אשר תרמה בין היתר לירידה הניכרת בהיקף המינוף של החברה.

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

10.3. מדד EPRA NAV - שווי נכסי נקי (במיליוני אירו)

מדד ה- EPRA NAV הינו מדד להצגת השווי הנכסי הנקי של חברת נדל"ן בהתאם לנייר העמדה של European Public Real Estate Association - EPRA. מדד ה- EPRA NAV משקף את השווי הנכסי הנקי של החברה בהנחה של החזקת נכסי הנדל"ן לטווח הארוך ועל כן, נדרשות התאמות מסויימות כגון נטרול מסים נדחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה ונטרול השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים. כמו כן, במסגרת ההתאמות כללה החברה את הרווחים שטרם הוכרו בדוחות בגין דירות שנמכרו ונמצאות בשלבי הקמה בפרויקט Grafental (שלב ח'). החברה סבורה, כי מדד ה- EPRA NAV משקף באופן נכון יותר את השווי הנכסי הנקי של החברה, ופרסומו יאפשר השוואה לחברות נדל"ן אחרות בארץ ובאירופה.

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

להלן חישוב מדד ה- EPRA NAV של החברה:

ליום 31.12.2020 במיליוני אירו	ליום 31.03.2020 במיליוני אירו	ליום 31.03.2021 במיליוני אירו	
804.7	701.4	835.5	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
109.9	83.1	114.8	בתוספת מסים נדחים בגין התאמות EPRA (בניכוי חלק המיעוט)
0.6	0.1	0.5	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו
0.2	7.8	0.2	בתוספת רווחים שטרם הוכרו בגין דירות שנמכרו ונמצאות בביצוע
915.4	792.4	951.0	EPRA NAV - שווי נכסי נקי

11.1. התקשרות בעסקה למכירת חלק נוסף מנכסי הנדל"ן המסחרי של החברה - בהמשך לאמור בבאור 1.1.3.1 (ב') לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020, השלמת המכירה של הנכס הנוטר הכלול בעסקה צפויה להתבצע במהלך שנת 2021. בהתאם לכך, הנכסים וההתחייבויות של חברת הנכס, אשר מכירתה טרם הושלמה באופן סופי, סווגו בדוח על המצב הכספי ליום 31 במרץ, 2021 כנכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה.

11.2. התקשרות בעסקה למכירת חטיבת הקרקע ב-Gerresheim - לעניין פרטים על הסכם למכירת 75% מאחזקותיה של החברה בשותפות הנכדה, אשר מחזיקה בפרויקט Gerresheim, ראה באור 1.1.3.2 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020.

במהלך תקופת הדוח, נודע לחברה כי עיכוב קבלת אישורי התב"ע הנדרשים בקשר עם הפרויקט (ואשר נדרשים, בין היתר, בקשר עם ביצוע הפעילה השנייה של עסקת Gerresheim כמפורט בדיווחים המידיים של החברה מהימים 15 במאי, 2020 ו-27 ביולי, 2020 (מס' אסמכתא 01-2020-048417 ו-079464-01-2020 בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה) נובע מקשיים שמערימה חברת הרכבות הגרמנית (Deutsche Bahn AG). עם זאת, יצוין, כי בהמשך לדיונים רבים שקיימו נציגי החברה עם עיריית דיסלדורף, אשר הביעה עניין בקידום הנושא במהירות המירבית, צופה החברה כי האישורים יתקבלו לקראת תום שנת 2021 באופן אשר יאפשר את המשך קידום הפרויקט ואת קידום העסקה וקבלת התמורות המותנות על ידי החברה במסגרתה.

הערכות החברה בקשר עם מועד קבלת אישור התב"ע ובכלל כן, התקיימות התנאים לביצוע הפעילה השנייה במסגרת עסקת Gerresheim, מהוות מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהערכות החברה, וזאת, בין היתר, בעקבות נסיבות שאינן בשליטת החברה, ובכללן אישורים רגולטוריים נדרשים והליכים בירוקרטיים.

11.3. התפרצות נגיף הקורונה - בעקבות ההתפרצות של נגיף הקורונה (COVID-19) בסין בחודש דצמבר 2019, והתפשטותו במהלך שנת 2020 למדינות רבות נוספות, חלה ירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית באזורים רבים בעולם לרבות ישראל וגרמניה. התפשטות הנגיף גרמה בין היתר לשיבוש בשרשרת האספקה, לירידה בהיקף התחבורה העולמית, למגבלות תנועה ותעסוקה אשר הטילה ממשלת ישראל וממשלות רבות בעולם וכן לירידות בשווי של נכסים פיננסיים ושל סחורות בשווקים בארץ ובעולם. כמו כן, בהתאם להוראות הממשלות בגרמניה, הולנד ובישראל, נאסרה או הוגבלה פעילות בתי עסק, הוגבלה משמעותית נוכחות כח אדם במקומות עבודה, הושבתו מערכות החינוך והוטלו הגבלות על יציאה מבתי המגורים. ראוי לציין כי במהלך הרבעון השני לשנת 2020 החלה ממשלת גרמניה בהסרת חלק מהמגבלות, זאת בעקבות ההצלחה היחסית בהשתלטות על הנגיף. במהלך הרבעון האחרון של שנת 2020 ובתחילת שנת 2021, חלה מגמה של עלייה בהיקף התפשטות הנגיף בגרמניה והממשלה בגרמניה החלה בהטלת מגבלות מחודשות על מנת לעצור את התפשטות הנגיף.

חשיפות וסיכונים לחברה

פעילות החברה מאז תחילת המשבר ועד היום ממשכה באופן שוטף בכפוף למגבלות וההנחיות הממשלתיות הרלבנטיות בכל המדינות בהן פועלת. יצוין, כי משבר הקורונה והמשבר הכלכלי שמלווה אותו, עלול ליצור לחברה חשיפה בעיקר בתחום הנדל"ן המניב, הן לאור השלכות משבר הקורונה על הפעילות העסקית היומיומית בגרמניה, ויכולת בתי העסק להמשיך ולפעול ולשלם דמי שכירות לנכסים מסחריים והן (במידה פחותה) לנכסי מגורים לאור פגיעה בהכנסה של שוכרים פרטיים ובכלל כן ביכולתם לעמוד בהתחייבויותיהם לחברה ולשלם שכר דירה ו/או ביכולת החברה למצוא שוכרים לשטחים פנויים. כמו כן, קיימת לחברה חשיפה גם בתחום הנדל"ן היזמי, שכן השפעת המשבר הכלכלי על המשק העולמי בכלל וגרמניה בפרט, עשויה להשפיע על קצב קבלת האישורים לבניה וכן על הביקוש לדירות, ובכלל כן להוביל לירידה בשווי הדירות למכירה ו/או לירידה בקצב מכירת הדירות (אם כי נכון למועד הדוח החברה אינה ערה לאינדיקציות המצביעות על שינוי במחירי המכירה של הדירות ו/או שינוי בעלויות הבנייה). נכון למועד זה, על אף תחילתו של מבצע חיסונים במדינות רבות בעולם, לרבות גרמניה, הולנד וישראל, אשר עשוי להאט ובהמשך

אף להפסיק את התפשטותו של הנגיף, לא ניתן בשלב זה לצפות את סיום המשבר הכלכלי אליו נקלע המשק במדינות אלו ובעולם כולו, ובהתאם לא ניתן לצפות או להעריך בשלב זה את מלוא השפעתו על פעילות החברה.

לעניין השפעות על פעילות החברה במהלך שנת 2020, ראה סעיף 1.5.6 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020.

השפעות ספציפיות של משבר הקורונה על תוצאות הפעילות של החברה

הכנסות החברה לא נפגעו בצורה משמעותית, בין היתר, לאור פעולות שנקטה החברה אשר מיקדו את פעילותה בנכסים למגורים וכך הצטמצמה החשיפה של החברה לדיירים מסחריים וכן, לאור עזרה של ממשלת גרמניה שניתנה לדיירים המסחריים.

- במהלך שנת 2020 חלה פגיעה במצבם הפיננסי של שוכרים שונים בתחום הנדל"ן המסחרי, אשר המשיכה בתקופת הדוח והובילה לקושי בתשלום דמי שכירות ודמי ניהול, עיכוב בחידוש הסכמי שכירות ובמציאת שוכרים לשטחים פנויים, כך שליוס 31 במרץ, 2021, יתרת לקוחות של כ-0.8 מיליון אירו (0.3 מיליון אירו ליום 31 בדצמבר 2020), המהווים כ-12% וכ-3% בהתאמה מההכנסות השנתיות של החברה במגזר הנדל"ן המניב למסחר טרם התקבלו עקב דחיית תשלומים ו/או ביטולם בעקבות משבר הקורונה. יצוין כי עקב הקטנת החשיפה של החברה לתחום הנדל"ן המסחרי, לא הייתה לירידה זו בשיעור הגביה השפעה מהותית על תזרים המזומנים של החברה.

במגזר הנדל"ן המניב למגורים השינוי בשיעור התפוסה ליום 31 במרץ, 2021 ולמועד פרסום הדוח, לא היה משמעותי ביחס לשיעורי התפוסה הממוצעים בשנת 2020 ו-2019 וכן שינוי שיעור הביטולים והעיכובים בגביה הינו זניח.

- להערכת החברה, נכון ליום 31 במרץ, 2021, אין שינוי מהותי בשווי נכסי החברה במגזר הנדל"ן המניב למסחר.

- למשבר לא הייתה השפעה שלילית על נכסי החברה במגזר הנדל"ן המניב למגורים. בשנת 2020 חלה ירידה בשיעורי ההיוון המשמשים למדידת השווי ההוגן של חלק מנכסי הנדל"ן להשקעה של החברה במגזר הנדל"ן המניב למגורים ומגמה זו המשיכה בתקופת הדוח. בתקופת הדוח, שיעורי ההיוון ירדו בכ-0.16% עקב שינוי בתנאי השוק בתקופה, זאת בהתבסס על הערכות שווי ליום 31 במרץ, 2021 שנערכו ע"י שמאים חיצוניים. כתוצאה מכך, חלה עליה בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב למגורים והוכר רווח משינוי בשווי ההוגן בסך של כ-35.1 מיליון אירו.

- לעניין מגזר הייזום, נכון ליום 31 במרץ 2021 ונכון למועד הדוח, החברה אינה ערה לאינדיקציות המצביעות על שינוי במחירי המכירה של הדירות ו/או שינוי בעלויות בנייה.

- בהתאם לאמור לעיל, עד למועד אישור הדוחות הכספיים, השפעת המשבר על תזרים המזומנים של החברה הייתה לא מהותית, זאת בין היתר לאור הקטנת החשיפה לתחום הנדל"ן המסחרי ותמורות שהתקבלו ממימוש נכסים וגם בהתחשב בשינוי בשיעורי הגבייה מהדיירים ומהאטה בקצב מכירת הדירות בפרויקטים היזמיים.

להערכת החברה, היה והשלכותיו של משבר נגיף הקורונה יחריפו לאורך זמן, הרי שעשויות להיות לכך השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה העולמית וכפועל יוצא על השווקים בהם פועלת החברה ועל תחומי פעילותה ותוצאותיה. יחד עם זאת, להערכת החברה, הצעדים שנקטה לאחרונה לשם הקטנת שיעור המינוף של החברה, מיקוד פעילותה בתחום המגורים וכן לאור הפיזור הגאוגרפי והסקטוריאלי של נכסי החברה, מיצובם, מיקומם ורמות התפוסה בהם, פוחת היקף החשיפה של עסקי החברה למשבר הקורונה ו/או לחוסר יציבות משמעותיים, וברשותה כלים שיאפשרו התמודדות נאותה עם המשבר הכלכלי.

לפרטים נוספים אודות השפעות משבר הקורונה על פעילות החברה ראו באור (4)5 לדוחות הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה.

הערכות החברה ביחס להשלכות משבר הקורונה והשפעות הצעדים אשר נקטה החברה לשם הקטנת המינוף של החברה ואשר יאפשרו התמודדות נאותה עם המשבר הכלכלי מהוות מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהערכות החברה, וזאת, בין היתר, בעקבות נסיבות שאינן בשליטת החברה, ובכללן השינויים במגמות ההידבקות בנגיף, מצב שוקי ההון בעולם, החמרה או התמשכות של המשבר הכלכלי בעקבות התפרצות הנגיף, והסיוע הממשלתי בגרמניה לפרטים ולחברות אשר נפגעו מהנגיף.

11.4. **קבלת הלוואה מבעלת שליטה** - ביום 9 במאי, 2019 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבלת מסגרת אשראי בגובה של 100 מ' אירו מ-ADLER, בעלת השליטה בחברה מתוכה נמשכו 44.2 מ' אירו. במהלך החודשים ינואר ומרץ 2020, פרעה החברה את מלוא החוב לבעלת השליטה, כך שנכון למועד הדוח לא נותרה יתרת חוב לבעל השליטה. לפרטים נוספים בקשר עם אופן אישור העסקה ראו דיווחיה המיידים של החברה מהימים 14 ביולי, 2019 ו-11 במאי, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-060426 ו-2019-01-0040008, בהתאמה), ותקנה 22 לפרק פרטים נוספים, המצורף כפרק ד' לדוח תקופתי 2019, הנכללים בזאת על דרך ההפנייה. ראוי לציין כי מסגרת האשראי עם בעלת השליטה נסתיימה ביום 9 במאי, 2021 ונכון למועד הדוח, החברה אינה רואה צורך בחידושה.

11.5. ביום 5 בנובמבר, 2020 התקשרה החברה בעסקה למכירת נכס נוסף מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה בתמורה לסך של כ-11 מיליון אירו. מכירת הנכס הושלמה ביום 29 בינואר, 2021.

11.6. ביום 30 בדצמבר, 2020 התקשרה החברה בעסקה למכירת נכס נוסף מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה בתמורה לסך של כ-6.4 מיליון אירו. השלמת מכירת הנכס צפויה להתבצע במהלך שנת 2021.

11.7. במהלך חודש ינואר 2021, חתמה החברה, באמצעות חברות נכדות על עסקת מימון מחדש עם תאגיד בנקאי גרמני על הלוואה בגובה של כ-100.5 מיליון אירו. ההלוואה נושאת ריבית שנתית ממוצעת של כ-1.41% עם תאריך פירעון בחודש יוני, 2023. המימון מחדש טופל כשינוי לא מהותי בתנאי החוב. לשינוי לא הייתה השפעה מהותית על דוח רווח והפסד.

11.8. ביום 26 בפברואר, 2021 מכרה החברה חברת בת, המחזיקה בנכס מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה, בסך של כ-9 מיליון אירו. כלל יתרת התמורה מהמכירה שימשה להחזר הלוואת הבעלים שניתנה לחברת הבת.

11.9. בימים 12 בפברואר ו-14 באפריל, 2021, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, אישרו את התקשרות החברה בהסכם תיחום פעילות בין החברה לבין בעלת השליטה בה ונושאי משרה מסוימים בחברה המשמשים גם כנושאי משרה בחברת ADLER ("הסדר תיחום הפעילות"), אשר מקנה לחברה, בין היתר, זכות סירוב ראשונה ביחס להזדמנויות עסקיות רלבנטיות לחברה בתחום ובאזורי פעילותה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 18 באפריל, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-064047), הנכלל בזאת על דרך ההפנייה.

11.10. לפרטים נוספים אודות אירועים משמעותיים בחברה ראו באור 5 לדוחות הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה.

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

12. הערכות השווי

12.1 הערכת השווי של נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד (פורטפוליו מגורים ב-Leipzig) מצורף לדוח תקופתי זה כהערכת שווי מהותית מאוד. הערכות השווי של נכס נדל"ן¹⁴ להשקעה מהותית¹⁵ לא צורפו לדוח הרבעוני שכן הינן הערכת שווי "מהותיות" אך אינן "מהותיות מאוד".¹⁶ תמצית הנתונים בדבר הערכת השווי האמורה הינה כמפורט להלן.

הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכה					מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי נושא הערכה	שווי נושא ההערכה	שווי נוסא ההערכה	עיתוי ההערכה (תאריך התוקף)	זיהוי נושא הערכה
מספר בסיסי השוואה	מחירים ששימשו בסיס להשוואה	Terminal Value (באלפי אירו)	שיעור צמיחה	שיעור היוון Exit Cap Rate						
מספר בסיסי השוואה	מחירים ששימשו בסיס להשוואה	Terminal Value (באלפי אירו)	שיעור צמיחה	שיעור היוון Exit Cap Rate	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי נושא הערכה	שווי נושא ההערכה	שווי נוסא ההערכה	עיתוי ההערכה (תאריך התוקף)	זיהוי נושא הערכה
מאגר מידע של CBRE לגבי הסכמי שכירות חתומים עבור כ-943 דירות בלייפציג.	עסקאות השוואה, הכוללים מחיר למ"ר, לנכסים בעלי מאפיינים דומים.	353,845	2.00%-1.50%	3.06%	היוון תזרימי מזומנים.	זיהוי נושא הערכה: פורטפוליו מגורים בלייפציג	277,920	264,970	חתימה - 11 במאי 2021. תאריך תוקף - 31 במרץ 2021.	זיהוי נושא הערכה: פורטפוליו מגורים בלייפציג
						זיהוי נושא הערכה: פורטפוליו מגורים בלייפציג				

¹⁴ כהגדרת המונח בתקנות הדוחות.
¹⁵ כהגדרת המונחים בתקנות הדוחות.
¹⁶ כהגדרת המונח בתקנות הדוחות.

מאגר מידע של CBRE לגבי הסכמי שכירות חתומים עבור כ-94 דירות בברמן.	עסקאות השוואה, הכוללים מחיר למ"ר, לנכסים בעלי מאפיינים דומים.	100,506	2.00%-1.50%	4.12%	היוון תזרימי מזומנים.	<p>CBRE</p> <p>Michael Schlatterer (MRICS, RICS Registered valuer)</p> <p>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.</p>	79,170	77,800	<p>חתימה - 10 בנובמבר 2020.</p> <p>תאריך תוקף - 30 בספטמבר 2020.</p>	פורטפוליו מגורים בברמן
מאגר מידע של CBRE לגבי הסכמי שכירות חתומים עבור כ-78 דירות בקיל.	עסקאות השוואה, הכוללים מחיר למ"ר, לנכסים בעלי מאפיינים דומים.	110,144	2.00%-1.50%	3.70%	היוון תזרימי מזומנים.	<p>CBRE</p> <p>Michael Schlatterer (MRICS, RICS Registered valuer)</p> <p>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.</p>	84,000	82,440	<p>חתימה - 10 בנובמבר 2020.</p> <p>תאריך תוקף - 30 בספטמבר 2020.</p>	פורטפוליו מגורים בקיל

ביום 23 ביוני 2020, החליט דירקטוריון החברה על התקשורת עם מעריך השווי CBRE חלף מעריך השווי Savills, והערכות השווי המפורטות לעיל, ליום 31 במרץ 2021, נערכו על-ידי CBRE. ההחלטה להתקשר עם CBRE חלף Savills נובעת בעיקרה מרמת המומחיות של CBRE אשר הינה החברה הגדולה והמובילה בשוק הגרמני בתחומי השירותים בתחום הנדל"ן.

שיעור הנכסים שהוערכו על ידי CBRE מהווה 77.68% מסך הנכסים במאזן החברה, וזוהו האורגן בתאגיד שהחליט על ההתקשרות כאמור הינו דירקטוריון החברה. CBRE אינם תלויים בחברה. לפרטים נוספים ראו התייחסות בהערכת השווי של Leipzig, המצורפת לדוח זה.

בתקופת הדו"ח חלה ירידה בשיעורי ההיוון המשמשים למדידת השווי ההוגן של חלק מנכסי הנדל"ן להשקעה של החברה במגזר הנדל"ן המניב למגורים בשיעור של כ- 0.16% עקב שינוי בתנאי השוק בתקופה ובין היתר כתוצאה מכך שסקטור הנדל"ן המניב למגורים בגרמניה מיצב את עצמו במהלך משבר הקורונה כהשקעה יציבה ואטרקטיבית בעקבות סובסידיות ועזרה שהעניקה ממשלת גרמניה על מנת להגן על הדיירים. כתוצאה מכך, חלה עליה בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב למגורים והוכר רווח משינוי בשווי ההוגן בסך של כ- 35.1 מיליון אירו. כמו כן, סיבה נוספת לעלייה בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב למגורים היא עלייה במחירי שכירות הנדל"ן המניב למגורים בגרמניה, אשר המשיכו לעלות במהלך הרבעון הראשון בשנת 2021, למרות משבר הקורונה. הסיבה העיקרית לכך נובעת מהעובדה שסקטור הנדל"ן המניב למגורים בגרמניה מיצב את עצמו במהלך משבר הקורונה כהשקעה יציבה ואטרקטיבית כמתואר למעלה, ובכך משקיעים חדשים רבים, אשר השקיעו בעבר בסקטורים שונים, החלו להשקיע בסקטור זה, ולתרום לעליית המחירים בשוק.

חלק ג' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

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

איגרות חוב (סדרה ג')	איגרות חוב (סדרה ב')	
כן	כן	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10 (ב)(13)(א) לתקנות הדוחות ?
22 ביולי 2014	21 במאי 2013	מועד הנפקה
4 באפריל 2016	4 בפברואר 2014	מועד הגדלת הסדרה
102,165	175,000	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
160,180	240,000	שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (אלפי ש"ח)
143,835	144,000	שווי נקוב ליום 31.03.2021 (אלפי ש"ח)
143,835	145,840	שווי נקוב צמוד ליום 31.03.2021 (אלפי ש"ח)
917	1,193	סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה (אלפי ש"ח) נכון ליום 31.03.2021
143,937	146,180	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.03.2021 (אלפי ש"ח), כולל ריבית לשלם
165,324	160,358	שווי בבורסה ליום 31.03.2021 (אלפי ש"ח)
3.30% (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.	3.29% (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. ¹⁷	סוג ושיעור הריבית
עומדות לפירעון ב-12 תשלומים לא שווים שנתיים ביום 20 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2026 (כולל) באופן שכ"א מתשעת התשלומים הראשונים יהווה 2% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'), התשלום העשירי יהווה 17% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'), וכ"א משני התשלומים האחרונים יהווה 32.5% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'); תשלום הקרן הראשון יהיה ביום 20.07.2015.	עומדות לפירעון ב-12 תשלומים לא שווים שנתיים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2013 עד 2024 (כולל) באופן שכ"א משבעת התשלומים הראשונים יהווה 4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'), וכ"א מחמשת התשלומים האחרונים יהווה 14.4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'); תשלום הקרן הראשון יהיה ביום 31.12.2013.	מועדי תשלום הקרן

¹⁷ תשקיף המדף של החברה מיום 24 במאי, 2012 והתיקונים לו מהמיימם 24 במאי, 2012, 9 במאי, 2013 ו-14 ביולי, 2014 (מי' אסמכתא: 2012-01-134232, 2012-01-135258, 01-135258, 2012-01-058417 ו-2014-01-113694, הנכלל בזאת על דרך ההפנייה ("תשקיף המדף").

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

14. דירוג

ביום 25 במרץ, 2021 הודיעה חברת מעלות S&P על אשרור הדירוג (ilAA-/stable). לדוח הדירוג העדכני ראו דיווח מיידי של החברה מיום 25 במרץ, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-15-046446), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

15. עמידה בתנאים והתחייבויות לפי שטרי הנאמנות

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח ובמהלך תקופת הדיווח עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות¹⁸, ובכלל זה נכון לתום תקופת הדוח עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות מיום 24 בפברואר 2011 (כפי שתוקן ביום 30 באוקטובר 2012 וביום 29 בינואר 2017) בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה שנפרעו במלואם במהלך שנת 2020, מיום 9 במאי 2013 (כפי שתוקן ביום 29 בינואר 2017, ביום 3 ביולי 2017 וביום 27 במאי, 2018) בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, ומיום 14 ביולי 2014 (כפי שתוקן ביום 29 בינואר 2017, ביום 3 ביולי 2017 וביום 27 במאי, 2018) בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה. (להלן ובהתאמה: "הנאמן" ו-"שטרי הנאמנות") ובכללן בהתניות הפיננסיות המפורטות להלן:

א. היחס בין ההון העצמי של החברה בסוף כל רבעון לחוב הפיננסי נטו סולו, על פי דוחות סולו לאותו מועד לא יקטן מ-187.5%¹⁹.

ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות הרוב נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום

31 במרץ, 2021, הינו 835.5 מיליון אירו.

¹⁸ לעניין התקיימות עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרות א, ב' ו-ג') של החברה בגין שינוי שליטה בחברה והחלטת מחזיקי אגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג') לתת ויתור בקשר עם עילה זו אשר קמה להם כאמור ראו סעיף 19 לדוח הדירקטוריון לשנת 2018, אשר צורף כפרק ב' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-021450), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

¹⁹ הדרישה לעמוד ביחס זה רלוונטית למחזיקי אגרות חוב סדרות א' ו-ב' בלבד.

החוב הפיננסי נטו, על פי דוחות סולו של החברה נכון לאותו מועד הינו 60.3 מיליון אירו.
לפיכך היחס בין ההון העצמי של החברה לחוב הפיננסי נטו על פי דוחות סולו נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 31 במרץ, 2021 הינו כ-1,384.48%.

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

ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'):

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

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

מספר המניות משועבדות של BGP נכון ליום 31 במרץ 2021: 640,027.

סך הון המניות מונפק של BGP נכון ליום 31 במרץ 2021 ולמועד חתימת הדוח - 1,978,261.

שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 31 במרץ 2021 - 32.4%.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2021 - 860,194 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל - 3.9957 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות 1,111,998 א' ש"ח.

חוב נטו - 147,242 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שווי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ-755% ועל כן עומדת החברה גם ביחס זה.

ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'):

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

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

מספר המניות משועבדות של BGP נכון ליום 31 במרץ 2021: 394,430.

סך הון המניות מונפק של BGP נכון ליום 31 במרץ 2021 ולמועד חתימת הדוח - 1,978,261.

שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 31 במרץ 2021 - 19.9%.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2021 - 860,194 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל - 3.9957 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות 685,292 א' ש"ח.

חוב נטו - 144,600 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שווי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ-474% ועל כן עומדת החברה גם ביחס זה.

בנוסף התחייבה החברה במסגרת אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות כי :

א. **מינימום הון עצמי** : על פי שטרי הנאמנות לסדרות ב' ו-ג' - ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב לא יפחת מ-150 ו-190 מ' אירו בהתאמה, כאשר למועד הדוח ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב הינו כ-835.5 מ' אירו.

ב. **מגבלות על חלוקת דיבידנד** : על פי שטרי הנאמנות לסדרות ב' ו-ג' - לא לבצע חלוקת דיבידנדים לבעלי מניותיה ו/או חלוקת הון לבעלי מניותיה ו/או לא לבצע רכישה עצמית של מניותיה או של ני"ע המירים שלה, אם כתוצאה מכך יפחת ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב מ-160 ו-200 מ' אירו בהתאמה ו/או יחס חוב ל-CAP (כהגדרתו להלן) יעלה על 70%. למועד הדוח ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב הינו כ-835.5 מ' אירו ויחס החוב ל-CAP עומד למועד הדוח על 34.15% (כמפורט להלן).

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

73,608	התחייבויות פיננסיות על פי דוחות הסולו
424,632	התחייבויות פיננסיות של החברות הבנות
(43,239)	בניכוי מזומן שווה מזומן ופקדונות
455,001	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
	ה-CAP²⁰
877,211	הון כולל זכויות שאינן מקנות שליטה
455,001	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
1,332,212	ה-CAP

לפיכך יחס זה עומד על 34.15% כשעל פי שטרי הנאמנות יחס זה צריך להיות נמוך מ-75% עבור סדרות ב' ו-ג'.

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

לפרטים אודות השעבודים להבטחת התחייבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') של החברה, אשר הינם תקפים על פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה, נכון למועד הדוח ולמועד חתימת הדוח, ראו סעיף 20 לדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2020 שצורף כפרק ב' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 (מס' אסמכתא : 2021-01-026034), הנכלל בזאת על דרך ההפניה ("דוח תקופתי 2020").

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

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

²⁰ "סך ההון והחוב (CAP)" - "החוב הפיננסי, נטו מאוחד" בצירוף כל המפורט להלן : (א) ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט), כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של החברה ; (ב) יתרת ההלוואות הנדחות של החברה (כהגדרתן להלן) ; ו- (ג) הפחחות ערך שנרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים (ככל שיירשמו הפחחות כאמור) בגין נכסים המשועבדים להבטחת הלוואות, בגובה ההפרש בין זכות החזרה ללווה (recourse) לבין ערך ההלוואה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. "הלוואות נדחות" - כל הלוואה שקיבלה החברה מגורם כלשהו, שעל פי תנאיה היא נחותה בדרגת הפירעון לאגרות החוב (סדרה ב'), לאגרות החוב מהסדרות ג' עד ו', או אגרות חוב להמרה מהסדרות ז' עד יא' שתנפיק, ככל שתנפיק, על פי תשקיף המדף ואשר אינה ניתנת לפירעון (קרן ו/או ריבית) במהלך תקופת אגרות החוב האמורות.

החוב שהנפיקה החברה בצד ההתחייבויות (כפי שבא לידי ביטוי בדוחות הסולו של החברה). כפועל יוצא, דוחותיה המאוחדים של החברה זהים כמעט לחלוטין לאילו של החברה המוחזקת המשועבדת (למעט המזומנים שבידי החברה והאג"ח שהנפיקה), ולפיכך החברה לא מצרפת דוחות כספיים נפרדים של החברה המוחזקת המשועבדת.

להלן יובאו נתונים ליום 31 במרץ 2021 ביחס לנכסים והתחייבויות של הקבוצה שאינם נכללים בדוחות המאוחדים של החברה המוחזקת המשועבדת, בהשוואה לנכסים והתחייבויות של החברה המוחזקת המשועבדת ולסך המאזן המאוחד:

נכסים / התחייבויות בתאגידים לא משועבדים	נכסים / התחייבויות בחברה המוחזקת המשועבדת	החברה במאוחד	נתונים ליום 31 במרץ 2021 (באלפי אירו)
49,424	1,484,007	1,533,431	סה"כ נכסים
* 13,379	70,731	84,110	נכסים שוטפים ומוחזקים למכירה
36,045	1,413,276	1,449,321	נכסים לא שוטפים
74,090	582,130	656,220	סה"כ התחייבויות
** 10,576	60,196	70,772	התחייבויות שוטפות ומוחזקות למכירה
*** 63,514	521,934	585,448	התחייבויות לא שוטפות
-	41,683	41,683	זכויות שאינן מקנות שליטה
(24,666)	860,194	835,528	סה"כ הון
3%	97%	100%	שיעור הנכסים מסך הנכסים במאזן
11%	89%	100%	שיעור ההתחייבויות מסך ההתחייבויות במאזן
(3%)	103%	100%	שיעור ההון מסך ההון במאזן

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

שמות החותמים	תפקידם	חתימה
Patrick Burke	יו"ר הדירקטוריון	
Thierry Beaudemoulin	מנכ"ל	

11 במאי, 2021

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרץ, 2021

(בלתי מבוקרים)

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרץ, 2021

(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 או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר ביניים מאוחד
6-7	תמצית דוח על השינויים בהון ביניים מאוחד
8-10	תמצית דוח על תזרימי המזומנים ביניים מאוחד
11-21	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של Brack Capital Properties N.V. וחברות מאוחדות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 31 במרץ, 2021 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופת הביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי 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 מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

עמית, חלפון

רואי חשבון

גבעתיים,
11 במאי, 2021

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוח על המצב הכספי ביניים מאוחד

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2020	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			<u>נכסים שוטפים</u>
34,814	39,526	42,746	מזומנים ושווי מזומנים
-	3,144	-	יתרות לקבל מבנקים
15,959	15,346	17,313	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
3,405	10,687	3,070	הכנסות לקבל וחייבים אחרים בגין מכירת דירות
1,399	2,013	2,374	שוכרים ולקוחות, נטו
2,477	28,862	1,715	מלאי בניינים בהקמה
58,054	99,578	67,218	
27,821	51,282	16,892	נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
22,949	25,635	24,071	השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי
42,588	31,092	42,539	המאזני
52,550	46,396	58,727	השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח
60,900	62,298	66,031	והפסד
1,225,446	1,143,165	1,250,825	מלאי מקרקעין
6,612	6,368	6,734	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין
259	332	215	נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים
187	119	179	פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
			חייבים ויתרות חובה, רכוש קבוע ונכסים פיננסיים אחרים
			מסים נדחים
1,411,491	1,315,405	1,449,321	
1,497,366	1,466,265	1,533,431	

11 במאי, 2021

תאריך אישור הדוחות הכספיים

Thomas Stienlet
סמנכ"ל כספים

Thierry
Beaudemoulin
מנכ"ל

Patrick Burke
יו"ר הדירקטוריון

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוח על המצב הכספי ביניים מאוחד

ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	ליום 31 במרץ		
	2020	2021	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
130,739	46,692	32,724	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
10,013	25,535	10,094	חלויות שוטפות של אגרות חוב
-	11,587	-	הלוואות למימון מלאי בניינים בהקמה
20,972	26,035	20,038	זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות
33	4,722	4,528	מקדמות מרוכשי דירות
<u>161,757</u>	<u>114,571</u>	<u>67,384</u>	
<u>3,961</u>	<u>20,182</u>	<u>3,388</u>	התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
296,285	414,352	391,908	הלוואות מתאגידים בנקאיים
62,967	73,867	63,514	אגרות חוב
2,990	3,010	-	התחייבות בגין חכירה
254	394	166	התחייבויות פיננסיות אחרות
123,722	102,049	129,860	מסים נדחים
<u>486,218</u>	<u>593,672</u>	<u>585,448</u>	
<u>651,936</u>	<u>728,425</u>	<u>656,220</u>	<u>סה"כ התחייבויות</u>
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
77	77	77	הון מניות
144,237	144,237	144,237	פרמיה על מניות
(746)	(746)	(746)	מניות באוצר
584	584	584	קרנות הון אחרות
438,591	360,321	466,107	קרן הון סטטוטורית
221,986	196,955	225,269	יתרת רווח
804,729	701,428	835,528	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
<u>40,701</u>	<u>36,412</u>	<u>41,683</u>	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>845,430</u>	<u>737,840</u>	<u>877,211</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>1,497,366</u>	<u>1,466,265</u>	<u>1,533,431</u>	

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוח על הרווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר ביניים מאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2020	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
61,888	15,897	15,053	הכנסות מהשכרת נכסים
24,678	6,188	6,031	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(24,855)	(6,154)	(5,833)	הוצאות ניהול נכסים
(11,606)	(3,010)	(2,599)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
50,105	12,921	12,652	הכנסות שכירות וניהול, נטו
72,548	12,336	1,582	הכנסות ממכירת דירות
(58,172)	(9,454)	(1,465)	עלות מכירת דירות
14,376	2,882	117	רווח ממכירת דירות
500	-	-	הכנסות אחרות
262	-	-	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2,011	-	-	רווח ממימוש השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(13,325)	(3,297)	(3,314)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,772)	(705)	(600)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי בניינים
(68)	(35)	(15)	בהקמה ומלאי מקרקעין
			הוצאות מכירה ושיווק
52,089	11,766	8,840	רווח תפעולי לפני שינוי בערך נדל"ן להשקעה, נטו
83,221	(10,935)	33,669	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
135,310	831	42,509	רווח תפעולי
(15,037)	(5,541)	(2,713)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער ועסקאות להגנת מטבע
3,728	2,553	(645)	השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו
1,286	(11,245)	(31)	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הלוואות ואחרות (כולל עלויות פירעון מוקדם של הלוואות)
125,287	(13,402)	39,120	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(27,594)	3,505	(7,339)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
97,693	(9,897)	31,781	סה"כ רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה
92,695	(10,606)	30,799	רווח (הפסד) נקי וכולל מיוחס ל:
4,998	709	982	בעלי מניות החברה
97,693	(9,897)	31,781	זכויות שאינן מקנות שליטה
11.99	(1.37)	3.98	רווח (הפסד) נקי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (באירו) - בסיסי ומדולל

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוח על השינויים בהון ביניים מאוחד

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית	קרנות הון אחרות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי אירו									
845,430	40,701	804,729	221,986	438,591	584	(746)	144,237	77	יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
31,781	982	30,799	30,799	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי וכולל לשנה
-	-	-	(27,516)	27,516	-	-	-	-	מיון לפי הוראות החוק בהולנד
<u>877,211</u>	<u>41,683</u>	<u>835,528</u>	<u>225,269</u>	<u>466,107</u>	<u>584</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>	יתרה ליום 31 במרץ, 2021 (בלתי מבוקר)
753,437	41,403	712,034	207,938	359,944	584	(746)	144,237	77	יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
(9,897)	709	(10,606)	(10,606)	-	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה
-	-	-	(377)	377	-	-	-	-	מיון לפי הוראות החוק בהולנד
(5,700)	(5,700)	-	-	-	-	-	-	-	חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>737,840</u>	<u>36,412</u>	<u>701,428</u>	<u>196,955</u>	<u>360,321</u>	<u>584</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>	יתרה ליום 31 במרץ, 2020 (בלתי מבוקר)

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוח על השינויים בהון ביניים מאוחד

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית	קרנות הון אחרות	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי אירו									
753,437	41,403	712,034	207,938	359,944	584	(746)	144,237	77	יתרה ליום 1 בינואר, 2020 (מבוקר)
97,693	4,998	92,695	92,695	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי וכולל לשנה
-	-	-	(78,647)	78,647	-	-	-	-	מיון לפי הוראות החוק בהולנד
(5,700)	(5,700)	-	-	-	-	-	-	-	חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>845,430</u>	<u>40,701</u>	<u>804,729</u>	<u>221,986</u>	<u>438,591</u>	<u>584</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020 (מבוקר)

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוח על תזרימי המזומנים ביניים מאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2020	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי אירו			
97,693	(9,897)	31,781	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u> רווח (הפסד) נקי
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:			
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:			
103	27	30	פחת
12,120	4,054	3,483	הוצאות מימון, נטו
(2,019)	9,537	(45)	ירידה (עלייה) בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים
(83,221)	10,935	(33,669)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
13,923	(8,051)	5,588	מסים נדחים, נטו
(2,011)	-	-	רווח ממימוש השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(262)	-	-	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(61,367)	16,502	(24,613)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת לפני שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים</u>
36,326	6,605	7,168	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים:
עלייה בשוכרים, פיקדונות מוגבלים, יתרות חובה אחרות וצדדים קשורים			
(1,930)	(3,228)	(1,945)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(469)	3,102	(1,956)	
(2,399)	(126)	(3,901)	
33,927	6,479	3,267	<u>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני פעילות בנכסי והתחייבויות מקרקעין</u>
2,949	356	4,831	שינוי במקדמות והכנסות לקבל מרוכשי דירות
14,950	(1,524)	(5,464)	ירידה (עלייה) במלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
51,826	5,311	2,634	<u>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</u>

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוח על תזרימי המזומנים ביניים מאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 2021 (בלתי מבוקר)		
אלפי אירו			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(19,741)	(4,265)	(8,069)	השקעה בנדל"ן להשקעה
4,836	-	(1,121)	החזר השקעה (השקעה) בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
55,501	4,110	9,954	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה, נטו
-	-	9,261	תמורה ממכירת חברות מאוחדות, נטו (א)
50,650	51,766	473	משיכת פיקדונות מוגבלים, נטו
3,131	-	-	מימוש נגזרים
<u>94,377</u>	<u>51,611</u>	<u>10,498</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה
			<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</u>
(13,717)	(4,490)	(2,490)	ריבית ששולמה
(5,700)	(5,700)	-	חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
18,959	3,873	-	קבלת הלוואות בנקאיות לזמן ארוך
(44,200)	(44,200)	-	קבלת (פירעון) הלוואות מבעל שליטה לזמן ארוך
(25,706)	-	-	פירעון אגרות חוב
(85,434)	(11,288)	(2,710)	פירעון הלוואות בנקאיות לזמן ארוך
<u>(155,798)</u>	<u>(61,805)</u>	<u>(5,200)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(9,595)	(4,883)	7,932	<u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u>
44,409	44,409	34,814	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
<u>34,814</u>	<u>39,526</u>	<u>42,746</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוח על תזרימי המזומנים ביניים מאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2020	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי אירו		

(א) תמורה ממכירת חברות מאוחדות, נטו

נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום המכירה (ירידה משליטה):

-	-	12,369	
-	-	(3,126)	נדליין להשקעה
143,004	143,004	-	התחייבות בגין חכירה
284	284	14	מלאי מקרקעין
(127,512)	(127,512)	-	הון חוזר, נטו
2,037	2,037	4	הלוואות מתאגידים בנקאיים, נטו
17,813	17,813	9,261	מסים נדחים, נטו
			נכסים, נטו
(17,813)	(17,813)	-	בניכוי יתרת השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	-	9,261	

(ב) מידע נוסף

10,197	1,334	1,133	מסים ששולמו
--------	-------	-------	-------------

(ג) פעילויות מהותיות שלא במזומן

29,638	26,080	-	סיווג מלאי מקרקעין לנדליין להשקעה
--------	--------	---	-----------------------------------

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

באור 1 - כללי

א. 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, בתחום נדל"ן מניב למסחר ונדל"ן מניב למגורים, כמו כן החברה עוסקת בפיתוח מתחם מגורים ובהשבת קרקע בדיסלדורף, גרמניה. בדבר מגזרי פעילות של החברה, ראה באור 4.

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

בחדש אפריל 2018, השליטה בחברה נרכשה על ידי ADLER Real Estate AG ("ADLER"). בכוונת ADLER לעשות שימוש בהשפעתה כבעלת השליטה, בכפוף להוראות כל דין, על מנת לבחון אפשרות למימון מחדש של אסטרטגיית החברה בתחום הנדל"ן למגורים, לרבות אפשרות למכור נתח מסוים מנכסי החברה ועסקיה בתחום הנדל"ן המסחרי. למועד אישור הדוחות הכספיים ממשכה החברה לבחון את האפשרויות למימון האסטרטגיה העסקית שלה, ובכלל כן, החלה החברה לבצע פעולות למכירת חלק מעסקיה.

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ, 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - "דוחות כספיים ביניים מאוחדים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

ג. בדבר התפרצות נגיף הקורונה (COVID-19) והשפעתו על פעילות החברה ותוצאותיה, ראה באור 5(4).

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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.

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.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

תיקונים ל- IFRS 9, IFRS 7, IFRS 16, IFRS 4 ו- IAS 39 בדבר הרפורמה בריביות ה- IBOR

בחודש אוגוסט 2020, פרסם ה- IASB תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים, לתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים, לתקן חשבונאות בינלאומי 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה, לתקן דיווח כספי בינלאומי 4 חוזי ביטוח ולתקן דיווח כספי בינלאומי 16 חכירות (להלן - "התיקונים").

התיקונים מספקים הקלות מעשיות המתמודדות עם השפעות של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים כאשר יוחלפו ריביות הבנצימרק (IBORs - Interbank Offered Rates) בריביות אלטרנטיביות חסרות סיכון (RFRs - Risk Free Interest Rates).

בהתאם לאחת מההקלות המעשיות, תיקונים חוזיים או תיקונים בתזרימי המזומנים יטופלו ישירות כתוצאה מיישום הרפורמה בדומה לטיפול החשבונאי בשינויים בריביות משתנה. כלומר, חברה נדרשת להכיר את השינויים בריביות באמצעות התאמת שיעור הריביות האפקטיבית מבלי לשנות את ערכו הפנקסני של המכשיר הפיננסי. השימוש בהקלה מעשית זו תלוי בכך שהמעבר מ- IBOR ל- RFR מתרחש על בסיס תנאים כלכליים שווים.

במסגרת התיקונים נוספו דרישות גילוי בקשר עם השפעת הרפורמה הצפויה על דוחותיה הכספיים של החברה לרבות התייחסות לאופן בו החברה מנהלת את יישום רפורמת הריביות, לסיכונים עליהם היא חשופה כתוצאה מהרפורמה הצפויה וגילויים כמותיים בנוגע למכשירים פיננסיים בריביות IBOR הצפויים להשתנות.

לתיקונים לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם .ד

תיקון ל-8 IAS מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות

בחודש פברואר 2021, פרסם ה-IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8 : מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן - התיקון). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים".

אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות.

התיקון ייושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאות ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה. יישום מוקדם אפשרי.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

באור 3 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על-פי שווים ההוגן:

ליום 31 בדצמבר 2020		ליום 31 במרץ 2020		ליום 31 במרץ 2021	
ערך	שווי הוגן	ערך	שווי הוגן	ערך	שווי הוגן
בספרים	שווי הוגן	בספרים	שווי הוגן	בספרים	שווי הוגן
	(מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
אלפי אירו					

התחייבויות פיננסיות:

אגרות חוב וריבית לשלם בגין אגרות חוב					
80,264	73,515	96,014	100,464	83,237	74,147

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 31 במרץ 2021		
רמה 1	רמה 2	רמה 3
	(בלתי מבוקר)	
אלפי אירו		

נכסים:

6,494	-	36,045	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
-------	---	--------	--

התחייבויות:

-	(504)	-	חוזי החלפת ריבית
---	-------	---	------------------

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

באור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן (המשך)

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

ליום 31 במרץ 2020		
רמה 1	רמה 2	רמה 3
(בלתי מבוקר)		
אלפי אירו		

נכסים:

24,598	-	6,494	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
--------	---	-------	--

התחייבויות:

-	(671)	-	חוזי החלפת ריבית
---	-------	---	------------------

ליום 31 בדצמבר 2020		
רמה 1	רמה 2	רמה 3
(מבוקר)		
אלפי אירו		

נכסים:

36,094	-	6,494	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
--------	---	-------	--

התחייבויות:

-	(597)	-	חוזי החלפת ריבית
---	-------	---	------------------

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

באור 4 - מגזרי פעילות

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשכחה(*)	נדל"ן מניב למגורים	נדל"ן מניב למסחר(*)	
אלפי אירו					
(בלתי מבוקר)					<u>לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ, 2021</u>
15,053	-	36	13,459	1,558	הכנסות מהשכרת נכסים
6,031	-	35	5,459	537	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(5,833)	-	(31)	(5,292)	(510)	הוצאות ניהול נכסים
(2,599)	-	(113)	(1,512)	(974)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
12,652	-	(73)	12,114	611	הכנסות שכירות וניהול, נטו
1,582	1,582	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(1,465)	(1,465)	-	-	-	עלות מכירת דירות
117	117	-	-	-	רווח ממכירת דירות
(3,314)					הוצאות הנהלה וכלליות
					הוצאות מכירה ושיווק והוצאות
					הנהלה וכלליות המיוחסות
					למלאי בניינים בהקמה ומלאי
(615)	(615)	-	-	-	מקרקעין
					עליית (ירידת) ערך נדל"ן
33,669	-	-	35,137	(1,468)	להשקעה, נטו
(3,389)					הוצאות מימון, נטו
<u>39,120</u>					רווח לפני מסים על הכנסה

(*) באשר לנכסים המיועדים למכירה וכן הנכסים שמומשו בתקופת הדוח, ראה באורים (1)5, (2)5, (3)5 ו-(7)5 להלן.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים בנייים המאוחדים

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבחה אלפי אירו	נדליין מניב למגורים	נדליין מניב למסחר	
					<u>לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ, 2020</u>
					<u>(בלתי מבוקר)</u>
15,897	-	88	13,136	2,673	הכנסות מהשכרת נכסים
6,188	-	41	5,707	440	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(6,154)	-	(38)	(5,680)	(436)	הוצאות ניהול נכסים
(3,010)	-	(143)	(1,588)	(1,279)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
12,921	-	(52)	11,575	1,398	הכנסות שכירות וניהול, נטו
12,336	12,336	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(9,454)	(9,454)	-	-	-	עלות מכירת דירות
2,882	2,882	-	-	-	רווח ממכירת דירות
(3,297)					הוצאות הנהלה וכלליות
(740)	(740)	-	-	-	הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
(10,935)	-	-	(1,578)	(9,357)	ירידת ערך נדליין להשקעה, נטו
(14,233)					הוצאות מימון, נטו
<u>(13,402)</u>					הפסד לפני מיסים על הכנסה

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבתה	נדליין מניב למגורים	נדליין מניב למשחר	
אלפי אירו					
(מבוקר)					לשנה שהסתיימה ביום 31
					בדצמבר, 2020
61,888	-	172	52,355	9,361	הכנסות מהשכרת נכסים
24,678	-	93	21,970	2,615	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(24,855)	-	(136)	(21,803)	(2,916)	הוצאות ניהול נכסים
(11,606)	-	(295)	(6,534)	(4,777)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
50,105	-	(166)	45,988	4,283	הכנסות שכירות וניהול, נטו
72,548	72,548	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(58,172)	(58,172)	-	-	-	עלות מכירת דירות
14,376	14,376	-	-	-	רווח ממכירת דירות
500	-	-	-	500	הכנסות אחרות
262	-	-	-	262	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2,011	-	-	2,011	-	רווח ממימוש השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(13,325)	-	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,840)	(1,840)	-	-	-	הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
83,221	-	(4,455)	115,900	(28,224)	עליית (ירידת) ערך נדליין להשקעה, נטו
(10,023)	-	-	-	-	הוצאות מימון, נטו
<u>125,287</u>					רווח לפני מסים על הכנסה

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

באור 5 - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ואחריו

1. בהמשך לאמור בבאור 18(1) לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים, השלמת המכירה של הנכס הנוטר הכלול בעסקה צפויה להתבצע במהלך שנת 2021. בהתאם לכך, הנכסים וההתחייבויות של חברת הנכס, אשר מכירתה טרם הושלמה באופן סופי, סווגו בדוח על המצב הכספי ליום 31 במרץ, 2021 כנכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה כדלקמן:

<u>אלפי אירו</u> <u>(בלתי מבוקר)</u>	<u>נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה</u>
9,905	נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה
453	לקוחות וחייבים אחרים
<u>10,358</u>	
	<u>התחייבויות המסווגות כמוחזקות למכירה</u>
3,329	זכאים ויתרות זכות
46	עתודה למס נדחה
<u>3,375</u>	

2. ביום 5 בנובמבר, 2020 התקשרה החברה בעסקה למכירת נכס נוסף מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה בתמורה לסך של כ- 11 מיליון אירו. מכירת הנכס הושלמה ביום 29 בינואר, 2021.

3. ביום 30 בדצמבר, 2020 התקשרה החברה בעסקה למכירת נכס נוסף מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה בתמורה לסך של כ- 6.4 מיליון אירו. השלמת מכירת הנכס צפויה להתבצע במהלך שנת 2021. בהתאם לכך הנכסים וההתחייבויות של החברה המחזיקה בנכס סווגו בדוח על המצב הכספי ליום 31 במרץ, 2021 כנכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה כדלקמן:

<u>אלפי אירו</u> <u>(בלתי מבוקר)</u>	<u>נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה</u>
6,350	נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה
184	לקוחות וחייבים אחרים
<u>6,534</u>	
	<u>התחייבויות המסווגות כמוחזקות למכירה</u>
<u>13</u>	זכאים ויתרות זכות

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

באור 5 - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ואחריו (המשך)

4. בעקבות ההתפרצות של נגיף הקורונה (COVID-19) בסין בחודש דצמבר 2019, והתפשטותו בתחילת שנת 2020 למדינות רבות נוספות, חלה ירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית באזורים רבים בעולם לרבות ישראל וגרמניה. התפשטות הנגיף גרמה בין היתר לשיבוש בשרשרת האספקה, לירידה בהיקף התחבורה העולמית, למגבלות תנועה ותעסוקה אשר הטילו ממשלות ישראל וגרמניה וממשלות רבות בעולם וכן לירידות בשווי של נכסים פיננסיים ושל סחורות בשווקים בארץ ובעולם. כמו כן, בהתאם להוראות הממשלות בגרמניה, הולנד ובישראל, נאסרה או הוגבלה פעילות בתי עסק, הוגבלה משמעותית נוכחות כח אדם במקומות עבודה, הושבתו מערכות החינוך והוטלו הגבלות על יציאה מבתי המגורים. ראוי לציין כי במהלך הרבעון השני של שנת 2020 החלה ממשלת גרמניה בהסרת חלק מהמגבלות, זאת בעקבות ההצלחה היחסית בהשתלטות על הנגיף. במהלך הרבעון האחרון של שנת 2020 והרבעון הראשון של שנת 2021, חלה מגמה של עלייה בהיקף התפשטות הנגיף בגרמניה והממשלה בגרמניה החלה בהטלת מגבלות מחודשות על מנת לעצור את התפשטות הנגיף.

חשיפות וסיכונים לחברה

פעילות החברה מאז תחילת המשבר ועד היום ממשיכה באופן שוטף בכפוף למגבלות וההנחיות הממשלתיות הרלבנטיות בכל המדינות בהן פועלת. יצוין, כי משבר הקורונה והמשבר הכלכלי שמלווה אותו, עלול ליצור לחברה חשיפה בעיקר בתחום הנדל"ן המניב, הן לאור השלכות משבר הקורונה על הפעילות העסקית היומיומית בגרמניה, ויכולת בתי העסק להמשיך ולפעול ולשלם דמי שכירות לנכסים מסחריים והן (במידה פחותה) לנכסי מגורים לאור פגיעה בהכנסה של שוכרים פרטיים ובכלל כך ביכולתם לעמוד בהתחייבויותיהם לחברה ולשלם שכר דירה ו/או ביכולת החברה למצוא שוכרים לשטחים פנויים. כמו כן, קיימת לחברה חשיפה גם בתחום הנדל"ן היזמי, שכן השפעת המשבר הכלכלי על המשק העולמי בכלל וגרמניה בפרט, עשויה להשפיע על הביקוש לדירות, ובכלל כך להוביל לירידה בשווי הדירות למכירה ו/או לירידה בקצב מכירת הדירות (אם כי נכון למועד הדוח החברה אינה ערה לאינדיקציות המצביעות על שינוי במחירי המכירה של הדירות ו/או שינוי בעלויות הבנייה). נכון למועד זה, על אף תחילתו של מבצע חיסונים במדינות רבות בעולם, לרבות גרמניה, הולנד וישראל, אשר עשוי להאט ובהמשך אף להפסיק את התפשטותו של הנגיף, לא ניתן בשלב זה לצפות את סיום המשבר הכלכלי אליו נקלע המשק במדינות אלו ובעולם כולו, ובהתאם לא ניתן לצפות או להעריך בשלב זה את מלוא השפעתו על פעילות החברה.

לעניין השפעות על פעילות החברה במהלך שנת 2020, ראה באור 1ג' לדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2020.

השפעות ספציפיות של משבר הקורונה על תוצאות הפעילות של החברה בתקופת הדוח

הכנסות החברה לא נפגעו בצורה משמעותית, בין היתר, לאור פעולות שנקטה החברה לאחורונה אשר מיקדו את פעילותה בנכסים למגורים וכך הצטמצמה החשיפה של החברה לדיירים מסחריים וכן, לאור עזרה של ממשלת גרמניה שניתנה לדיירים המסחריים.

- במהלך שנת 2020 חלה פגיעה במצבם הפיננסי של שוכרים שונים בתחום הנדל"ן המסחרי, אשר המשיכה בתקופת הדוח והובילה לקושי בתשלום דמי שכירות ודמי ניהול, עיכוב בחידוש הסכמי שכירות ובמציאת שוכרים לשטחים פנויים, כך שליום 31 במרץ, 2021, יתרת לקוחות של כ-0.8 מיליון אירו (0.3 מיליון אירו ליום 31 בדצמבר 2020), המהווים כ-12% וכ-3% בהתאמה מההכנסות השנתיות של החברה במגזר הנדל"ן המניב למסחר טרם התקבלו עקב דחיית תשלומים ו/או ביטולם בעקבות משבר הקורונה. יצוין כי עקב הקטנת החשיפה של החברה לתחום הנדל"ן המסחרי, לא הייתה לירידה זו בשיעור הגביה השפעה מהותית על תזרים המזומנים של החברה. במגזר הנדל"ן המניב למגורים השינוי בשיעור התפוסה ליום 31 במרץ, 2021 ולמועד פרסום הדוח, לא היה משמעותי ביחס לשיעורי התפוסה הממוצעים בשנת 2020 ו-2019 וכן שינוי שיעור הביטולים והעיכובים בגביה הינו זניח.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

באור 5 - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ואחריו (המשך)

4. (המשך)

• להערכת החברה, נכון ליום 31 במרץ, 2021, אין שינוי מהותי בשווי נכסי החברה במגזר הנדל"ן המניב למסחר.

• למשבר לא הייתה השפעה שלילית על נכסי החברה במגזר הנדל"ן המניב למגורים. בשנת 2020 חלה ירידה בשיעורי ההיוון המשמשים למדידת השווי ההוגן של חלק מנכסי הנדל"ן להשקעה של החברה במגזר הנדל"ן המניב למגורים ומגמה זו המשיכה בתקופת הדוח. בתקופת הדוח, שיעורי ההיוון ירדו בכ-0.16% עקב שינוי בתנאי השוק בתקופה, זאת בהתבסס על הערכות שווי ליום 31 במרץ, 2021 שנערכו ע"י שמאים חיצוניים. כתוצאה מכך, חלה עליה בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב למגורים והוכר רווח משינוי בשווי ההוגן בסך של כ-35.1 מיליון אירו.

• לעניין מגזר הייזום, נכון ליום 31 במרץ, 2021 ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה אינה ערה לאינדיקציות המצביעות על שינוי במחירי המכירה של הדירות ו/או שינוי בעלויות בנייה.

• בהתאם לאמור לעיל, עד למועד אישור הדוחות הכספיים, השפעת המשבר על תזרים המזומנים של החברה הייתה לא מהותית, זאת בין היתר לאור הקטנת החשיפה לתחום הנדל"ן המסחרי ותמורות שהתקבלו ממימוש נכסים וגם בהתחשב בשינוי בשיעורי הגבייה מהדיירים ומהאטה בקצב מכירת הדירות בפרויקטים היזמיים.

להערכת החברה, היה והשלכותיו של משבר נגיף הקורונה יחריפו לאורך זמן, הרי שעשויות להיות לכך השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה העולמית וכפועל יוצא על השווקים בהם פועלת החברה ועל תחומי פעילותה ותוצאותיה. יחד עם זאת, להערכת החברה, הצעדים שנקטה לאחרונה לשם הקטנת שיעור המינוף של החברה, מיקוד פעילותה בתחום המגורים וכן לאור הפיזור הגאוגרפי והסקטוריאלי של נכסי החברה, מיצובם, מיקומם ורמות התפוסה בהם, פוחת היקף החשיפה של עסקי החברה למשבר הקורונה ו/או לחוסר יציבות משמעותיים, וברשותה כלים שיאפשרו התמודדות נאותה עם המשבר הכלכלי.

5. לעניין פרטים על הסכם למכירת 75% מאחזקותיה של החברה בשותפות הנכדה, אשר מחזיקה בפרויקט Gerresheim, ראה באור 3)7 (לדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2020. במהלך תקופת הדוח, נודע לחברה כי עיכוב קבלת אישורי התביע הנדרשים בקשר עם הפרויקט (ואשר נדרשים, בין היתר, בקשר עם ביצוע הפעימה השנייה של עסקת Gerresheim) נובע מקשיים שמערימה חברת הרכבות הגרמנית (Deutsche Bahn AG). עם זאת, יצוין, כי בהמשך לדיונים רבים שקיימו נציגי החברה עם עיריית דיסלדורף, אשר הביעה עניין בקידום הנושא במהירות המירבית, צופה החברה כי האישורים יתקבלו לקראת תום שנת 2021 באופן אשר יאפשר את המשך קידום הפרויקט ואת קידום העסקה וקבלת התמורות המותנות על ידי החברה במסגרתה.

6. במהלך חודש ינואר 2021, חתמה החברה, באמצעות חברות נכדות על עסקת מימון מחדש עם תאגיד בנקאי גרמני על הלוואה בגובה של כ-100.5 מיליון אירו. ההלוואה נושאת ריבית שנתית ממוצעת של כ-1.41% עם תאריך פירעון בחודש יוני, 2023. המימון מחדש טופל כשינוי לא מהותי בתנאי החוב. לשינוי לא הייתה השפעה מהותית על דוח רווח והפסד.

7. ביום 26 בפברואר, 2021 מכרה החברה חברת בת, המחזיקה בנכס מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה, בתמורה לסך של כ-9 מיליון אירו. כלל יתרת התמורה מהמכירה שימשה להחזר הלוואת הבעלים שניתנה לחברת הבת.

8. בימים 12 בפברואר ו-14 באפריל, 2021, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, אישרו את התקשרות החברה בהסכם תיחום פעילות בין החברה לבין בעלת השליטה בה ונושאי משרה מסוימים בחברה המשמשים גם כנושאי משרה בחברת ADLER ("הסדר תיחום הפעילות"), אשר מקנה לחברה, בין היתר, זכות סירוב ראשונה ביחס להזדמנויות עסקיות רלבנטיות לחברה בתחום ובאזורי פעילותה.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

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

ליום 31 במרץ, 2021

(בלתי מבוקרים)

לכבוד

בעלי המניות של BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

ג.א.נ.,

הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים ומיידיים), התש"ל - 1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V. (להלן - "החברה"), ליום 31 במרץ, 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי 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 הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עמית, חלפון
רואי חשבון

גבעתיים,
11 במאי, 2021

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

סכומי הנכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2020	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
<u>אלפי אירו</u>		

נכסים שוטפים

972	25,810	793
7,284	795	12,466
-	3,144	-
663	198	120
<u>8,919</u>	<u>29,947</u>	<u>13,379</u>

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים בנאמנות
יתרות לקבל מבנקים
פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות

נכסים לא שוטפים

833,121	747,010	860,194
36,093	24,598	36,045
<u>869,214</u>	<u>771,608</u>	<u>896,239</u>
<u>878,133</u>	<u>801,555</u>	<u>909,618</u>

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

התחייבויות שוטפות

10,013	25,535	10,094
424	725	482
<u>10,437</u>	<u>26,260</u>	<u>10,576</u>

חלות שוטפת של אגרות חוב
זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות

התחייבויות לא שוטפות

62,967	73,867	63,514
<u>62,967</u>	<u>73,867</u>	<u>63,514</u>

אגרות חוב

הון

77	77	77
144,237	144,237	144,237
(746)	(746)	(746)
584	584	584
438,591	360,321	466,107
221,986	196,955	225,269
<u>804,729</u>	<u>701,428</u>	<u>835,528</u>
<u>878,133</u>	<u>801,555</u>	<u>909,618</u>

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

11 במאי, 2021

Thomas Stienlet
סמנכ"ל כספים

Thierry
Beaudemoulin
מנכ"ל

Patrick Burke
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

סכומי הרווח או הפסד ורווח כולל אחר הכלולים בדוחות ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי אירו			
(2,361)	(633)	(733)	הוצאות הנהלה וכלליות
(650)	(9,487)	(1,724)	הוצאות מימון, נטו
95,706	(486)	33,256	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
92,695	(10,606)	30,799	רווח (הפסד) נקי וכולל

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2020	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי אירו			
92,695	(10,606)	30,799	<u>תזרימי מזומנים לפעילות של החברה</u>
			רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת של החברה :
			התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה :
(1,961)	8,108	1,389	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
(95,706)	486	(33,256)	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות
(97,667)	8,594	(31,867)	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה :
302	276	543	ירידה בחייבים, יתרות חובה וצדדים קשורים
470	420	(53)	עלייה (ירידה) בזכאים, יתרות זכות וצדדים קשורים
772	696	490	
(4,200)	(1,316)	(578)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
74,060	70,394	1,002	תנועה בהשקעה בחברה מוחזקת ובמזומנים ושווה מזומנים בנאמנות, נטו
146	638	-	ירידה בביקדונות מוגבלים
3,131	-	-	ריבית שהתקבלה ומימוש נגזרים
77,337	71,032	1,002	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה של החברה

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2020	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי אירו			
			<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון של החברה</u>
(3,579)	(1,026)	(603)	ריבית ששולמה
(44,200)	(44,200)	-	החזר הלוואות מבעלת שליטה לזמן ארוך
(25,706)	-	-	פירעון אגרות חוב
(73,485)	(45,226)	(603)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון של החברה
(348)	24,490	(179)	<u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u>
1,320	1,320	972	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
972	25,810	793	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

מידע נוסף

- .1** **כללי**
- א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ, 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.
- ב. חברות מאוחדות כהגדרתן בבאור 1ב' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020.
- ג. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2020, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית המפורטים בבאור 2 בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.
- ד. בדבר התפרצות נגיף הקורונה (COVID-19) והשפעתו על פעילות החברה ותוצאותיה, ראה באור 4)5 בתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.
- .2** **ארועים משמעותיים בתקופת הדיווח ואחריו**
- א. בימים 12 בפברואר ו-14 באפריל, 2021, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, אישרו את התקשרות החברה בהסכם תיחום פעילות בין החברה לבין בעלת השליטה בה ונושאי משרה מסוימים בחברה המשמשים גם כנושאי משרה בחברת ADLER ("הסדר תיחום הפעילות"), אשר מקנה לחברה, בין היתר, זכות סירוב ראשונה ביחס להזדמנויות עסקיות רלבנטיות לחברה בתחום ובאזורי פעילותה.

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;

Thomas Stienlet, סמנכ"ל כספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי וסמנכ"ל הכספים (נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים) או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, 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, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

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

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ, 2021 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

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

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של Brack Capital Properties N.V. (להלן "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2021 ("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.

הח"מ, Thomas Stienlet, המכהן כסמנכ"ל כספים, מצהיר בזה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של Brack Capital Properties N.V. (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2021 (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.