

פרק א' - תיאור עסקי התאגיד

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של התאגיד

- 1.1 פעילות הקבוצה ותיאור התפתחות עסקיה..... א - 3
- 1.2 תחומי הפעילות של הקבוצה..... א - 17
- 1.3 השקעות בהון התאגיד ועסקאות מהותיות במניותיו בשנתיים האחרונות..... א - 18
- 1.4 חלוקת דיבידנדים ורכישות עצמיות..... א - 21

חלק שני - מידע אחר

- 1.5 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה..... א - 24

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

- 1.6 נדליין מניב בגרמניה - רמת המצרף..... א - 32
- 1.6.1 מידע כללי על תחום הפעילות..... א - 32
- 1.6.2 תמצית תוצאות תחום הפעילות..... א - 36
- 1.6.3 אזורים גיאוגרפים..... א - 37
- 1.6.4 פילוחים ברמת הפעילות בכללותה..... א - 38
- 1.6.5 התאמות הנדרשות ברמת החברה..... א - 42
- 1.7 תחום הנדליין היזמי..... א - 43
- 1.7.1 מבוא..... א - 43
- 1.7.2 מידע כללי על תחום הפעילות..... א - 44
- 1.7.3 נתונים הנדרשים עבור פרויקט מהותי מאוד..... א - 47

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לתאגיד בכללותו

- 1.8 תחרות..... א - 51
- 1.9 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים..... א - 52
- 1.10 הון אנושי..... א - 53
- 1.11 מימון..... א - 55
- 1.12 הון חוזר..... א - 61
- 1.13 ביטוח..... א - 61
- 1.14 מיסוי..... א - 62
- 1.15 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם..... א - 65
- 1.16 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד..... א - 66
- 1.17 הסכמי שיתוף פעולה..... א - 76
- 1.18 הליכים משפטיים..... א - 76
- 1.19 יעדים ואסטרטגיה עסקית..... א - 76
- 1.20 צפי להתפתחות בשנה הקרובה..... א - 77
- 1.21 דיון בגורמי סיכון..... א - 77

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

הגדרות

לשם הנוחות, להלן הגדרות מונחים מרכזיים המופיעים בפרק זה:

Brack Capital Properties N.V. (בראק קפיטל פרופרטיז אן.וי.).	"החברה", "התאגיד" או "BCP"
Brack German Properties B.V., חברת בת פרטית הולנדית בבעלות ובשליטה מלאות של החברה.	"חברת הבת" או "BGP"
BGP, BCP והחברות הבנות שלה.	"קבוצת BCP" או "הקבוצה"
RT Facility Management GmbH & Co. KG, חברה פרטית גרמנית, בבעלות ובשליטה מלאה של BCP. המעסיקה את עובדי הנהלת החשבונות והכספים, השיווק, מינהלה ותיפעול הנכסים של החברה בתחום הנדל"ן המניב למסחר ובתחום הנדל"ן המניב למגורים והינה אחראית על ניהול הנכסים (Property management).	"חברת תיפעול הנכסים"
ADLER Real Estate GmbH.	"ADLER" או "בעלת השליטה לשעבר בחברה"
LEG Grundstücksverwaltung GmbH.	"LEG" או "בעלת השליטה הנוכחית בחברה"
מדד ה-NOI מחושב כהכנסות שכירות וניהול, נטו של החברה. לפרטים לגבי חישובו ראו דוח רווח והפסד של החברה בדוחותיה הכספיים המצורפים כפרק ג' לדוח זה.	NOI
חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.	"חוק ניירות ערך"
חוק החברות, התשנ"ט-1999.	"חוק החברות"
תקופה המתחילה מיום 1 בינואר 2024 ועד ליום 31 בדצמבר 2024.	"תקופת הדוח"
31 בדצמבר 2024.	"מועד הדוח" או "תאריך הדוח"

1.1 פעילות הקבוצה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1.1 שנת ההתאגדות וצורת ההתאגדות

החברה התאגדה ונרשמה ביום 21 ביוני, 2006 בשם Brack Capital Properties B.V. על פי דיני מדינת הולנד כחברה פרטית (B.V.). ביום 28 במאי, 2010 שינתה החברה את שמה ל- Brack Capital Properties N.V. ובאותו היום הפכה החברה לחברה ציבורית (N.V.)¹. ביום 30 בנובמבר, 2010 פרסמה החברה תשקיף במסגרתו הציעה לראשונה לציבור בישראל מניות וביום 7 בדצמבר, 2010 נרשמו מניותיה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע”מ.

ביום 4 בנובמבר, 2024, ADLER, אשר הייתה בעלת השליטה בחברה באותו מועד, התקשרה עם LEG, שבאותו מועד הייתה בעלת המניות השנייה בגודלה בחברה, בהסכם למכירת חלקה של ADLER בחברה ל-LEG, כאשר בשלב הראשון, תמכור ADLER ל-LEG מניות המהוות 52.68% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (“השלב הראשון”), ובשלב השני, התחייבה ADLER להיענות להצעת רכש של LEG ביחס ליתרת מניות החברה שבבעלותה, שמהוות 10.1% מההון המונפק והנפרע של החברה, אשר תבוצע במחיר שלא יפחת מ-45 אירו למניה (ככל שזו תבוצע על ידי LEG) (בסעיף זה להלן: “המניות הנותרות” ו-“העסקה”, בהתאמה). עוד הוסכם, כי ככל שלא תוגש הצעת רכש מצד LEG כאמור, LEG מעניקה ל-ADLER אופציית מכר (Put Option) ביחס למניות הנותרות.

בהמשך לכך, ביום 3 בינואר, 2025, הושלם השלב הראשון של העסקה, שלאחריו מחזיקה LEG ב-88.2% מהון המניות המונפק והמופרע של החברה ובהתאם, הינה בעלת השליטה בחברה.² כמו כן, למיטב ידיעת החברה, בהתאם להודעה שפרסמה LEG לציבור בעניין, הצעת הרכש האמורה, לרבות רכישת מניות המיעוט שיוותרו בחברה ומחיקה ממסחר של מניות החברה, צפויה להתבצע במהלך החודשים שלאחר מועד ההשלמה של השלב הראשון (ולכל המאוחר ביום 1 בינואר, 2026).

עוד יצוין כי בחודש ינואר, 2025, בהמשך לשינוי השליטה בחברה המתואר לעיל, הסתיימו כל זכויותיה של ADLER הנובעות מהחזקותיה במספר חברות נכס של החברה בהן החזיקה טרם שינוי השליטה כאמור, והיא חדלה מלהיות צד להסכמי שיתוף הפעולה המסדירים את החובות והזכויות בקשר עם אותן חברות נכס והכל מבלי ששולמה תמורה כלשהי מצד החברה ל-ADLER בגין הסיום כאמור ובהסכמה בין החברה ויתר מחזיקי המיעוט לבין ADLER.

¹ N.V. הינה ישות משפטית על פי הדין בהולנד, בעלת הון רשום המחולק למניות הניתנות להעברה. בעלי המניות אינם אחראים באופן אישי לפעולות המבוצעות בשם N.V., ואינם אחראים להפסדיה מעבר לסכום שעליהם לפרוע בגין המניות שברשותם. מניות של N.V. יכולות להיסחר בבורסה.

² לפרטים נוספים בדבר העסקה, ראו דיווחיה המידיים של החברה מהימים 5 בנובמבר, 2024 ו-10 בדצמבר, 2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-613935 ו-2024-01-623426, בהתאמה), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים נוספים בדבר ADLER ו-LEG והחזקותיהן בחברה לאחר השלמת השלב הראשון כאמור, ראו דיווח מידי מיום 3 בינואר, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-001103) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

לפרטים נוספים ראו סעיף 4 תחת תקנה 22 בפרק ד' לדוח זה. לפרטים בדבר בחינת השפעת עסקת רכישת השליטה על מדידת השווי ההוגן של נכסי החברה, ראו ביאור 7(ד) לדוחות הכספיים.

מובהר, כי המידע המובא לעיל ביחס לעצם ביצוע הצעת הרכש על ידי LEG, המחיר המינימלי בהצעת הרכש והמועד האחרון לביצועה כאמור, כמו גם ביחס לכוונותיה של LEG בדבר המועד האחרון להשלמת רכישת מניות המיעוט בחברה ומחיקת מניותיה של החברה ממסחר, הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ומבוסס על מידע אשר פורסם לציבור על ידי LEG ו- ADLER בעניין. אירועים אלו עשויים שלא להתממש או להתממש באופן חלקי או בצורה שונה או במועדים אחרים מהאמור לעיל וזאת כתוצאה מנסיבות אשר אינן בשליטת החברה.

1.1.2. עסקי הקבוצה וסביבת פעילותה

נכון למועד הדוח, חברות הקבוצה פועלות בתחום הנדל"ן בגרמניה בשני תחומי פעילות עיקריים: נדל"ן מניב למגורים ונדל"ן יזמי (יחדיו - "תחומי פעילות הקבוצה").

1.1.3. שינויים מהותיים שאירעו באופן ניהול עסקי התאגיד

- א. שינויים בתחומי הפעילות: לפרטים בדבר שינוי בתחומי פעילות החברה לעומת תחומי הפעילות שהוצגו בדוח השנתי של החברה לשנת 2023, ראו סעיף 1.2 להלן.
- ב. שינויים בהרכב הדירקטוריון: לפרטים בקשר עם שינויים בהרכב דירקטוריון החברה במהלך תקופת הדוח ואחריה, ראו סעיף 6.6 לדוח הדירקטוריון המצורף כפרק ב' לדוח זה.
- ג. מינוי מנכ"ל חדש: ביום 31 בדצמבר, 2024, מר Thierry Beaudemoulin חדל לכהן כמנכ"ל החברה, וביום 3 בינואר, 2025 מונה מר Volker Wiegel למנכ"ל החברה.³

1.1.4. רכישה, מכירה או העברה של נכסים בהיקף מהותי שלא במהלך העסקים הרגיל

השלמת עסקה למכירת נכסי מגורים בעיר Hamm

ביום 15 בדצמבר, 2023, הושלמה מכירתם של נכסי מגורים הממוקמים בעיר Hamm לפי שווי נכסי של כ-24.0 מ' אירו (בסעיף זה: "המכירה"). במועד השלמת המכירה, קיבלה החברה מקדמה מהרוכש בסך של כ-0.8 מיליון אירו. המכירה בוצעה בדרך של "עסקת מניות", והחברה קיבלה את יתרת התמורה בגין המכירה, בסך של כ-13.6 מ' אירו, במהלך חודש ינואר, 2024. יצוין, כי החברה הכירה ברווח של כ-0.7 מ' אירו בדוחותיה הכספיים לשנת 2023 בעקבות השלמת עסקה זו.⁴

³ לפרטים ראו דיווחיה המיידיים של החברה מהימים 5 ו-24 בדצמבר, 2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-626985 ו-2024-01-622542, בהתאמה) אשר נכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

⁴ לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 17 בדצמבר, 2023 ו-16 בינואר, 2024 (מס' אסמכתאות: 2023-01-113755 ו-2024-01-005842, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

(ב) השלמת עסקה למכירת קרקע הממוקמת בעיר דיסלדורף, גרמניה ("פרויקט גרפנטל")

ביום 24 במאי, 2024, התקשרה החברה, באמצעות חברה נכדה, בהסכם למכירת קרקע בגרפנטל הממוקמת בעיר דיסלדורף, גרמניה (בסעיף זה: "פרויקט גרפנטל" ו-"ההסכם"). ביום 7 בנובמבר, 2024, הושלמה העסקה למכירת פרויקט גרפנטל. עם השלמת העסקה, החברה קיבלה את מלוא התמורה על פי תנאי ההסכם, בסכום כולל של 16.5 מיליון אירו, וכן את החזר הפיקדון אשר העמידה החברה כבטוחה לעיריית דיסלדורף בסך 7.9 מיליון אירו, ובסך הכל 24.4 מיליון אירו.⁵

1.1.5. פורטפוליו הנכסים של הקבוצה בגרמניה

נכון למועד הדוח, מחזיקה החברה ב- 34 נכסים מניבים בגרמניה (הכוללים 31 נכסים מניבים למגורים (Residential) ו- 3 נכסים מניבים למסחר (Commercial)). בנוסף, מחזיקה החברה ב- 2 מתחמי קרקע לייזום מגורים בעיר דיסלדורף.

⁵ לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 26 במאי, 2024 ו-10 בנובמבר, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-053814 ו-2024-01-614682), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה, וסעיף 1.7.2.9 להלן.

להלן יובאו פרטים אודות פורטפוליו הנכסים המניבים של הקבוצה בגרמניה נכון למועד הדוח :

מס' סידורי	שם הנכס ומיקומו	פרטים כלליים אודות הנכס	סוג הנכס (לפי שימוש עיקרי)	מועד רכישה	עלות הרכישה (באלפי אירו)	שווי הוגן של הנכס ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי אירו)	שווי הוגן למ"ר	שכ"ד ממוצע למ"ר ⁶	שכ"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות ⁷	שכ"ד ממוצע למ"ר באזור ⁸	שיעור תפוסה ⁹	NOI (באלפי אירו)	LTV ¹⁰
1.	LEG Residential Duisburg	מתחם של כ-307 יחידות דיור בשטח כולל להשכרה של כ-17 א' מ"ר, בשכונת מגורים בעיר Duisburg.	מניב מגורים	מאי 2007	19,338 ¹¹	35,870	1,265	7.79	7.91	7.99	97.1%	1,814	40.0%
2.	LEG Residential Gelsenkirchen	מתחם של כ-299 יחידות דיור בשטח כולל להשכרה של כ-18.3 א' מ"ר, בשכונת מגורים בעיר Gelsenkirchen.	מניב מגורים	מאי 2007			893	5.89	5.99	6.00	93.9%		
3.	Remscheid	מרכז מסחרי במרכז Remscheid הממוקמת כ-30 ק"מ מזרחית ל-Dusseldorf. הנכס בשטח להשכרה של	מניב מסחרי	יולי 2007	5,143	1,920	5.18	5.18	ל.ר.	ל.ר.	70.2%	114	40.0%

⁶ סה"כ שכירות שנתית מהנכס לפי בסיס חודש 12/2024 ביחס לשווי הנכס ליום 31.12.2024. בהקשר זה יצוין כי האפסייד לשכר דירה לפי השכרות חדשות (Rent Upside Based on New Leases) מחושב כהפרש בין שכ"ד ממוצע למ"ר לבין שכ"ד ממוצע למטר בהשכרות חדשות.

⁷ ממוצע שכ"ד בנכסים של החברה שהתפנו ואוכלסו מחדש במהלך 6 החודשים האחרונים שקדמו למועד הדוח.

⁸ שכ"ד ממוצע באזור בהתבסס על עבודת הערכת השווי של מעריכי השווי החיצוניים של החברה (CBRE).

⁹ יצוין כי שיעור התחלופה בנכסים הינו בטווח שבין 9.3% ל-11.9%.

¹⁰ ה-LTV המוצג לכל נכס משקף את יחס ההלוואה לכלל פורטפוליו הנכסים המשועבדים תחת אותה הלוואה. (לדוגמא : נכסים 1-9 משועבדים תחת אותה הלוואה, ולכן ה-LTV מחושב על בסיס כלל הפורטפוליו).

¹¹ יוער כי שני הנכסים נרכשו באותו מועד במסגרת אותה עסקה, הוחזקו ממועד הרכישה והינם מוחזקים נכון למועד הדוח על ידי חברת נכס אחת (Brack Capital (Gelsenkirchen) GmbH & Co. Immobilien KG).

מס' סידורי	שם הנכס ומיקומו	פרטים כלליים אודות הנכס	סוג הנכס (לפי שימוש עיקרי)	מועד רכישה	עלות הרכישה (באלפי אירו)	שווי הוגן של הנכס ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי אירו)	שווי הוגן למ"ר	שכ"ד ממוצע למ"ר ⁶	שכ"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות ⁷	שכ"ד ממוצע למ"ר באזור ⁸	שיעור תפוסה ⁹	NOI (באלפי אירו)	LTV ¹⁰
		כ- 5 אלפי מ"ר, מושכר ברובו לרשת סופרמרקטים ארצית בחוזה ארוך טווח.											
.4	Neubrandenburg	מרכז מסחרי בשטח של כ- 2.8 אלפי מ"ר, הכולל שטחי מסחר בקומות התחתונות ומשרדים בקומות העליונות. הנכס ממוקם במדרחוב הקניית הראשי של העיר Neubrandenburg.	מסחרי מניב	אוגוסט 2007	6,597	3,020	12.34	15.73	ל.ר	ל.ר	78.7%	323	40.0%
.5	Ludwigsfelde	מרכז מסחרי המשלב בעיקר מסחר ומשרדים בשטח להשכרה של כ- 8.7 אלפי מ"ר, הממוקם ברחוב המרכזי של העיר Ludwigsfelde -כ- 30 ק"מ מדרום לברלין.	מסחרי מניב	נובמבר 2007	13,711	128,800	11.48	16.83	ל.ר	ל.ר	62.3%	725	40.0%
.6	LEG Oberhausen Residential Complex	קומפלקס מגורים בן 477 יחיד בשטח כולל של כ-38 אלפי מ"ר הממוקם בשכונת מגורים ממערב למרכז Oberhausen. יצוין כי כל יחיד בקומפלקס זה מושכרות לדיירים	מגורים מניב	ינואר 2008	18,109	27,600	712	4.91	4.84	6.25	98.1%	2,147	40.0%

¹² לאחר מועד הדוח, בחודש ינואר 2025, נמכר הנכס המסחרי בעיר Ludwigsfelde. לפרטים נוספים ראו ביאור 22(3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המצורפים לדוח זה.

מס' סידורי	שם הנכס ומיקומו	פרטים כלליים אודות הנכס	סוג הנכס (לפי שימוש עיקרי)	מועד רכישה	עלות הרכישה (באלפי אירו)	שווי הוגן של הנכס ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי אירו)	שווי הוגן למ"ר	שכ"ד ממוצע למ"ר ⁶	שכ"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות ⁷	שכ"ד ממוצע למ"ר באזור ⁸	שיעור תפוסה ⁹	NOI (באלפי אירו)	LTV ¹⁰
		בשכ"ד מפוקח/בר-השגה.											
.7	Velbert Residential Complex	קומפלקס מגורים בן 718 יחידות דיור בשטח להשכרה של כ- 48 א' מ"ר. משתרע על פני כ- 24 בניינים בני 3-8 קומות כ"א בעיר Velbert כ- 20 ק"מ צפונית מזרחית ל-Dusseldorf.	מגורים	ינואר 2010	22,795	60,770	1,265	6.46	6.95	7.00	99.4%	2,591	40.0%
.8	Hannover Residential Complex	מתחם מגורים בן 34 בניינים המונה 566 יח"ד, בשטח להשכרה של כ- 27.6 אלפי מ"ר בעיר הנובר הממוקמת בחלקה הצפון מערבי של גרמניה.	מגורים	ספטמבר 2010	20,213	56,910	2,063	8.39	9.65	9.58	99.8%	2,516	40.0%
.9	Wuppertal	מתחם של כ- 335 יחידות דיור בשטח להשכרה של כ- 24.5 א' מ"ר, בשכונת מגורים בעיר Wuppertal.	מגורים	יוני 2012	14,200	32,730	1,335	6.78	7.45	7.50	98.5%	1,452	40.0%
.10	Leipzig am Zoo (ממוקם בעיר לייפציג)	קומפלקס מגורים המונה 459 יח"ד בשטח ממוצע ליחידת דיור של 34 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 15.3 א' מ"ר.	מגורים	מאי 2013	13,555	32,520	2,093	10.31	11.65	11.00	98.0%	1,159	38.3%

מס' סידורי	שם הנכס ומיקומו	פרטים כלליים אודות הנכס	סוג הנכס (לפי שימוש עיקרי)	מועד רכישה	עלות הרכישה (באלפי אירו)	שווי הוגן של הנכס ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי אירו)	שווי הוגן למ"ר	שכ"ד ממוצע למ"ר ⁶	שכ"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות ⁷	שכ"ד ממוצע למ"ר באזור ⁸	שיעור תפוסה ⁹	NOI (באלפי אירו)	LTV ¹⁰
.11	Falcon - Dortmund (North Rhine Westphalia)	הנכסים האמורים הינם מתחמי מגורים הידועים כפורטפוליו Falcon הכולל כ-1,000 יחידות דיור בשטח ממוצע ליחידת דיור של 52 מ"ר, השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-52 א' מ"ר.	מניב מגורים	יולי 2013	13,711	8,800 ¹³	1,613	16.83	7.6	8.58	62.3%	1,218	36.9%
.12	Falcon - Duisburg (North Rhine Westphalia)		מניב מגורים	יולי 2013	18,109	27,600	1,237	4.91	4.84	7.16	98.1%	1,248	36.9%
.13	Falcon - Essen (North Rhine Westphalia)		מניב מגורים	יולי 2013	9,158	17,310	1,314	6.89	7.51	7.44	96.1%	932	36.9%
.14	Bremen and Bremerhaven	863 יחידות דיור (707 יחיד בעיר ברמן ו-156 יחיד בעיר ברמרהבן) בשטח ממוצע ליחידת דיור של 59 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-51 א' מ"ר. 181 יחידות דיור בעיר ברמרהבן בשטח ממוצע ליחידת דיור של 73 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-13 א' מ"ר.	מגורים	מאי 2014	34,645	73,670	1,402	7.59	8.02	9.44	98.8%	4,215	27.4%
.15	Bremerhaven		מגורים	מאי 2014	5,387	10,397	787	5.58	6.49	6.22	87.6%	487	27.4%
.16	Göttingen	238 יחידות דיור בעיר גוטינגן בשטח ממוצע ליחידת דיור של 41 מ"ר. השטח הכולל להשכרה	מניב מגורים	מאי 2014	7,915	18,110	1,991	10.35	13.50	12.33	96.5%	874	27.4%

¹³ לאחר מועד הדוח, בחודש ינואר 2025, נמכר הנכס המסחרי בעיר Ludwigsfelde. לפרטים נוספים ראו ביאור (3) לדוחות הכספיים האמוחדים של החברה המצורפים לדוח זה.

מס' סידורי	שם הנכס ומיקומו	פרטים כלליים אודות הנכס	סוג הנכס (לפי שימוש עיקרי)	מועד רכישה	עלות הרכישה (באלפי אירו)	שווי הוגן של הנכס ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי אירו)	שווי הוגן למ"ר	שכ"ד ממוצע למ"ר ⁶	שכ"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות ⁷	שכ"ד ממוצע למ"ר באזור ⁸	שיעור תפוסה ⁹	NOI (באלפי אירו)	LTV ¹⁰
		מסתכם בכ- 9 א' מ"ר.											
.17	Essen	91 יח"ד בעיר אסן בשטח ממוצע ליחידת דיור של 54 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 5 א' מ"ר.	מניב מגורים	מאי 2014	3,361	6,060	1,515	7.13	7.10	8.04	86.0%	268	27.4%
.18	Dortmund-(North Marten Rhine Westphalia)	351 יחידות דיור בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ- 49 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 17.2 א' מ"ר.	מניב מגורים	אוקטובר 2014	13,671	46,170							
.19	Dortmund-Waterloostr	173 יחידות דיור בעיר דורטמונד בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ- 63 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 11 א' מ"ר.	מניב מגורים	אוקטובר 2016	7,996	7,996	1,543	7.16	7.10	8.37	98.0%	2,011	28.1%
.20	Dortmund-Provinzialstr	32 יחידות דיור בעיר דורטמונד בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ- 72 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 2 א' מ"ר.	מניב מגורים	יוני 2016	2,669	2,669							
.21	Hannover and Krefeld	266 יחידות דיור (72 יח"ד בעיר האנובר ו-194 יח"ד בעיר קרפלד) בשטח ממוצע ליחידת דיור	מניב מגורים	דצמבר 2014	14,892	28,230	1,543	7.92	8.92	8.75	99.7%	1,417	30.0%

מס' סידורי	שם הנכס ומיקומו	פרטים כלליים אודות הנכס	סוג הנכס (לפי שימוש עיקרי)	מועד רכישה	עלות הרכישה (באלפי אירו)	שווי הוגן של הנכס ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי אירו)	שווי הוגן למ"ר	שכ"ד ממוצע למ"ר ⁶	שכ"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות ⁷	שכ"ד ממוצע למ"ר באזור ⁸	שיעור תפוסה ⁹	NOI (באלפי אירו)	LTV ¹⁰
		של כ-69 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 18.30 א' מ"ר.											
.22	(I) Kiel	429 יחידות דיור בעיר קיל בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-67 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-29 אלף מ"ר.	מניב מגורים	יוני 2015	24,920	76,130	1,530	7.39	8.03	8.84	99.7%	3,251	32.3%
.23	(II) Kiel	296 יחידות דיור בעיר קיל בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-69 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-21 אלף מ"ר.	מניב מגורים	מרץ 2016	20,400								
.24	(III) Kiel	288 יחידות דיור בעיר קיל בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-75 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-22 אלף מ"ר.	מניב מגורים	יוני 2016	35,370	49,330	2,280	9.98	11.05	11.75	98.8%	2,402	44.0%
.25	Lange-Laube	31 יחיד למגורים ו-14 יחיד למסחר בעיר האנובר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-4 אלף מ"ר.	מניב מגורים	יולי 2016	8,029	11,300	2,617	12.82	11.24	8.75	100%	709	30.0%
.26	Essen	320 יחידות דיור בעיר אסן בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-66 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-21 אלף מ"ר.	מניב מגורים	יוני 2017	23,695	36,950	1,756	7.71	8.36	8.04	97.5%	1,636	27.4%

מס' סידורי	שם הנכס ומיקומו	פרטים כלליים אודות הנכס	סוג הנכס (לפי שימוש עיקרי)	מועד רכישה	עלות הרכישה (באלפי אירו)	שווי הוגן של הנכס ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי אירו)	שווי הוגן למ"ר	שכ"ד ממוצע למ"ר ⁶	שכ"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות ⁷	שכ"ד ממוצע למ"ר באזור ⁸	שיעור תפוסה ⁹	NOI (באלפי אירו)	LTV ¹⁰
.27	Hannover Kronsberg	155 יח"ד בעיר האנובר בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-65 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-10.2 אלף מ"ר. יצוין כי כל יח"ד בקומפלקס זה מושכרות לדיירים בשכ"ד מפוקח/בר-השגה.	מניב מגורים	יוני 2017	18,239	22,170	2,162	8.35	10.51	10.00	100%	1,041	38.1%
.28	Magdeburg	190 יח"ד בעיר מגדבורג בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-70 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-13.3 א' מ"ר.	מניב מגורים	דצמבר 2017	19,147	18,810	1,350	6.94	7.05	7.45	93.8%	831	46.6%
.29	605 יח"ד בערים : Leipzig & Magdeburg Halle	605 יחידות דיור (223 יח"ד בעיר לייפציג, 242 יח"ד בעיר מגדבורג ו-140 יח"ד בעיר האלה) בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-60 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-36.1 א' מ"ר.	מניב מגורים	נובמבר 2017	49,624	47,205	1,308	6.59	8.14	7.45	92.0%	2,077	46.6%
.30	165 יח"ד בעיר לייפציג	165 יחידות דיור בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-60 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-10 א' מ"ר.	מניב מגורים	במהלך הרבעון השני והשלישי לשנת 2017	15,231	17,273	1,707	6.69	7.90	7.93	98.2%	717	38.3%

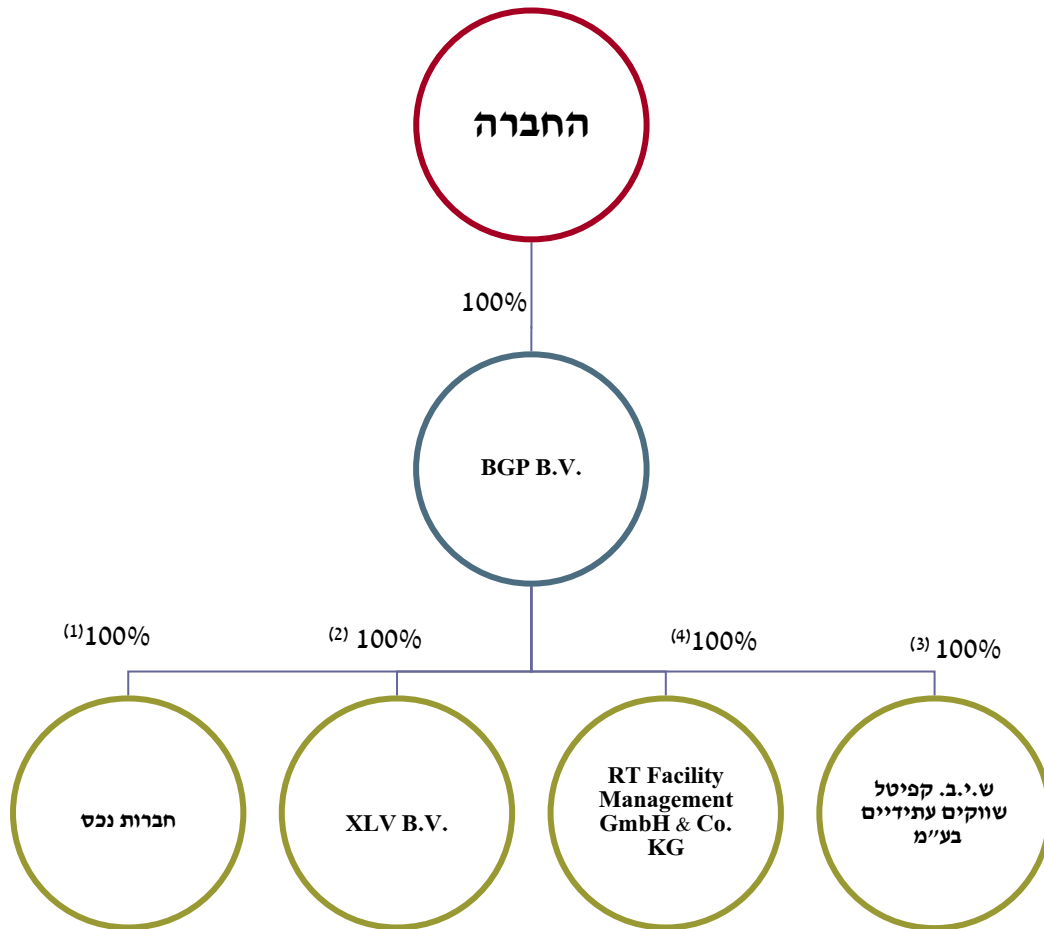
מס' סידורי	שם הנכס ומיקומו	פרטים כלליים אודות הנכס	סוג הנכס (לפי שימוש עיקרי)	מועד רכישה	עלות הרכישה (באלפי אירו)	שווי הוגן של הנכס ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי אירו)	שווי הוגן למ"ר	שכ"ד ממוצע למ"ר ⁶	שכ"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות ⁷	שכ"ד ממוצע למ"ר באזור ⁸	שיעור תפוסה ⁹	NOI (באלפי אירו)	LTV ¹⁰
.31	Neuss	16 יחידות דיור בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ- 68 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 1.1 א' מ"ר.	מניב מגורים	מרץ 2017	1,550	2,070	1,870	8.03	9.27	9.50	100%	87	ל.ר
.32	Grafental WA07, Dusseldorf	113 יחידות דיור בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ- 78 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 8.8 א' מ"ר. הנכס הוקם על ידי החברה (שלב ו' בפרויקט גרפנטל) והקמתו הושלמה בתחילת שנת 2020. יצוין כי כל יחיד בקומפלקס זה מושכרות לדיירים בשכ"ד ממוצע/בר-השגה.	מניב מגורים	הוקם על ידי החברה	26,081	29,100	3,300	8.45	9.60	14.00	100%	858	27.2%
.33	Grafental WA12, Dusseldorf	204 יחידות דיור בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ- 72 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 14.7 א' מ"ר. הנכס הוקם על ידי החברה (שלב ט' בפרויקט גרפנטל) והקמתו הושלמה במהלך שנת 2022. יצוין כי מרבית יחיד בקומפלקס זה מושכרות לדיירים	מניב מגורים	הוקם על ידי החברה	51,118	56,200	3,823	11.00	11.00	14.00	100%	1,701	53.6%

מס' סידורי	שם הנכס ומיקומו	פרטים כלליים אודות הנכס	סוג הנכס (לפי שימוש עיקרי)	מועד רכישה	עלות הרכישה (באלפי אירו)	שווי הוגן של הנכס ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי אירו)	שווי הוגן למ"ר	שכ"ד ממוצע למ"ר ⁶	שכ"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות ⁷	שכ"ד ממוצע למ"ר באזור ⁸	שיעור תפוסה ⁹	NOI (באלפי אירו)	LTV ¹⁰
		בשכ"ד מפוקח/בר-השגה.											
.34	Aachen	83 יחידות דיור בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-73 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-6.1 א' מ"ר. הנכס הוקם על ידי החברה בעיר אאכן והקמתו הושלמה בתחילת שנת 2022. יצוין כי כל יחיד בקומפלקס זה מושכרות לדיירים בשכ"ד מפוקח/בר-השגה.	מניב מגורים	הוקם על החברה	20,390	15,700	2,587	7.18	7.00	11.00	100%	394	94.9%

להלן תיאור מצרפי של חטיבות הקרקע השונות שבהן מבצעת החברה פעילות השבחה ויזום:

שם המתחם	תחום פעילות	שטח בניה נטו (במ"ר)	סיווג בדוחות הכספיים	חלקה של החברה (שרשור סופי)	ערך בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2024 (מאוחד באלפי אירו)	ייעוד נוכחי	ייעוד עתידי	מס' יח"ד מתוכננות	הפנייה לסעיף
Grafenberg	תחום השבחת הקרקע בדיסלדורף	12,778	נדל"ן להשקעה - במקרקעין	100%	26,800	קרקע למגורים	קרקע לבניית פרויקט גרפנברג (85 יח"ד בשטח של כ-12.8 א' מ"ר המיועדות למכירה)	85	סעיף 1.7.3.2 להלן
Gerresheim	תחום השבחת הקרקע בדיסלדורף	כ-193,000	מלאי מקרקעין	100%	104,200	תעשייה/מסחרי	שילוב של בנייה למגורים, נכסים מסחריים, משרדים, בתי ספר וגני ילדים.	כ-1,500 יח"ד ועוד כ-40 א' מ"ר למסחר, משרדים, גני ילדים ובית ספר	סעיף 1.7.3.1 להלן

להלן תרשים המפרט את מבנה ההחזקות בקבוצה¹⁴ נכון ליום 31 בדצמבר, 2024:



⁽¹⁾ 46 חברות נכס. יצוין כי 24 חברות נכס הינן חברות פרטיות הולנדיות ו-22 חברות הינן חברות פרטיות או שותפויות מוגבלות גרמניות.

⁽²⁾ חברת XLV B.V. (Brack Capital Germany (Netherlands) הינה חברת המימון של חברות הנכס.

⁽³⁾ ש.י.ב. קפיטל שווקים עתידיים בע"מ (להלן: "ש.י.ב. קפיטל" או "ש.י.ב.") הינה חברה פרטית ישראלית בבעלות מלאה של החברה (באמצעות חברה נכדה זרה בבעלותה המלאה בשרשור סופי). ש.י.ב. קפיטל מעסיקה שלושה עובדים, אשר עוסקים באופן בלעדי בפעילות של הקבוצה בגרמניה. הוצאות העסקתם בש.י.ב. (עלויות מעביד) מכוסות במלואן על ידי החברה.

⁽⁴⁾ חברת תפעול הנכסים, ראה סעיף ההגדרות לעיל.

¹⁴ לא כולל מס' חברות "מדף" אשר אינן פעילות נכון ליום 31 בדצמבר 2024. יצוין כי במקרים בהם חברות הנכס מוחזקות על ידי החברה (בשרשור סופי) בשיעור שבין 89%-ל-100%; ו-1 (ב) לחברה יש את הזכות החוקית לקנות את מניות השותף בכל עת, הוצגו השקעות אלו לפי שיעור החזקה של 100%.

1.2. תחומי הפעילות של הקבוצה

בדוחות השנתיים של החברה לשנת 2023, הציגה החברה 4 מגזרי פעילות שונים: נדל"ן מניב למגורים, נדל"ן מניב למסחר, קרקע להשבחה וייזום למגורים, אשרו הוצגו בדוח התקופתי כ- 3 תחומי פעילות: (1) תחום נדל"ן מניב (שכלל את מגזרי הפעילות נדל"ן מניב למגורים ונדל"ן מניב למסחר), (2) תחום נדל"ן יזמי למגורים ו- (3) תחום השבחת קרקע בדיסלדורף. בעקבות המשך יישום האסטרטגיה העסקית של החברה, החליטה החברה לסווג מחדש את מגזרי פעילותה החל מיום 1 בינואר, 2024 לשני מגזרי פעילות, אשר מוצגים בדוח זה להלן כשני תחומי פעילות, תחום הנדל"ן המניב למגורים ותחום הנדל"ן היזמי, כמפורט להלן:

1.2.1. תחום הנדל"ן המניב למגורים

תחום הנדל"ן המניב למגורים, כולל בין היתר, רכישה, פיתוח, השבחה והשכרה של נכסים מניבים בתחום המגורים (Residential). בבעלות הקבוצה, נכון למועד הדוח, 31 מתחמי מגורים בהיקף כולל של 9,307 דירות ובשטח כולל להשכרה של כ- 567 אלפי מ"ר. כל נכסי המגורים של הקבוצה מנוהלים על ידה באופן מלא ומרוכזים בערים בינוניות וגדולות: (א) במדינה הפדרלית של North Rhine Westphalia ("NRW") הממוקמת במערב גרמניה, (ב) בערים הנובר, ברמן, קיל וגוטינגן הממוקמות בצפון גרמניה ו- (ג) בערים לייפציג, מגדברוג והלה הממוקמות במזרח גרמניה. שיעור התפוסה של נכסים מניבים אלו, נכון למועד הדוח, הינו כ-98%.

1.2.2. תחום הנדל"ן היזמי

במסגרת תחום פעילות זה, עוסקת החברה ברכישה, פיתוח והשבחה של קרקעות. בכלל כך, החברה הינה בעלים של 2 קרקעות במיקום מרכזי בעיר דיסלדורף, בסמוך/בקרבה למיקום בו מוקם פרויקט המגורים "Grafental" של החברה.

פעילויות אחרות שאינן בגדר תחום פעילות: יצוין, כי בנוסף לנכסי הנדל"ן המניב למגורים המוזכרים בסעיף 1.2.1 לעיל, נכון למועד הדוח, לחברה אחזקה ב-3 נכסים מניבים מסחריים שאינם מהותיים לחברה ומהווים כ- 1% מסך נכסי החברה ומסך הכנסותיה, כאשר לאחר מועד הדוח מכרה החברה אחד מהנכסים האמורים (לעניין זה ראו ביאור 22 (3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המצורפים לדוח זה). לאור האמור ולמען שלמות התמונה, ככל שקיים מידע רלוונטי בקשר עם פעילות זו, הוא יוצג תחת תחום "נדל"ן מניב", תוך ציון במפורש כי מדובר בפעילות נדל"ן מניב למסחר (ובהתאמה, כל עוד לא צוין אחרת, המידע שיובא להלן תחת תחום "נדל"ן מניב" יתייחס לפעילות הנדל"ן המניב למגורים בלבד). **זאת, על אף שפעילות הנדל"ן המניב למסחר אינה מהווה מגזר פעילות בדוחות הכספיים ואינה נסקרת על ידי הנהלת החברה (ה-CODM) באופן שוטף (אלא סווגה בדוחות הכספיים כ"אחרים" עקב אי עמידה בתנאי התקן החשבונאי להגדרת מגזר פעילות), ובהתאם, אינה בגדר תחום פעילות בדוח תקופתי זה.** לפרטים אודות מגזרי הפעילות של החברה והשינויים במגזרי הפעילות כאמור, ראו ביאור 1 לדוחות הכספיים.

1.3. השקעות בהון התאגיד ועסקאות מהותיות במניותיו בשנתיים האחרונות

החל מיום 1 בינואר, 2023 ועד למועד פרסום דוח זה, לא בוצעו השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות על ידי בעלי עניין במניות החברה מחוץ לבורסה, למעט כמפורט להלן:

מחיר למניה למועד העסקה	סכום העסקה	פעולה	תאריך
45 אירו למניה	219 מיליון אירו ביחס למניות השלב הראשון והשלב השני יחד (בהנחת מימוש של הצעת הרכש / אופציית ה-PUT).	רכישת 52.68% מההון המונפק והנפרע של החברה על-ידי LEG מ-ADLER (בסעיף זה: "השלב הראשון"), וכן התחייבות של ADLER להיענות להצעת רכש ביחס ליתר המניות שבבעלותה (המהוות 10.1% מההון המונפק והנפרע של החברה) לחילופין, ככל שלא תבוצע הצעת רכש, LEG מעניקה ל-ADLER אופציית PUT ביחס למניות אלו (בסעיף זה: "השלב השני"). לפרטים נוספים אודות העסקה, ראו סעיף 1.1.1 לעיל ודיווח מיידי של החברה מיום 5 בנובמבר, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-613935), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.	03.01.2025

1.4. חלוקת דיבידנדים ורכישות עצמיות

1.4.1. חלוקת דיבידנד

הקוד האזרחי ההולנדי¹⁵ (DCC) קובע כי חברה ציבורית הולנדית (NV) רשאית לחלק דיבידנד מכל סוג שהוא לבעלי מניותיה, כפוף לכך ש: (1) הונה העצמי עולה על הערך הנקוב הכולל של הון המניות המונפק והנפרע ביחד עם קרנות (רזרבות) סטטוטוריות (להרחבה בנוגע לקרנות סטטוטוריות הרלבנטיות לחברה ראה סעיף 1.4.2 להלן) וכי (2) חלוקת הדיבידנד לא תסכן את המשך פעילות החברה. חלוקה כאמור יכולה להיעשות אך ורק מתוך רווחי החברה (סולו) או מתוך הקרנות הניתנות לחלוקה (כמוגדר להלן) אך לא מתוך הקרנות הסטטוטוריות. בהולנד עיקרון "שימור ההון" נבחן על פי נתוניה הכספיים הנפרדים של החברה ולא על פי נתוניה הכספיים המאוחדים.

הקרנות הסטטוטוריות אשר יש לקיימן על פי חוק החברות ההולנדי ו/או התקנון מכונות "קרנות שאינן ניתנות לחלוקה" (non-distributable reserves). יוער כי תקנון החברה אינו כולל דרישה לקיים קרנות מסוימות מעבר לקרנות שנדרשת החברה להחזיק על פי חוק החברות ההולנדי. קרנות אחרות, שאינן קרנות סטטוטוריות על פי הדין או התקנון, מכונות "קרנות הניתנות לחלוקה" (Freely

¹⁵ האמור בסעיף זה להלן מבוסס על מידע שנמסר לחברה על ידי יועציה המשפטיים בהולנד.

(distributable reserves). קרן רווחים (profit reserve) וקרן פרמיה על מניות (share premium reserve), למשל, נחשבות "קרנות הניתנות לחלוקה".

יצוין כי, חרף העובדה שהחברה מיישמת את תקני הדיווח הכספי הבינלאומי (IFRS) במקום תקני החשבונאות המקובלים ההולנדיים (Dutch GAAP), כפי שמותר לעשות באופן עקרוני על פי הדין ההולנדי, עדיין הוראות הדין ההולנדי בדבר קרנות סטטוטוריות תחולנה.

בהמשך לאמור לעיל, יצוין כי לתאריך הדוח על המצב הכספי (קרי ליום 31 בדצמבר, 2024) סך של 144,237 אלפי אירו רשום בספרי החברה כפרמיה על מניות. כאמור לעיל על פי הדין ההולנדי פרמיה על מניות הינה חלק מהקרנות הניתנות לחלוקה - ולפיכך החברה רשאית¹⁶ לחלק את הסכום האמור כדיבדנד לבעלי מניותיה.

יוער, כי חלוקת דיבידנד לבעלי המניות (לרבות מתוך הקרנות הניתנות לחלוקה שאינן רווחים נצברים ובכלל זה פרמיה על מניות) חייבת בניכוי מס דיבידנד במקור בהולנד של 15%, בכפוף לפטורים וההקלות הקבועים בדין.¹⁷

לעניין האפשרות להמיר את הפרמיה להון מניות ולבצע בהמשך חלוקת הון לבעלי המניות בדרך של הפחתת הון ללא חובת ניכוי מס במקור, ראה סעיף 1.4.3 להלן.

1.4.2. המרת קרנות שיערוך להון, הפחתת הון וחלוקת

הקוד האזרחי ההולנדי קובע כי לא ניתן לחלק דיבידנד, בין היתר, מתוך: (א) רווחי חברה הנובעים מהתאמות לשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ומשערוכים הנובעים מהתאמת שווי הוגן של התחייבות פיננסית או נכסים פיננסיים שלא מומשו; ו-(ב) רווחים הנובעים מהתאמות לשווי הוגן של נדל"ן להשקעה של חברות בנות ומשערוכים הנובעים מהתאמת שווי הוגן של התחייבות פיננסית של חברות בנות או נכסים פיננסיים של חברות בנות שלא מומשו ו-(ג) רווחים אחרים של החברות בנות אשר לא חולקו לחברה כדיבדנד ואשר מהווים חלק מרווחי החברה כפועל יוצא מאיחוד הדוחות הכספיים של החברות הבנות עם דוחותיה הכספיים של החברה. חוק החברות ההולנדי קובע כי על חברה ציבורית הולנדית ליצור קרנות סטטוריות, בין היתר, בגין הרווחים שפורטו בס"ק (א) ו-(ב) לעיל (להלן: "**קרנות שערוד**" (re-valuation reserves)). הקוד האזרחי ההולנדי מאפשר להמיר את קרנות השערוד להון מניות, בין בדרך של הנפקת מניות נוספות כנגד קרן השערוד¹⁸ ובין בדרך של הגדלת

¹⁶ כפוף לאישור החלוקה על ידי האורגנים המוסמכים של החברה בהתאם להוראות הדין ותקנון החברה.

¹⁷ יוער כי בעל מניות שהינו תאגיד במדינת EU והחזיק 5% ויותר היה פטור מניכוי המס במקור כאמור; בנוסף, יחול כל הפטורים או ההקלות הקבועים באמנות מס שהולנד צד להן ודיני המס בהולנד. יצוין כי החל מיום 1 בינואר, 2018 פטור זה הורחב, כך שבתנאים מסוימים גם בעל מניות המחזיק מעל 5% ממניות החברה, שהינו תושב מס של מדינה לה אמנת מס עם הולנד בדבר דיבידנד, ואינו חבר באחת ממדינות ה-EU, יוכל להנות מפטור זה.

¹⁸ יובהר כי יכול והנפקת מניות נוספות תדרוש תיקון תקנון החברה כדי לשמור על היחס הנדרש בין הון רשום למונפק בדין ההולנדי (שהינו יחס של לא יותר מפי 5).

ערכן הנקוב של המניות הקיימות בהון החברה על חשבון קרן השערות¹⁹. בהמשך לכך, הון המניות (המוגדל) יכול להיות מופחת בדרך הקבועה בדין ובתקנון להפחתת הון המניות ותשלום החלק שמופחת לבעלי המניות בחברה פרו רטה לפי חלקם, כמפורט להלן. בטבלה שלהלן מפורטים השלבים העיקריים בתהליך המרת קרנות שערות להון מניות, הפחתת הון המניות וחלוקתו לבעלי המניות.

מהות הפעולה	הגוף המאשר	הרוב הנדרש
תיקון תקנון החברה - הגדלת ערכן הנקוב של מניות החברה והגדלת ההון הרשום של החברה	האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה	יותר ממחצית קולות המצביעים
תיקון תקנון החברה - הפחתת ערכן הנקוב של מניות החברה והקטנת ההון הרשום של החברה	האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה	יידרש רוב של שני שלישים מקולות המצביעים אם פחות ממחצית מהון המניות המונפק מיוצג באסיפה
החלטת בעלי המניות על הפחתת ההון תומצא על ידי החברה לרשם החברות ההולנדי (Dutch Trade Register) ובמקביל תפרסם החברה הודעה בעיתון הולנדי יומי בעל תפוצה ארצית בדבר המצאת ההחלטה לרשם החברות כאמור (להלן: "מועד הפרסום").		
נושי החברה רשאים להתנגד להפחתת ההון וזאת בתוך תקופה של חודשיים ממועד הפרסום (להלן: "התקופה להתנגדות"). ככל שלא הוגשו התנגדויות כאמור לא יידרש אישור בית משפט להשלמת הליכי הפחתת ההון. בפירעון התחייבויותיה (סולבנטית);		
במידה והוגשו התנגדויות על ידי נושי החברה, בית המשפט רשאי להורות לחברה להעמיד בטוחות נוספות לנושים המתנגדים, כתנאי לאישורו להפחתת ההון, אלא אם לנושים האמורים יש בטוחות מספקות והחברה יכולה לעמוד בפירעון התחייבויותיה (סולבנטית);		
עם חלוף התקופה להתנגדויות, במידה ולא הוגשו התנגדויות כאמור על ידי נושי החברה, תיקון התקנון המאפשר את הקטנת ערכן הנקוב של מניות החברה נכנס לתוקפו והפחתת ההון מתבצעת בדרך של תשלום לבעלי המניות את ההפרש בין ערכן הנקוב הקודם של המניות לערכן הנקוב המוקטן של המניות.		

יוער, כי המרת קרנות סטטוריות להון מניות חייבת בניכוי מס במקור בהולנד של 15% לבעלי המניות, בכפוף לפטורים הקבועים בדין.²⁰

כמו כן, בכל מקרה לפי הנחיות הבורסה כל המניות תהיינה מונפקות ונפרעות במלואן.

1.4.3. המרת פרמיה להון, הפחתת הון וחלוקתו ללא ניכוי מס במקור

הפרמיה על מניות ניתנת להמרה להון מניות ובהמשך הפחתתו וחלוקתו לבעלי המניות בדרך המפורטת בסעיף 1.4.2 לעיל ביחס לקרנות הסטטוריות. ואולם להבדיל מהמרת קרנות סטטוריות להון מניות, המרת פרמיה על מניות (שאינה קרן סטטורית) להון מניות והקטנת הון המניות כנגד פרעון בפועל לבעלי המניות (קרי הפחתת הון) אינה חייבת בניכוי מס במקור בהולנד.

¹⁹ יובהר כי הגדלת ערכן הנקוב של מניות כאמור ידרוש תיקון תקנון החברה.

²⁰ בעל מניות שהינו תאגיד במדינת EU ומחזיק 5% ויותר פטור מניכוי המס במקור כאמור; בנוסף, יחולו כל הפטורים או ההקלות הקבועים באמנות מס שהולנד צד להן. יצוין כי החל מיום 1 בינואר, 2018 פטור זה הורחב, כך שבתנאים מסוימים גם בעל מניות המחזיק מעל 5% ממניות החברה, שהינו תושב מס של מדינה לה אמנת מס עם הולנד בדבר דיבידנד, ואינו חבר באחת ממדינות ה-EU, יוכל להנות מפטור זה.

1.4.4. שינוי מבנה ההון של החברה

אם וככל שחלוקה/ות כאמור תאושרנה בעתיד על ידי מוסדות החברה, ככל וכפי הנדרש, החברה תפעל, בכפוף להוראות הדין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, קבלת אישורי מוסדות החברה ככל וכפי הנדרש, להמרת הפרמיה על המניות²¹ להון מניות מונפק ונפרע באופן שיאפשר לחברה חלוקה של הון לבעלי המניות של החברה ללא חובת ניכוי מס במקור בהולנד.

1.4.5. בשנים 2023 ו-2024 ועד למועד פרסום הדוח, החברה לא חילקה ולא הכריזה על חלוקת דיבידנדים.

1.4.6. יתרת הרווחים הראויים לחלוקה של החברה (כהגדרתם בסעיף 302 לחוק החברות, התשנ"ט-1999) ליום 31 בדצמבר 2024 הינה כ-11.7 מיליוני אירו.

1.4.7. מגבלות על חלוקת דיבידנד

להלן פירוט מגבלות חיצוניות שהשפיעו על יכולת החברה לחלק דיבידנד החל מיום 1 בינואר, 2023 ועד למועד דוח זה, וכן מגבלות כאמור העשויות להשפיע על יכולתה לחלק דיבידנד בעתיד. בשנתיים האחרונות לא היו מגבלות חיצוניות שהשפיעו על יכולתה של החברה לחלק דיבידנד וכן לא קיימות במועד הדוח מגבלות כאמור אשר עשויות להשפיע על יכולתה לחלק דיבידנד בעתיד, למעט כמפורט להלן:

1.4.7.1. מגבלות חלוקה בשטרי הנאמנות, אשר היו בתוקף עד למועד פירעונן הסופי של אגרות החוב (קרי, עד ליום 31 בדצמבר, 2024 ביחס לאגרות החוב (סדרה ב'); עד ליום 20 בינואר, 2025 ביחס לאגרות החוב (סדרה ג'); ועד ליום 2 בפברואר, 2025 ביחס לאגרות החוב (סדרה ד')):

שטר הנאמנות	עיקרי מגבלות החלוקה	הפנייה לפרטים נוספים
תיקון ותוספת מס' 1 מיום 9 במאי, 2013 לשטר הנאמנות מיום 23 במאי, 2012 בין החברה מצד אחד לבין רוזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (להלן: "רוזניק") כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה מצד שני (להלן: "שטר אגח ב").	החברה לא תבצע חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה ו/או חלוקת הון לבעלי מניותיה ו/או לא תבצע רכישה עצמית של מניותיה או של ני"ע המירים שלה (להלן ביחד: "חלוקה"), אם כתוצאה מחלוקה כאמור יפחת ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), מתחת ל-160 מיליון אירו ו/או יחס חוב ל-CAP (כהגדרתו בס"ק 5.4(ב) בשטר אגח ב') יעלה על 70%.	ראו בסעיף 1.4.5(ב) בפרק א', "תיאור עסקי התאגיד", בדוח התקופתי של החברה לשנת 2013 (אשר פורסם ביום 27 במרץ 2014) (מס' אסמכתא 01-2014-025902) (להלן: "דוח תקופתי 2013") ובסעיפים 5.3(א), 5.3(ב) ו-5.4(ב) בשטר אגח ב' אשר צורף כנספח ב' לדוח הצעת המדף של החברה מיום 19 במאי 2013 (מס' אסמכתא: 01-2013-064576).
תיקון ותוספת מס' 2 מיום 14 ביולי, 2014 לשטר הנאמנות מיום 23 במאי, 2012 בין החברה מצד אחד לבין רוזניק כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב	החברה התחייבה כי לא תבצע חלוקה, אלא אם מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן: (1) כתוצאה מהחלוקה כאמור לא יפחת ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), מ-150 מיליון אירו; (2) כתוצאה מהחלוקה כאמור יחס חוב ל-CAP	ראו בסעיפים 5.3(א), 5.3(ב), 5.4(ב) ו-16.1 בשטר אגח ג' אשר צורף כנספח ב' לדוח הצעת המדף של החברה מיום 20 ביולי 2014 (מס' אסמכתא: 01-2014-117642).

²¹ ליום 31 בדצמבר 2024 סך של 144,237 אלפי אירו רשום בספרי החברה כפרמיה על מניות.

שטר הנאמנות	עיקרי מגבלות החלוקה	הפנייה לפרטים נוספים
<p>(סדרה ג') של החברה מצד שני (להלן: "שטר אגח ג").</p>	<p>(כהגדרתו בס"ק 5.4(ב) לשטר אגח ג') לא יעלה על 75%; (3) לא התקיים וכן לא קיים חשש ממשי שיתקיים איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 16.1 לשטר אגח ג'; ו-(4) לא התקיים, בדוחות הכספיים האחרונים של החברה שפורסמו עובר למועד החלוקה, איזה מסימני האזהרה המפורטים להלן – (i) גירעון בהון העצמי; או – (ii) חוות דעת או דוח סקירה של רואה החשבון למועד הדוח הכוללים הפניית תשומת לב המתייחסת למצבה הפיננסי של החברה; החברה תעביר לידי הנאמן אישור של נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר: (1) התקיימותם של התנאים המפורטים בס"ק (1) עד (4) (כולל), בצירוף פירוט חישוב רלבנטי לגבי התנאים המפורטים בס"ק (1) ו-(2); ו-(2) כי החלוקה ו/או הרכישה כאמור לא תיפגע בכושר הפירעון של החברה ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה.</p>	
<p>שטר נאמנות מיום 26 בפברואר, 2024 שנחתם בין החברה מצד אחד לרזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (להלן: "רזניק") כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה מצד שני (להלן: "שטר אגח ד").</p>	<p>החברה התחייבה כי לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד לבעלי מניותיה ("חלוקה"), אלא אם מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן: (1) לאחר החלוקה לא יפחת ההון העצמי המינימאלי של החברה (כהגדרתו בסעיף 5.3(א) לשטר הנאמנות) מ-475 מיליון אירו; (2) כתוצאה מהחלוקה היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP (כהגדרתו בסעיף 5.3(ב) לשטר הנאמנות) לא יעלה על שיעור של 65%; (3) כתוצאה מהחלוקה היחס שבין שווי המניות המשועבדות לחוב נטו לא יפחת משיעור של 150%; (4) בעת ביצוע החלוקה וכתוצאה מביצוע החלוקה, לא קמה או תקום, לפי העניין, עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מידי כמפורט בסעיף 14.1 לשטר הנאמנות; (5) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות; (6) החלוקה מקיימת את מבחן הרווח ואת מבחן יכולת הפירעון, כמשמעותם בסעיף 302 לחוק החברות, או אושרה על ידי בית המשפט המוסמך, בהתאם להוראות סעיף 303 לחוק החברות; (7) במועד החלטת הדירקטוריון על חלוקה לא מתקיימים בחברה "סימני אזהרה" כהגדרת המונח בשטר הנאמנות.</p>	<p>ראו בסעיף 5.2(א) בשטר אגח ד' אשר צורף כנספח ב' לדוח הצעת המדף של החברה מיום 28 בפברואר, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-017629).</p>
<p>בכפוף להתקיימות התנאים הקבועים בסעיף 5.2(א) לשטר הנאמנות, סכום החלוקה המיוחס לרווח השנתי השוטף של החברה בגין התקופה שתחילתה מיום 1</p>	<p>ראו בסעיף 5.2(ב) בשטר אגח ד' אשר צורף כנספח ב' לדוח הצעת המדף של החברה מיום 28 בפברואר, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-017629).</p>	

שטר הנאמנות	עיקרי מגבלות החלוקה	הפנייה לפרטים נוספים
	בינואר, 2024, לא יעלה על 50% הרווח הנקי של החברה, בשנה קלנדארית אחת. סכום אשר לא חולק בשנה מסוימת ואשר ניתן היה לחלקו על פי פסקה זו, ניתן יהיה לחלקו בשנים העוקבות.	

יודגש כי בהתאם להוראות שטרי הנאמנות, ביצוע חלוקה על ידי החברה בניגוד להוראות מגבלת הדיבידנד (כמפורט לעיל) מהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של איגרות החוב ו/או למימוש בטוחות.

1.4.7.2. חלוקת דיבידנד על ידי חברות נכדות של החברה - למען הסר ספק, יצוין כי ישנן מגבלות חיצוניות על חברות נכדות של החברה מכוח הסכמים עם גורמים מממנים בקשר עם חלוקת דיבידנדים לחברת הבת (100% BGP ו/או פירעון קרן הלוואות בעלים שהועמדו על ידי חברת הבת BGP לתאגידים האמורים, לפי העניין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יודגש כי כל עוד החברות המוחזקות כאמור עומדות בתנאי ההתניות הפיננסיות הנכללות בהסכמי המימון עם הגורמים המממנים (ככל שקיימות התניות כאמור) וכן לא קיימת הפרה מהותית אחרת של הסכמים אלה, על פי רוב לא קיימת מגבלה חיצונית לחלוקת דיבידנדים ו/או לפירעון קרן הלוואות הבעלים שהועמדו לחברות המוחזקות על ידי חברת הבת BGP.

1.4.8. מדיניות חלוקת דיבידנד

ביום 18 במאי, 2017 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות דיבידנד אשר נגזרת מהיקף ה-FFO השנתי של החברה. בהתאם למדיניות זו, החברה תחלק לבעלי מניותיה דיבידנד ו/או הון בשיעור של 30% מסך ה-FFO, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים המבוקרים והידועים במועד קבלת ההחלטה על החלוקה. ההחלטה תתקבל בדירקטוריון לאחר אישור הדוחות השנתיים של השנה שבגינה מבוצעת החלוקה ותתקבל רק במידה ותשלום סכום החלוקה לא יפגע בפעילות העסקית השוטפת של החברה, בתכנית ההשקעות שלה, בניזילותה, ביחסי המינוף שלה, בדירוג אגרות החוב שלה, בהתחייבויות ואמות מידה פיננסיות, במדיניות הפיננסית של החברה וכן בצרכיה. בנוסף, לצורך חישוב ה-FFO לשנה נתונה, יתוקננו נתוני ה-FFO ברבעון הרביעי באותה שנה לנתוני שנה מלאה.

מובהר כי אין לראות במדיניות הדיבידנד כאמור משום התחייבות של החברה לבצע חלוקה על פי הוראותיה, וכל חלוקה תידון בנפרד על ידי דירקטוריון החברה, אשר יהא מוסמך להחליט בדבר ביצוע החלוקה בפועל על פי שיקול דעתו, בין היתר, בשים לב לקריטריונים המפורטים לעיל, ובכפוף לאישור לביצוע חלוקה כאמור על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה, אם וככל שנדרש (בהתאם להוראות כל דין). בנוסף, דירקטוריון החברה אף יהא רשאי לבחון מעת לעת את מדיניות הדיבידנד כאמור ולשנותה ו/או לבטלה על פי שיקול דעתו הבלעדי.

חלק שני - מידע אחר

מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה

למידע כספי ונתונים כספיים בהתייחס לפעילות הקבוצה, ראו הדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2024 המצורפים לפרק ג' לדוח זה. להסבר ההתפתחויות שחלו בנתונים המובאים בדוחות הכספיים, ראו דוח הדירקטוריון על מצב ענייני הקבוצה, המצורף בפרק ב' לדוח זה.

1.5. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה

1.5.1. כללי – עולמי

במהלך השנים 2022-2024 התחוללו בעולם מספר אירועים בעלי השלכות מאקרו כלכליות על סביבת פעילותה של החברה בגרמניה. התמורות והאירועים המרכזיים עליהם ניתן לעמוד הינם פרוץ המלחמה באוקראינה בסוף חודש פברואר 2022, שיעורי הריבית והאינפלציה הגואים ברחבי העולם, לרבות מדינות אירופה וגרמניה בפרט, ומלחמת "חרבות ברזל" שפרצה בישראל ביום 7 באוקטובר 2023 בעקבות מתקפה רצחנית של ארגון הטרור חמאס על יישובים באזור עוטף עזה שבדרום ישראל.

1.5.1.1. המלחמה בישראל

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה בישראל מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"), זאת בעקבות מתקפה רצחנית של ארגון הטרור חמאס על יישובים באזור עוטף עזה שבדרום ישראל. מטבע הדברים, המלחמה הובילה להשלכות כלכליות משמעותיות על המשק הישראלי ובין השלכות הכולטות ניתן למנות את הגידול בהוצאות הביטחון, הרחבת הגירעון התקציבי וירידת דירוג האשראי של ישראל על ידי סוכנויות דירוג האשראי הבינלאומיות מודי'ס ו-S&P.

למרות אתגרים אלו, הכלכלה הישראלית הציגה עמידות וניתן לראות התאוששות כאשר התוצר המקומי הגולמי (GDP) צמח ב-4% ברבעון השלישי של 2024, בעיקר בשל גידול בהוצאות הממשלה לצד התאוששות חלקית בפעילות העסקית. האמון הבינלאומי במשק הישראלי קיבל ביטוי בהנפקת אג"ח ממשלתיות בפברואר 2025 בהיקף של 5 מיליארד דולר, שזכתה לביקושים גבוהים, וההשקעות הזרות מתחילות לחזור לישראל. למרות האתגרים הפיסקליים והמתחויות הביטחוניות, המשק הישראלי מפגין יציבות יחסית, עם גידול בהשקעות זרות, שיפור במדדי הבורסה והתייצבות שער החליפין, ונכון למועד הדוח, החברה אינה צופה השפעה מהותית על פעילותה בעקבות אירועים אלו.

1.5.1.2. המלחמה באוקראינה

בסוף חודש פברואר 2022 החלה פלישת צבא רוסיה לאוקראינה במסגרת ניסיונות הממשל הרוסי לכבוש את אוקראינה, בשל מתיחות גיאו-פוליטית בין המדינות. התגברות המתיחות בין המדינות הובילה גורמים מערביים שונים, ובכללם ארצות הברית והאיחוד האירופי, להטלת סנקציות כלכליות שונות על רוסיה וסנקציות אישיות וכלכליות על אנשי המגזר העסקי והפוליטי הרוסיים, בפרט.

לסנקציות כאמור, ללחימה בין המדינות ולמשבר הגיאו-פוליטי המתפתח, השפעות נרחבות הן לעניין מחירי ושינוע חומרי הגלם הנפוצים בעולם, לרבות ברזל ונפט, דבר אשר משפיע על זמינות ועלות החומרים כאמור גם בקשר עם הפרויקטים שמקימה החברה, הן על הכלכלה העולמית, ובין היתר, על תנודתיות גבוהה בשוקי ההון בארץ ובעולם ובשערי מטבע, והן לעניין שינויים דמוגרפיים הקשורים בהגירה ובפליטות.

יצוין כי למועד אישור הדוח, לאירוע האמור לא קיימת השפעה מהותית על פעילות החברה. אולם, לאור אי הוודאות הקיימת בדבר הימשכות הלחימה והתרחבות המשבר, אין ביכולתה של החברה להעריך בשלב זה את ההשפעה האפשרית, אם בכלל, שתהיה לכך על פעילותה בעתיד.

הערכות החברה ביחס להשלכות המלחמות בישראל ובאוקראינה 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 בהיקפי הלחימה, מצב שוקי ההון בעולם, החמרה או התמשכות של המשבר הכלכלי וההשלכות על זמינות ומחיר חומרי הגלם בעקבות המלחמה באוקראינה, וכן מעורבות של מי מהמדינות, לרבות גרמניה, בלחימה.

1.5.1.3. עלייה בשיעור הריבית והאינפלציה²²

במהלך שנת 2024 חלה מגמת התמתנות באינפלציה ביחס לשנת 2023, כאשר בישראל שיעור האינפלציה עמד ב-2024 על 3.4% לעומת 4.21% בשנה שקדמה לה, שיעור האינפלציה השנתי באיחוד האירופי נאמד בכ-2.9%, שיעור האינפלציה בארה"ב נאמד בכ-2.9% ובגרמניה חלה התמתנות בשיעור האינפלציה והוא נאמד בכ-2.4% בשנת 2024. לצד האמור לעיל, נרשמה בתקופת הדוח ולמועד פרסום הדוח עלייה במחירי עלויות הבנייה והאנרגיה (זאת לרבות על רקע המלחמה באוקראינה), אולם העלייה מתונה מזו שהייתה במהלך שנת 2023. בשנה האחרונה הואט קצב האינפלציה, לצד הורדות ריבית שביצעו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל.

על מנת לרסן את עלויות המחירים בשנים האחרונות, החלה מגמת העלאת שיעור הריבית ברחבי העולם בשנים 2022-2024, כאשר העלייה החדה בשיעורי האינפלציה בגוש האירו בשנת 2022 גרמה להידוק מוניטורי של הבנק המרכזי האירופי (ECB), במהלכו הריבית באיחוד האירופי הועלתה לרמה של 4%. אולם, בשנת 2024 החלה באיחוד האירופי מגמת הורדת ריבית, ובסופה עמדה הריבית על 3.15%, בעקבות מספר הפחותות שביצע הבנק המרכזי האירופי (ECB). במקביל, שיעור האינפלציה בגוש האירו החל לדעוך והגיע ל-2.7% בסוף שנת 2024.

ככלל, בהתאם להצהרותיו, המטרה העיקרית של הבנק המרכזי האירופי במסגרת המדיניות המוניטרית הנה שמירה על יציבות מחירים תוך הצבת יעד אנפלציה אשר נמוך וקרוב לשיעור אנפלציה של כ-2% בטווח הבינוני. במהלך שנת 2024, האינפלציה בגוש האירו הייתה גבוהה מ-2%. בהתאם לפרסומים, ה-ECB צופה שהאינפלציה תתחיל להתכנס לשיעור היעד בשנה הקרובה, ומכך נובעת הציפייה להורדה נוספת של שיעור הריבית במהלך שנת 2025. בנוסף, העביר הממשל בגרמניה שורה של חוקים שמטרתם להקל את הנטל על הציבור הנובע, בין היתר, מעליית מחירי האנרגיה.

לשינויים במגמות האינפלציה והריבית בישראל ובעולם השפעה לא מבוטלת על הפעילות העסקית של המשק, אשר באה לידי ביטוי, בין היתר, בעלויות התפעוליות, עלויות חומרי הגלם, עלויות כח אדם ומבנה עלויות המימון.

לפרטים בקשר עם השפעות האינפלציה ועליית שיעורי הריבית על הערכת שווי נכסי החברה, ראו חלק ג' לדוח הדירקטוריון המצורף כפרק ב' לדוח זה.

²² הנתונים בסעיף זה נלקחו מאתר: www.statista.com ומאתר בנק ישראל.

1.5.2. כללי – גרמניה

פעילות הקבוצה במסגרת תחומי הפעילות מתמקדת נכון למועד הדוח בגרמניה והיא מורכבת מפעילות של רכישת בנייני מגורים, שיפוצם (ככל שנדרש) והשכרתם. יצוין כי פעילותה של החברה בתחום המגורים מתמקדת בערים בינוניות וגדולות במדינת North Rhine Westphalia ("NRW"), וכן בערים לייפציג, מגדבורג, הלה, גוטינגן, האנובר וקיל, ופעילותה של החברה בתחום המסחרי מתמקדת לרוב בערים בינוניות ברחבי גרמניה (כאמור בסעיף 1.2 לעיל, נכון למועד הדוח פעילות החברה בתחום המסחרי אינה מהותית וכוללת 3 נכסים אשר אחד מהם נמכר לאחר תאריך הדוח).

כמו כן, עוסקת הקבוצה בתחום פעילות יזמות נדל"ן למגורים בדיסלדורף ומתמקדת באזור מרכזי בעיר דיסלדורף, בירתה האדמיניסטרטיבית של NRW.

להלן פרטים עיקריים אודות הסביבה המקרו כלכלית בגרמניה (לרבות פירוט לגבי מדינת North Rhine Westphalia, שבה ממוקמות הקרקעות אשר בבעלות החברה) ותחום הנדל"ן בגרמניה נכון למועד הדוח וכן ההשפעות המקרו-כלכליות שיש להן או צפויה להיות להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה או על התפתחויות הקבוצה.

1.5.3. הסביבה המקרו כלכלית בגרמניה

1.5.3.1. נתונים כלכליים כלליים²³

*2025	2024	2023	2022	2021	
0.79%	0.01%	-0.4%	1.8%	2.6%	צמיחה ריאלית
6.4%	6%	5.7%	5.3%	5.7%	שיעור אבטלה
2.02%	2.41%	6.1%	6.9%	3.1%	אינפלציה
**2.9%	3.15%	4.5%	2.5%	0%	שיעור הריבית

* צפי לשנת 2025

** [Germany Interest Rate \(tradingeconomics.com\)](https://tradingeconomics.com/germany/interest-rate)

עבור כלכלת גרמניה, שנת 2024 התאפיינה בצמיחה ריאלית מזערית של 0.01% לעומת צמיחה ריאלית שלילית של -0.4% בשנת 2023. כמו כן, בשאר הכלכלות הגדולות באירופה (כ-17 מדינות גדולות באירופה), ובמדינות ה-OECD, עלה התמ"ג בגוש האירו בכ- 1.7% בשנת 2024. כלכלני הארגון לשיתוף פעולה ולפיתוח כלכלי צופים חזרה ליציבות ולצמיחה חיובית בפעילות הכלכלית בגרמניה בשנת 2025, החזויות להראות עלייה של כ- 1.9%.

כמו כן, במהלך שנת 2024, נראתה התמתנות בשיעור האינפלציה בגרמניה אשר עמדה על 2.41% לעומת 6.1% בשנת 2023. זאת ועוד, בהתאם לדוח שהתפרסם על ידי נציבות האיחוד

²³ הנתונים נלקחו מאתר www.statista.com.

האירופי,²⁴ הציפיות לשנת 2025 מעידות על התמתנות נוספת בציפייה לשיעור אינפלציה של 2.1% בשנה הקרובה.

1.5.3.2 מדינת North Rhine Westphalia

המדינה הפדרלית North Rhine Westphalia (NRW) שוכנת בצפון מערב גרמניה ובירתה היא דיסלדורף. NRW מונה כ-17.93 מ' תושבים, הינה המדינה המאוכלסת ביותר בגרמניה וחלקה בתמ"ג הגרמני הוא כ-25%. הסקטורים הכלכליים העיקריים באזור הינם טלקומוניקציה (חברות בולטות בתחום: Deutsche Telecom, Vodafone, Fujitsu IT), ביטוח, (HP, Toshiba, IBM), מדיה, לוגיסטיקה, הנדסה מכאנית ואלקטרונית, ייצור רכב (Daymler, Opel, Ford), תעשייה כימית (Bayer) ואנרגיה (RWE, E.ON).

1.5.3.3 דיסלדורף

דיסלדורף - מאפיינים כלליים²⁵

העיר דיסלדורף מונה כ-644 א' תושבים והינה העיר השישית בגודלה בגרמניה. העיר מהווה מרכז כלכלי חשוב, ולפי משרד הסטטיסטיקה הפדרלי, במונחי תמ"ג לנפש הינה העיר השלישית (אחרי פרנקפורט ומינכן) מבין הערים הגדולות בגרמניה. בנוסף, דיסלדורף נהנית מאיכות חיים גבוהה. בשל העלויות הגבוהות המתמשכות של הבנייה ושיעורי הריבית הגבוהים, הבנייה למגורים בדיסלדורף נעצרה במחצית הראשונה של 2024. על מנת להחזיר את ענף הבנייה לפעילות ולתת לו דחיפה מחודשת, עיריית דיסלדורף מתכננת לפתח תוכניות מימון חדשות, כאשר בהתאם לפרסומי עיריית דיסלדורף, לצורך כך יוקצה סכום דו-ספרתי במיליוני יורו בכל שנה בעתיד. בנוסף, העיר שואפת להקים 8,000 דירות ברות-השגה עד שנת 2030.

²⁴ראו בקישור: [European Economic Forecast. Autumn 2024 - Germany](#)

²⁵ מתבסס בין היתר על פרסום נתונים סטטיסטיים של עריית דיסלדורף www.duesseldorf.de ובנוסף על סקירה מחקרית של JLL - [Housing Market Overview - H2 2024 | JLL](#)

1.5.4.1. כללי²⁶

שוק הנדל"ן בגרמניה הוא השני בגודלו באירופה (אחרי בריטניה) והוא מתאפיין בתנודתיות נמוכה במחירים בהשוואה ליתר שווקי אירופה והעולם, וזאת גם ביחס לירידת המחירים שנרשמה בגרמניה כמו בכל אירופה על רקע עליית האינפלציה ושיעורי הריבית בשנים 2022-2024. על פי נתוני אתר Statista ודוח של JLL לחציון השני של שנת 2024, במהלך החציון השני של שנת 2024, נראית מגמת יציבות במחירי הדירות למכירה בשוק בגרמניה, והמחירים של דירות חדשות וקיימות ירדו בממוצע בכ-0.8%, נתון שמראה שיפור משמעותי לעומת השנה הקודמת, בה נרשמו ירידות בסך (7.3%).

בקטגוריית הדירות החדשות, ירידת המחירים הייתה מתונה יחסית, עם ירידה ממוצעת של 1.7% בלבד בשנת 2024 לעומת ירידה של (2.6%) בשנת 2023.

מינכן נותרה העיר היקרה ביותר בגרמניה, עם מחיר ממוצע של 11,253 אירו למ"ר לדירות חדשות, ואחריה העיר שטוטגרט, עם מחיר ממוצע של 8,528 אירו למ"ר.

בשנת 2025, שווי השוק הצפוי של שוק הנדל"ן בגרמניה מוערך בכ-36.24 טריליון דולר. סקטור הנדל"ן למגורים הוא הדומיננטי בשוק, עם שווי שוק מוערך של 29.60 טריליון דולר באותה שנה. בהתאם לפרסומים, בהסתכלות קדימה, צפוי שהשוק יציג שיעור צמיחה שנתי ממוצע (CAGR) של 2.70% בין השנים 2025-2029, מה שיוביל להיקף שוק של 40.32 טריליון דולר עד 2029.

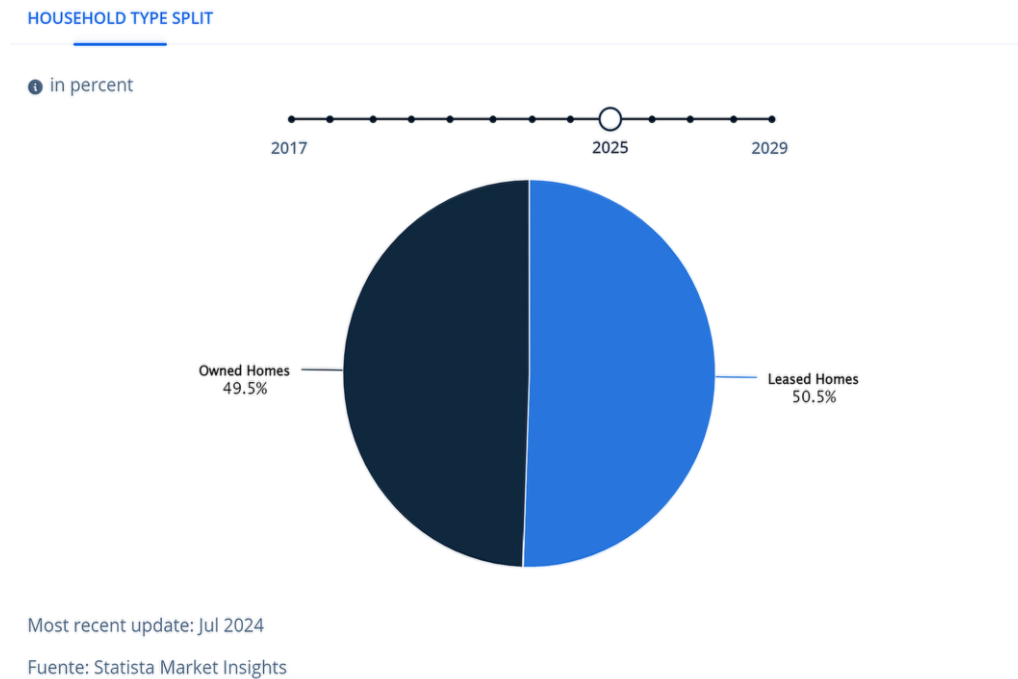
ההערכות המובאות לעיל בקשר עם שווי השוק הצפוי וצפי הצמיחה לשנים הבאות, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור מבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של הנהלת החברה המבוססות על ניסיון העבר והידע שנצבר לה כמו גם ניתוח השינויים וההשפעות שנצפו בתקופת הדוח, הערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת החברה וכן מידע נוסף הקיים בחברה. המידע כאמור עשוי להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מבחינה מהותית מכפי שנצפה על ידי החברה ואף שלא להתממש כלל, וזאת, כתוצאה מגורמים שונים אשר אינם בשליטת החברה, וביניהם התמשכותה ו/או הסלמתה של מלחמת חרבות ברזל, מגמות מאקרו כלכליות שונות, החלטות הבנקים המרכזיים בעולם, החלטות רגולטוריות שונות הקשורות לתחומי פעילותה של החברה, וגורמים נוספים לרבות התממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 1.21 להלן.

1.5.4.2. נדלין למגורים (Residential) ²⁷

לפי נתוני Statista, שוק הנדלין למגורים בגרמניה צפוי להגיע לשווי של 29.6 טריליון אירו בשנת 2025.

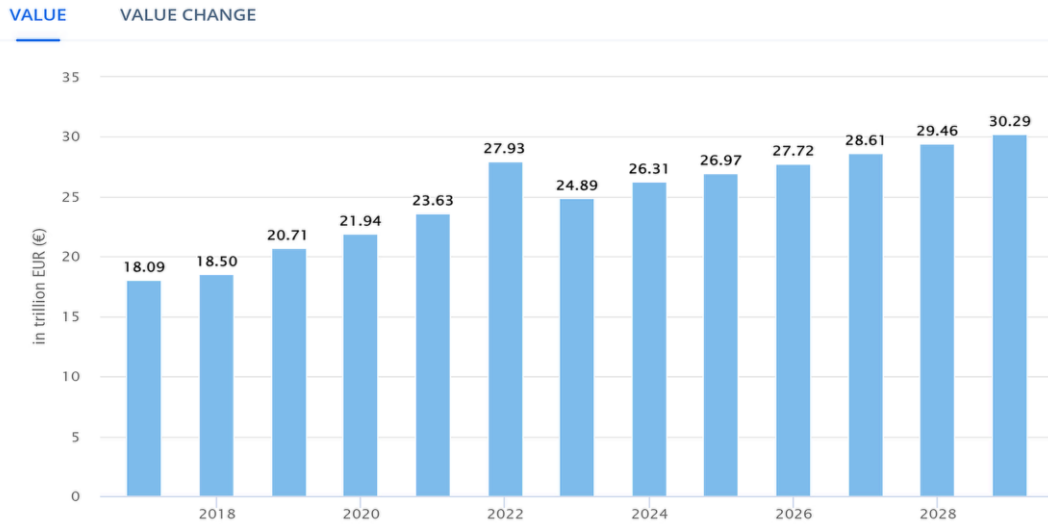
התחזיות מצביעות על שיעור צמיחה שנתי ממוצע (CAGR) של 2.96% בין השנים 2025-2029, מה שיוביל להיקף שוק של 33.26 טריליון אירו עד 2029.

להלן נתונים לגבי אחוז הבתים שבעלות לעומת בתים בשכירות בגרמניה:



²⁷ הנתונים נלקחו מאתר www.statista.com.

להלן נתונים לגבי שווי שוק הנדליין למגורים בגרמניה:



Notes: Data was converted from local currencies using average exchange rates of the respective year.

Most recent update: Jul 2024

Fuente: Statista Market Insights

שוק הדיור הגרמני מאופיין בשיעור גבוה של דיירים הגרים בשכירות ובהגנות רחבות הניתנות לשוכרים, הכוללות בין היתר רגולציה של שכר הדירה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.16.2.1.

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

1.6. נדל"ן מניב בגרמניה

להלן יובא גילוי בנוגע לפעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב למגורים.

בנוסף, למען שלמות התמונה, ככל שקיים מידע רלוונטי בקשר עם פעילות הנדל"ן המניב למסחר של החברה, אשר נכון למועד הדוח כוללת 3 נכסים שאינם מהותיים לחברה (מתוכם נכס אחד נמכר לאחר מועד הדוח) ואשר אינו מהווה מגזר פעילות בדוחות הכספיים ואינו נסקר על ידי הנהלת החברה (ה-CODM) באופן שוטף (אלא סווג בדוחות הכספיים כ"אחרים" עקב אי עמידה בתנאי התקן החשבונאי להגדרת מגזר פעילות), מידע זה יוצג להלן תחת תחום פעילות "נדל"ן מניב למגורים". לפרטים אודות מגזרי הפעילות של החברה והשינויים במגזרי הפעילות כאמור, ראו ביאור 1 לדוחות הכספיים.

1.6.1. מידע כללי על תחום הפעילות

1.6.1.1. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

כאמור לעיל, נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 ולמועד חתימת הדוח, הקבוצה עוסקת בתחום הנדל"ן המניב בגרמניה בלבד, מהמדינות הגדולות והחזקות באירופה.

נכון למועד הדוח ולמועד פרסומו, כוללים נכסי הנדל"ן המניב של החברה פרויקטים אשר בתחילתם סווגו על ידי החברה כנדל"ן יזמי, ועם סיום בנייתם החלה החברה בהשקרת הדירות לדיירים ועל כן סווגו הנכסים כנכסי נדל"ן מניב למגורים.

תחום הנדל"ן המניב בו עוסקת הקבוצה, מושפע באופן ישיר מהמצב הכלכלי והדמוגרפי בגרמניה. לפרטים אודות המצב הכלכלי והדמוגרפי בגרמניה ראו בסעיף 1.5 לעיל.

1.6.1.2. האזורים העיקריים שבהם ממוקמים הנכסים

מרבית נכסי הנדל"ן של הקבוצה בתחום פעילות הנדל"ן המניב למגורים והנדל"ן היזמי מתרכזים ב: (א) במדינה הפדרלית של North Rhine Westphalia ("NRW") הממוקמת במערב גרמניה, (ב) בערים הנובר, ברמן, קיל וגוטינגן הממוקמות בצפון גרמניה ו-(ג) בערים לייפציג, מגדבורג והלה הממוקמות במזרח גרמניה.

1.6.1.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

במהלך השנים האחרונות ירד היקף פעילותה של החברה בתחום הנכסים המניבים בגרמניה, באופן שנכון לתום שנת 2024, החזיקה החברה בבעלותה ב-9,307 יח"ד, לעומת 12,158 יח"ד בתום שנת 2021.

נכון למועד הדוח, מרוכזים מרבית נכסי החברה בתחום המגורים במערב, בצפון ובמזרח גרמניה, כאשר במערב גרמניה, הכוללת את איזור NRW, מחזיקה החברה בכ-4,754 יח"ד. במזרח גרמניה הכוללת את הערים לייפציג, מגדבורג והלה, מחזיקה החברה בכ-1,419 יח"ד. בצפון גרמניה, הכוללת בין היתר את הערים האנובר, קיל וברמן, מחזיקה החברה בכ-3,134 יח"ד. להערכת החברה, גודל וריכוז נכסי הנדל"ן של החברה מהווים יתרונות ניהוליים ותפעוליים רבים.

במקביל לביצוע החזקות אלו שיכללה החברה את הפלטפורמת הניהול שפיתחה ואת יכולותיה הניהוליות המאפשרות לה כיום לנהל ולהשביח נכסי נדל"ן למגורים תוך שמירה על יעילות תפעולית.

1.6.1.4. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

להערכת החברה, גורמי הצלחה קריטיים בתחום הנדל"ן המניב הינם כמפורט להלן:

א. מיקוד גיאוגרפי (גרמניה בלבד) ואזורי (נכסי המגורים מרוכזים, ברובם, במערב גרמניה).

ב. מערך ניהול עצמאי ומלא (Facility, Property, Asset Management).

ג. מסה קריטית של נכסים היוצרת יתרון לגודל ועלות שולית פוחתת בניהול הנכסים.

ד. שילוב בין נכסים דפנסיביים המייצרים תזרימי מזומנים גבוהים במח"מ חוזי ארוך לבין נכסים המייצרים בטווח הקצר תזרימי מזומנים נמוכים (יחסית) אך יחד עם זאת מאפשרים השבחה משמעותית לאורך זמן.

ה. איתנות פיננסית גבוהה המאפשרת אורך רוח ומימוש התוכנית העסקית.

ו. נגישות למקורות מימון מגוונים המאפשרים התאמת המימון לתנאי השוק/התוכנית העסקית הרלוונטית.

ז. Deal Flow מגוון ושוטף מבנקים, גורמים פרטיים, חברות ממשלתיות, חברות ציבוריות, רשויות עירוניות ועוד.

ח. צבירת ידע מקיף ונרחב והיכרות מעמיקה עם הסביבה המשפטית (דיני חוזים, מקרקעין, בנקאות ומימון, כינוס נכסים, מיזוגים ורכישות, איכות סביבה), המיסויית (תכנוני מס

ברכישה ומימוש מקרקעין, מיסוי חברות) והתכנונית (דיני תכנון ובניה, תוכניות בניין עיר, היתרי בניה) המאפשרים ביצוע עסקאות מורכבות, הן לרכישת נכסים והן למכירתם.

1.6.1.5. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

להערכת החברה, חסמי הכניסה העיקריים בתחום הנדל"ן המניב הינם כמפורט להלן:

- א. דרישת ההון העצמי בהיקפים גבוהים;
- ב. הצורך בהקמת מערך ניהול שייתן מענה להיבטים כלכליים, משפטיים, הנדסיים, תכנוניים, מיסויים, מימוניים, תפעוליים (תחזוקת הנכסים, שיפוץ, שיווק והשכרה, גבייה) וכיו"ב; ו-
- ג. יסודה של מערכת קשרים ונגישות לעסקאות ותחזוק מערכת זו וקשרים אלו.

להערכת החברה, חסמי היציאה העיקריים בתחום הנדל"ן המניב הינם כמפורט להלן:

- ד. מימוש הנכסים כפוף לתנאי היצע וביקוש; ו-
- ה. מימוש הנכסים כפוף לאפשרויות המימון הקיימות בשוק עבור הרוכשים הפוטנציאליים.

1.6.1.6. תחליפים לפעילות הקבוצה

בתחום פעילות הנדל"ן המניב למגורים, למיטב הערכת הקבוצה, התחליף העיקרי הקיים להשכרת דירות בשוק בגרמניה הינו בעלות ישירה של הדיירים בדירות המגורים. עם זאת, למיטב הערכת החברה ולאור ניתוחי שוק, מאפייני השוק בגרמניה מלמדים כי דירות מגורים רבות (כ-50%) מושכרות (או מיועדות להשכרה) ואינן נמצאות בבעלות הדיירים בהם.

1.6.1.7. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

לפרטים אודות מבנה התחרות ראה סעיף 1.8 להלן.

1.6.1.8. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

לפרטים ראו סעיף 1.16 להלן.

1.6.1.9. השלכות מס ייחודיות במסגרת הפעילות

נכון למועד הדוח, מס הרכישה על מקרקעין בגרמניה הינו בשיעור שבין 3.5% ל- 6.5% מעלות הנכס כתלות בחקיקת המס הספציפית במדינה הפדרלית בה מצוי הנכס (לדוגמא,

6% בברלין, 6.5% ב-NRW ובשלזוויג הולשטיין, 5% בבאדן, ווירטנבורג וברמן, 5.5% (בסקסוניה). לפרטים בנושא היווצרות חבות מס לחברה בעקבות השלמת רכישת מניות החברה על ידי LEG ביום 6 בינואר, 2022, שלאחריה החזיקו (נכון לאותו מועד) 32.01% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, ראו ביאור 9' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה, המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

1.6.1.10. מדיניות רכישת ומימוש נכסים

לפרטים אודות פעולות החברה למיקוד האסטרטגיה העסקית שלה לתחום הנדליין המניב למגורים ראו סעיף 1.19 להלן.

1.6.1.11. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות

במהלך השנים 2021-2024, ביצעה החברה שורה של עסקאות למכירת חלק מנכסי הנדליין המניב של החברה. לפרטים נוספים בקשר עם העסקאות הנ"ל ראו סעיף 1.1.4 לעיל וביאור 7' לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2024 המצורפים לדוח זה. לפרטים נוספים בקשר עם האסטרטגיה של החברה ראו סעיף 1.19 להלן.

1.6.1.12. סוגי הנכסים והשימושים בהם

ראה סעיף 1.7.2.9 לעיל.

1.6.1.13. תמהיל שוכרים

הקבוצה מתקשרת עם סוג יחיד של שוכרים בתחום הפעילות - שוכרי דירות בבנייני מגורים. בנוסף, כוללים חלק מהקומפלקסים מספר קטן של שטחי מסחר המושכרים לשוכרים מסחריים. יש לציין כי חלקם של השוכרים המסחריים בסך השטח המושכר בנכס או בשכ"ד הכולל מן הנכס הינו זניח. יצוין, כי כ- 10% מכלל הכנסות שכר הדירה משולם מדי חודש על ידי הרשות המקומית הרלבנטית בהתאם למדיניות סבסוד דיוור לדיירים זכאים של אותה רשות רלבנטית.

נכון למועד הדוח אין לחברה תלות בשוכר יחיד או במספר מצומצם של שוכרים, אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על תחום הפעילות.

1.6.2. תמצית תוצאות תחום הפעילות

להלן תובא תמצית התוצאות הכספיות של תחום הפעילות לתקופה של שלוש שנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר, 2024 :

לשנה שנסתיימה ביום:			פרמטר
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
באלפי אירו			
84,637	74,296	73,289	סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד)
(143,250)	(106,509)	(32,689)	רווחים (הפסדים) משערוכים (מאוחד) נטו
(93,425)	(64,427)	9,889	רווחי (הפסדי) הפעילות (מאוחד)*
49,825	42,082	42,578	NOI (מאוחד)
48,631	41,786	42,162	NOI (חלק התאגיד)

*תוצאות הרווח מפעילות, מחושבות כסכום ה-NOI, ועליית/ירידת ערך נדליין להשקעה.

1.6.3. אזורים גאוגרפיים

להלן יובאו פרמטרים כלכליים לאזור הגיאוגרפי בו פועלת הקבוצה (גרמניה) :

גרמניה			
לשנה שנסתיימה ביום:			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
3,971	4,121	4,305	תוצר מקומי גולמי (מיליארדי אירו)*
47,723	49,531	51,495	תוצר לנפש (אירו)*
1.5%	-0.3%	-0.2%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי*
6.9%	6.1%	2.3%	שיעור אינפלציה*
2.44%	2.39%	2.44%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך **
AAA	AAA	AAA	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ***
3.78	4.01	3.79	שע"ח שקל חדש ביחס לאירו ***

* מתוך אתר האינטרנט של משרד הסטטיסטיקה הפדרלי הגרמני (www.destatis.de).

** [Germany Government Bonds - Yields Curve \(worldgovernmentbonds.com\)](http://worldgovernmentbonds.com)

*** מתוך אתר האינטרנט של בנק ישראל (www.boi.org.il)

1.6.4. פילוחים ברמת הפעילות בכללותה

בטבלאות שלהלן יוצגו פילוחים שונים לגבי נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה (הן למגורים והן למסחר) לפי שימושים.

1.6.4.1. פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים

ליום 31 בדצמבר 2024

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	מסחר (כולל משרדים)	מגורים	שימושים	אזורים
במ"ר					
100.0%	583,202	16,228	566,974	במאוחד	גרמניה
100.0%	578,630	16,228	562,402	חלק התאגיד	
	100.0%	2.8%	97.2%	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
	100.0%	2.8%	97.2%	חלק התאגיד	

ליום 31 בדצמבר 2023

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	מסחר (כולל משרדים)	מגורים	שימושים	אזורים
במ"ר					
100.0%	583,202	16,228	566,974	במאוחד	גרמניה
100.0%	578,630	16,228	562,402	חלק התאגיד	
	100.0%	2.8%	97.2%	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
	100.0%	2.8%	97.2%	חלק התאגיד	

1.6.4.2. פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים

ליום 31 בדצמבר 2024 :

סה"כ (אלפי אירו)	מסחר (כולל משרדים)	מגורים	שימושים	אזורים
898,895	13,740	885,155	במאוחד	גרמניה
885,394	13,740	871,654	חלק התאגיד	
100.0%	1.5%	98.5%	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
100.0%	1.6%	98.4%	חלק התאגיד	

ליום 31 בדצמבר 2023 :

אזורים	שימושים	מגורים	מסחר (כולל משרדים)	סה"כ (אלפי אירו)
גרמניה	במאחד	909,660	13,550	923,210
	חלק התאגיד	895,237	13,550	908,787
אחוז מסך שטח הנכסים	במאחד	98.5%	1.5%	100.0%
	חלק התאגיד	98.5%	1.5%	100.0%

1.6.4.3. פילוח NOI לפי אזורים ושימושים (בהתייחס הן לנדל"ן מניב למגורים והן לנדל"ן מניב למסחר) (*)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024 :

אזורים	שימושים	מגורים	מסחר (כולל משרדים)	סה"כ (אלפי אירו)
גרמניה	במאחד	41,046	1,161	42,247
	חלק התאגיד	40,670	1,161	41,381
אחוז מסך NOI של הנכסים	במאחד	97.3%	2.7%	100.0%
	חלק התאגיד	97.2%	2.8%	100.0%

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023 :

אזורים	שימושים	מגורים	מסחר (כולל משרדים)	סה"כ (אלפי אירו)
גרמניה	במאחד	43,197	1,014	44,211
	חלק התאגיד	42,733	1,014	43,747
אחוז מסך NOI של הנכסים	במאחד	97.7%	2.3%	100.0%
	חלק התאגיד	97.7%	2.3%	100.0%

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022 :

אזורים	שימושים	מגורים	מסחר (כולל משרדים)	סה"כ (אלפי אירו)
גרמניה	במאחד	48,638	1,186	49,825
	חלק התאגיד	47,462	1,168	48,631

סה"כ (אלפי אירו)	מסחר (כולל משרדים)	מגורים	שימושים	
100.0%	2.4%	97.6%	במאוחד	אחוז מסך NOI של הנכסים
100.0%	2.4%	97.6%	חלק התאגיד	

לפרטים נוספים בקשר עם מדד NOI ראו סעיף 5.3 לדוח הדירקטוריון המצורף כפרק ב' לדוח זה.

1.6.4.4. פילוח רווחי והפסדי שערון לפי אזורים שימושים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024 :

סה"כ (אלפי אירו)	מסחר (כולל משרדים)	מגורים	שימושים	אזורים
(32,689)	155	(32,844)	במאוחד	גרמניה
(31,678)	155	(31,833)	חלק התאגיד	
100%	-	100%	במאוחד	אחוז מסך כל רווחי או הפסדי שערון
100%	-	100%	חלק התאגיד	

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023 :

סה"כ (אלפי אירו)	מסחר (כולל משרדים)	מגורים	שימושים	אזורים
(106,509)	(1,369)	(105,140)	במאוחד	גרמניה
(105,727)	(1,375)	(104,352)	חלק התאגיד	
100%	1.3%	98.7%	במאוחד	אחוז מסך כל רווחי או הפסדי שערון
100%	1.3%	98.7%	חלק התאגיד	

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022 :

סה"כ (אלפי אירו)	מסחר (כולל משרדים)	מגורים	שימושים	אזורים
(143,250)	(2,838)	(140,412)	במאוחד	גרמניה
(137,088)	(2,862)	(134,226)	חלק התאגיד	
100%	2.0%	98.0%	במאוחד	אחוז מסך כל רווחי או הפסדי שערון
100%	2.1%	97.9%	חלק התאגיד	

1.6.4.5. פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר לפי אזורים ושימושים :

מסחר (כולל משרדים)		מגורים		שימושים
באירו		באירו		גרמניה
לשנה שנסתיימה ביום		לשנה שנסתיימה ביום		
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	
115	115	86	89	שכ"ד שנת ממוצע למ"ר

הנתונים דלעיל משקפים תמונת מצב של דמי השכירות נכון לסוף השנה.

1.6.4.6. פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים :

מסחר (כולל משרדים)			מגורים			שימושים
משרדים			באחוזים			גרמניה
ליום	לשנת	ליום	ליום	לשנת	ליום	
31.12.2023	2024	31.12.2024	31.12.2023	2024	31.12.2024	שיעור תפוסה ממוצע (ב- %)
74%	68%	68%	97%	97%	98%	

יודגש כי נכון למועד הדוח, מבני המסחר והמשרדים מהווים כ-2.8% בלבד מתוך סך שטחי הנדל"ן המניב של החברה.

1.6.4.7. פילוח מספר נכסים מניבים לפי אזורים ושימושים :

מסחר (כולל משרדים)		מגורים*		שימושים
לשנה שנסתיימה ביום		לשנה שנסתיימה ביום		גרמניה
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	
3	3	31	31	מספר נכסים מניבים

* פורטפוליו המגורים של החברה מתפרש על פני ערים רבות ברחבי גרמניה; יודגש כי בנוסף לשטחי יח"ד למגורים, כוללים חלק מהקומפלקסים מספר קטן של שטחי מסחר המושכרים לשוכרים מסחריים. יש לציין כי חלקם של השוכרים האמורים בסך השטח המושכר בנכס או בשכ"ד הכולל מן הנכס הינו זניח.

1.6.4.8. פילוח שיעורי תשואה²⁸ ממוצעים בפועל (באחוזים, לפי שווי בסוף השנה) ולפי אזורים ושימושים :

מסחר (כולל משרדים)		מגורים		שימושים
לשנה שנסתיימה ביום		לשנה שנסתיימה ביום		
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	
10.2%	9.2%	5.2%	5.6%	שיעור תשואה בפועל

²⁸ תשואה – היחס שבין הכנסות משכר הדירה במהלך תקופה מסוימת לבין שווי בסוף אותה תקופה.

1.6.4.9. שוכרים עיקריים והכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים: נכון למועד הדו"ח ולמועד פרסומו, עיקר נכסי הנדל"ן המניב של החברה מושכרים לשוכרים פרטיים למטרת מגורים. רוב החוזים הינם לתקופה של שנה. נכון למועד הדוח ופירסומו, אין לחברה תלות בשוכר כלשהו.

1.6.4.10. רכישת ומכירת נכסים (מצרפי) ומבנים מהותיים קיימים:

תקופה (שנה שנתיימה ביום)			פרמטרים	אזור	
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024			
-	-		מספר נכסים שנרכשו בשנה	נכסים שנרכשו	גרמניה
-	-	-	עלות, נטו מנכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי אירו)		
-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי אירו)*		
-	-	-	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
-	-	-	רווחהפסד שנרשם בשל מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי אירו)		
4	4	1	מספר נכסים שנמכרו בשנה		
36,243	143,695	16,500	תמורה, נטו ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי אירו)		
37.6	176,315	29,924	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
1,394	8,607	-	NOI של נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי אירו)*		

* תוקנן למונחים שנתיים

1.6.5. התאמות הנדרשות ברמת החברה

1.6.5.1. התאמת שווי הוגן לערכים בדו"ח על המצב הכספי:

31.12.2023 ליום	31.12.2024 ליום		
	(מאוחד) (באלפי אירו)		
923,210	898,895	סה"כ נכסים מניבים (מאוחד)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
30,200	26,800	סה"כ קרקעות להשקעה (מאוחד)	
953,410	925,695	סה"כ (מאוחד)	
-	(8,800)	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	התאמות
-	-	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
-	-	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	
5,600	5,600	התאמות אחרות	
5,600	(3,200)	סה"כ התאמות	
959,010	922,495	סה"כ, אחרי התאמות	
959,010	922,495	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
959,010	922,495	סה"כ	

1.6.5.2. רווחי FFO

לפרטים בקשר עם רווחי FFO של החברה ראו סעיף 5.1 ללדוח הדירקטוריון המצורף כפרק ב' לדוח זה.

1.7.1. מבוא

תחת תחום פעילות זה, נכללים הפרויקטים הבאים של החברה:

א. פרויקט המגורים של החברה בשכונת גרשהיים, בעיר דיסלדורף שבגרמניה

ביום 28 בפברואר, 2018 השלימה החברה רכישת חטיבת קרקע בשכונת Gerresheim בעיר דיסלדורף שבגרמניה בתמורה כוללת (כולל עליות נלוות) של כ-141.9 מיליון אירו. המקרקעין מצויים בשכונת Gerresheim (אשר אוכלוסייתה מונה כ-30 א' איש) ממזרח למרכז העיר דיסלדורף, בצמוד ומדרום לשכונת היוקרה Grafenberg ובקרבה ליער Grafenberg. על המקרקעין הפנויים, בשטח של כ-193 דונם, מתוכננים לקום כ-1,500 יח"ד למגורים ועוד כ-30 א' מ"ר למסחר, משרדים, גני ילדים ובית ספר.

ביום 14 בספטמבר, 2022, עדכנה החברה כי הובא לידיעת הדירקטוריון כי עיריית דיסלדורף החליטה על כינון זכות מצרנות (pre-emptive right) (*Vorkaufrechtssatzung*) בקשר עם השטח בו ממוקם פרויקט גרשהיים של החברה. זכות המצרנות כאמור תכנס לתוקף עם כינונה בפועל והכרזתה באופן פומבי (*Bekanntmachung*). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14 בספטמבר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-117691), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 24 בנובמבר, 2022, הובא לידיעת דירקטוריון החברה כי עלו קשיים במו"מ עם עיריית דיסלדורף בקשר עם אישור תכנית ייעוד הקרקע (Zoning Plan) לפרויקט Gerresheim, אשר עשויים להוביל לעיכוב נוסף בקבלת ההיתר או לסכל את קבלתו כלל.

בהמשך לאמור לעיל, עודכנה החברה כי עיריית דיסלדורף החליטה להמשיך בקידום המו"מ הראשוני עם החברה בקשר עם אישור תכנית ייעוד הקרקע (Zoning Plan) והיתר הבנייה. לעניין זה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28 במרץ, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-028906), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

לפרטים נוספים בקשר עם מכירת פורטפוליו הנדל"ן היזמי של החברה, ראו סעיף 1.1.4 לעיל.

יובהר, כי האמור לעיל עולה כדי מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך-1968, המבוסס, בין היתר, על הנסיבות הנוכחיות והערכות החברה בקשר עם סטטוס המו"מ עם עיריית דיסלדורף. אין כל וודאות האם יהיה בידי החברה לקבל את אישור התב"ע או כי החברה תממש את התכנית העסקית למכור איזה מהנכסים שלה, ואם כן, מתי ובאיזה תנאים, ימומשו תכניות אלו, אשר התממשות כולם כפופה לגורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות שינויים בשוקי ההון והנדל"ן, וקבלת אישורים של גורמים שלישיים שאינם קשורים לחברה.

כל הנתונים לגבי פרויקט המגורים בגרשהיים רוכזו למען נוחות הקורא תחת סעיף 1.7.3.1 להלן.

ב. פרויקט המגורים של החברה בשכונת גרפנברג, בעיר דיסלדורף שבגרמניה

בבעלות החברה מתחם קרקע בשטח של כ-20,000 מ"ר בשכונת Grafenberg - משכונות המגורים היוקרתיות בעיר דיסלדורף - ובסמוך לפרויקט המגורים "Grafental" המוקם על ידי החברה בדיסלדורף, אשר נרכש במהלך שנת 2014.

במהלך שנת 2021, קיבלה החברה את אישור עיריית דיסלדורף לשינוי יעוד הקרקע בשכונת Grafenberg לבנייה למגורים. על פי תכניתה של החברה, תתאפשר הקמת פרויקט מגורים שיכלול 85 יח"ד (כ-13,500 מ"ר בנוי נטו) על הקרקע.

בנוסף, במהלך דצמבר 2022, קיבלה החברה היתר בנייה לחלק הראשון מתוך פרויקט זה.

כל הנתונים לגבי פרויקט המגורים בגרפנברג רוכזו למען נוחות הקורא תחת סעיף 1.7.3.2 להלן.

ג. פרויקט המגורים של החברה בשכונת גרפנטל, בעיר דיסלדורף שבגרמניה

לפרטים בדבר מתחם קרקע ("Grafental Ost") הממוקם במיקום מרכזי בעיר דיסלדורף, שבו החברה פעלה להקמת פרויקט המגורים "Grafental" של החברה, אשר מכירתו הושלמה ביום 7 בנובמבר, 2024, ראו סעיף 1.7.2.9 (1) להלן.

תיאור מצרפי - נדל"ן יזמי

1.7.2. מידע כללי על תחום הפעילות

1.7.2.1. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

תחום הנדל"ן היזמי בחברה מורכב משתי קרקעות בעיר דיסלדורף אשר נמצאות בשלבי תיכנון שונים.

1.7.2.2. האזור הגיאוגרפי בו מבוצעת הפעילות

כל הפעילות מרוכזת באזור מרכזי בעיר דיסלדורף, בירתה האדמיניסטרטיבית של NRW.

1.7.2.3. סוגי הפרויקטים

הפרויקטים הרלוונטים כוללים בנייה על קרקע בבעלות של התאגיד.

1.7.2.4. סוגי שימושים במלאי הנמכר

המלאי הנמכר מורכב מדירות למגורים, מקומות חניה ושטחים משותפים הקשורים אליהם. ישנם שטחים בהיקף זניח המשמשים למסחר.

1.7.2.5. השלכות מס ייחודיות במסגרת הפעילות

לפרטים בנוגע להשלכות מיסוי המשפיעות על החברה, ראו ביאור 15 לדוחות הכספיים המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

1.7.2.6. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

לפרטים ראו סעיף 1.16 להלן.

1.7.2.7. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

החברה מעריכה כי הגורמים הקריטיים התורמים להצלחה בתחום הפעילות הינם כדלקמן:

א. הכרה מעמיקה עם שוק הנדל"ן המקומי בעיר דיסלדורף ומיפוי צרכיו לטווח הזמן הבינוני-ארוך.

ב. בניית צוות מתכננים (מתכנני עיר, אדריכלים, מתכנני כבישים ותשתיות, מתכנני פיתוח סביבתי) איכותי ומקצועי, בעל היכרות ארוכת שנים עם שוק הנדל"ן בדיסלדורף יחד עם הבנה ושליטה בדיני התכנון והבניה הרלוונטיים להליך הוצאת היתרי הבניה.

ג. נגישות והיכרות אישית עם גורמי התכנון השונים בעיריית דיסלדורף ועם מקבלי ההחלטות בעיריית דיסלדורף.

ד. תכנון הפרויקט, לרבות קביעת תמהיל הדירות וגודלן, המפרט הטכני, עיצוב החזיתות והשטחים הציבוריים, באופן שימקסם את איכות המוצר הנימכר אל מול המיתחרים בשוק ויאפשר השגת מחירי מכירה בחלק העליון של הטווח (בהשוואה למתחרים).

ה. הקמת צוות שיווק ומכירות בעל ניסיון רב בשוק המגורים בדיסלדורף בתוך החברה.

ו. הקמת צוות ניהול פרויקט בעל ניסיון רב בתכנון וביצוע פרויקטים לבניה למגורים.

ז. השגת מימון לבניית הפרויקט בתנאים מיטביים (מרווחי ריבית נמוכים, שיעורי מכירה מוקדמת לא גבוהים, השקעת הון עצמי נוסף לא מהותית מעבר להעמדת הקרקע כבטוחה להלוואת הבניה).

ח. בחירת קבלן מבצע בעל יכולות מקצועיות, ניסיון, כמות עובדים וציוד המאפשרים השלמת הפרויקט תוך עמידה בתוכניות, בלוחות הזמנים, בטיב ובאיכות המבוקשים וללא סטייה מהותית מהעלויות הצפויות.

ט. מסירת הדירות לרוכשים ו/או לשוכרים בלא איחור (או באיחור זניח בלבד) אל מול המועד המוסכם ומזעור בעיות הטיב והבדק לאחר המסירה ככול הניתן, תוך מתן רמת שירות גבוהה לדיירים לאחר האכלוס על מנת להגיע לרמת שביעות רצון גבוהה שתשליך על יכולת החברה למתג את עצמה כגורם מוביל בשוק הבניה למגורים בדיסלדורף ויתרום להצלחת החברה בשיווק השלבים הבאים בפרויקט.

1.7.2.8. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

לעניין חסמי כניסה ראו בסעיף 1.7.2.7 לעיל. חסם היציאה העיקרי הינו התחייבות של החברה לאחריות טיב ובדק למשך תקופה של 5 שנים מהמועד שנקבע למסירת יחידות הדיוור המוקמות במסגרת הפרויקט, לעניין זה ראו גם סעיף 1.7.2.7 (ט) לעיל.

1.7.2.9. סוג הנכס והשימוש בו

1. גרפנטל - מתחם קרקע המיועד כקרקע לפיתוח מגורים ("Grafental Ost") במיקום מרכזי בעיר דיסלדורף, שבו מוקם פרויקט המגורים "Grafental" של החברה.

ביום 24 במאי, 2024, התקשרה החברה, באמצעות חברה נכדה, בהסכם למכירת הקרקע בגרפנטל, אשר ממוקמת בעיר דיסלדורף. התמורה הכוללת עבור מכירת הקרקע, בסך של 16.5 מיליון אירו התקבלה ביום 7 בנובמבר 2024. לפרטים נוספים בנוגע למכירת הקרקע בגרפנטל, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 26 במאי, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-053814), ומיום 10 בנובמבר, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-614682), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

2. גרפנברג - מתחם קרקע ועליו מס' מבני מגורים ("Grafenberg"), הממוקם בשכונת Grafenberg - משכונות המגורים היוקרתיות בעיר דיסלדורף ובסמוך לפרויקט המגורים "Grafental" המוקם על ידי החברה. במהלך חודש דצמבר 2021 קיבלה החברה אישור לשינוי ייעודה של הקרקע כקרקע לפיתוח מגורים. פרויקט זה מורכב משלושה תתי-שבלים, אשר עבור תת השלב הראשון נתקבלו אישורי הבנייה, במהלך חודש דצמבר לשנת 2022. עבור יתר השבלים בפרויקט טרם נתקבלו אישורי הבנייה.

להלן מידע טבלאי בהתאם למתכונת הגילוי המקובלת בענף הנדל"ן המניב:

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)	משתנים			אזור
	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
באלפי אירו				
0	0	0	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	אזור מגורים Grafenberg
14	14	14	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מטרים רבועים)	
2,223	78	48	סך הכל עלויות שהושקעו השנה השוטפת (מאוחד) (במטבע המסחרי)	
34,900	30,200	26,800	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (במטבע מסחרי)	
-	-	-	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (במטבע המסחרי)*	
78,198	66,281	69,504	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום השנה) (במטבע מסחרי)**	
0%	0%	0%	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)*	

*לאור השלב המקדמי של הפרויקט ולאור העובדה שטרם הוקמו נכסים, לא הוצגו נתונים בדבר ההכנסה הצפויה. בנוסף לא הוצגו נתונים בדבר תקציב הקמה בשנה העוקבת שכן מדובר בעלויות לא מהותיות. יצוין כי החברה ממשיכה בפעילות מול הרשות המקומית לצורך הקמה ותכנון של הנכס ובמקביל החברה פועלת לאיתור קונה לרכישת הקרקע.

** יתרת התקציב משקפת את העלויות הצפויות להשלמת הקמת הפרויקט.

3. גרשהיים - חטיבת קרקע ("Gerresheim") בשכונת Gerresheim בעיר דיסלדורף שבגרמניה, אשר ממוקמת בצמוד ומדרום לשכונת היוקרה Grafenberg ובקרבה ליער.

גילוי לגבי כלל הפרויקטים של החברה

1.7.3. נתונים הנדרשים עבור פרויקט מהותי מאוד

1.7.3.1. עתודת קרקע Gerresheim - 193 דונם בשכונת גרשהיים, דיסלדורף, גרמניה

א. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2024	
Glasmacherviertel	שם הפרויקט
Glasmacherviertel Heyestrase 40625 Dusseldorf-Gerresheim, Germany	מיקום הפרויקט
193 דונם בייעוד תעשייה. החברה שוקדת על שינוי יעוד הקרקע במטרה לאפשר הקמת שכונת מגורים. אין כל וודאות האם יהיה בידי החברה לקבל את אישור שינוי יעוד הקרקע כאמור.	תיאור קצר של הפרויקט
100%.	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
ראו בסעיף 1.1.6 לעיל	מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה)
ל.ר.	ציון שמות השותפים לפרויקט
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
פברואר 2018	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
193 דונם	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
טרם נקבע.	מועד סיום עבודות ההקמה [מתוכנן]
טרם נקבע.	מועד התחלת שיווק בפרויקט [צפוי]:
טרם נקבע.	מועד סיום שיווק [צפוי]
טרם נקבע.	הסכמים עם קבלני ביצוע בקשר עם הפרויקט
טרם נקבע.	מועד התחלת עבודות הקמה [מתוכנן]
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה)

פירוט ליום 31.12.2024	
אין	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)
אין	קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
לא	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת ? אם כן, יינתן גילוי להנחות הבסיס.
הקמת הפרויקט תדרוש מהחברה פיתוח תשתית ציבורית למתחם.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
לפרטים בקשר עם נושאים מיוחדים המקשים על קבלת היתר הבנייה בגרשהיים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27 בנובמבר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-113352), וכן דיווח מיידי של החברה מיום 28 במרץ, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-028906), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט עתודת קרקע בת 193 דונם, בשכונת גרשהיים, בדיסלדורף גרמניה, (הנתונים הינם לפי 100%, חלק התאגיד בפרויקט 100%)			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ זכויות בניה (מ"ר)	
	ל.ר	ל.ר	שימוש תעשייתי
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ זכויות בניה (מ"ר)	
החברה שוקדת על קידום תב"ע עם הרשות המקומית. למועד זה אין לחברה הערכה בדבר מועד קבלת האישורים, ואין כל וודאות האם יהיה בידי החברה לקבל את האישורים כאמור.	1,482	כ-161,000	יחידות דיור
	ל.ר	כ-35,000	שטחי מסחר ומשרדים
	3	כ-10,000	גני ילדים, בית ספר ושימור אתר היסטורי

ג. עלויות שהושקעו בפרויקט²⁹

שנת 2023	שנת 2024	
141,645	141,645	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
11,083	11,356	סה"כ עלויות מצטברות בגין תכנון, שיווק, פיתוח, מסים, ואגרות
-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
39,134	45,180	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
191,862	198,181	סה"כ עלות מצטברת

ד. לא הוצגו נתונים עבור שיווק, הכרה בהכנסות, אומדן שיעור רווחיות גולמית וניתוח רגישות לרווחיות גולמית צפויה לאור שלביו המוקדמים של הפרויקט.

ה. מימון ספציפי, שעבודים ומגבלות משפטיות הקשורים לפרויקט: החברה טרם התקשרה עם תאגיד בנקאי למימון הקמת הפרויקט.

1.7.3.2. עתודת קרקע Grafenberg

א. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2024	
Grafenberg	שם הפרויקט
Ernst-Poensgen-Allee 3, Grafenberg, Dusseldorf, Germany	מיקום הפרויקט
13.5 אי מ"ר, עליהו תבנה החברה 85 יחידות דיור וכמו כן 139 חניות, המיועדות למכירה.	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
ראו בסעיף 1.1.6 לעיל	מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה)
ל.ר.	ציון שמות השותפים לפרויקט
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
מרץ, 2014	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
13.5 אי מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
לא ידוע	מועד סיום עבודות ההקמה [מתוכנן]
לא ידוע	מועד התחלת שיווק בפרויקט [צפוי]
לא ידוע	מועד סיום שיווק [צפוי]
אין	הסכמים עם קבלני ביצוע בקשר עם הפרויקט:

²⁹ לאור שלביו המוקדמים של הפרויקט, מוצגים בשלב זה עלויות שהושקעו בפרויקט בלבד.

פירוט ליום 31.12.2024	
מועד התחלת עבודות הקמה [מתוכנן]	ל.ר.
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה)	בעלות
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)	אין
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט	אין
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? אם כן, יינתן גילוי להנחות הבסיס.	לא
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	הקמת הפרויקט תדרוש מהחברה פיתוח תשתית ציבורית למתחם.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)	אין

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ זכויות בניה (מ"ר)	
היתר בנייה למגורים התקבל במהלך חודש דצמבר, 2021.	85	13.5 א' מ"ר	בנייה למגורים

ג. עלויות שהושקעו בפרויקט³⁰

שנת 2023	שנת 2024	
11,900	11,900	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
4,749	4,797	סה"כ עלויות מצטברות בגין תכנון, שיווק, פיתוח, מסים, ואגרות
-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
16,649	16,697	<u>סה"כ עלות מצטברת</u>

ד. לא הוצגו נתונים עבור שיווק, הכרה בהכנסות, אומדן שיעור רווחיות גולמית וניתוח רגישות לרווחיות גולמית צפויה לאור שלביו המוקדמים של הפרויקט.

ה. מימון ספציפי, שעבודים ומגבלות משפטיות הקשורים לפרויקט: החברה טרם התקשרה עם תאגיד בנקאי למימון הקמת הפרויקט.

³⁰ לאור שלביו המוקדמים של הפרויקט, מוצגים בשלב זה עלויות שהושקעו בפרויקט בלבד.

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

1.8 תחרות

1.8.1 כללי

למיטב הערכת הקבוצה, תחום הנדל"ן בגרמניה בכללותו מצוי בתחרות רבה, הן מצד יזמים מקומיים ובעיקר מצד יזמים לא מקומיים, הפועלים בהיקפי השקעה שונים, והרואים במצבה הכלכלי של גרמניה, הפוטנציאל הגלום בה, ומנגד - זמינותם של נכסי נדל"ן, עלותם הנמוכה יחסית והתשואה הגבוהה יחסית בגינם, כהזדמנות עסקית טובה.

התחרות בתחום הפעילות מבוססת על המיקום הגאוגרפי של הנכסים. ברוב האתרים בהם קיימים נכסים של הקבוצה מוצעים להשכרה שטחים גם על ידי חברות אחרות. במקרה של נכסים ברמה ויעוד דומים, התחרות הינה, בעיקרה, על גובה דמי השכירות, ביצוע התאמות לצורכי השוכר ועלויות נוספות (דמי ניהול, ארנונה וכיו"ב).

בין המתחרים ניתן למנות יזמי נדל"ן וחברות נדל"ן הפועלות להשבחת הנכסים באמצעות ניהול אקטיבי של השכרות ופיתוח הנכס, במידה וקיימת אופציה זו, ומנגד "שחקנים פיננסיים" - המתמקדים בעיקר במרווח בין הריבית על ההלוואה לתשואת הנכס.

הקבוצה מתמודדת עם התחרות, בין היתר, באמצעות (1) היותה של הקבוצה "שחקן מקומי" המתמקד בפעילות בשוק הגרמני (החל משנת 2004), (2) הכרות וידע מעמיק עם החוקים והתקנות המקומיים הנוגעים לשוק הנדל"ן, (3) קשרים עסקיים שפיתחה הקבוצה עם גורמים המעורבים בשוק הנדל"ן הגרמני המאפשרים לה נגישות למגוון רב של עסקאות ומשקיעים בטרם הגעתם לשוק, (4) מהירות התגובה של הקבוצה בסגירת עסקאות (רכישה ומכירה) תודות למתודולוגיה ייחודית, יכולות ניתוח וחיתום עסקאות בתוך הקבוצה ו- (5) נגישות גבוהה לבנקים ומממנים מקומיים.

הקבוצה מעסיקה בגרמניה צוות הכולל כ-71 עובדים (מתוך 80 עובדים בסך הכל בחברה) המאפשר לה ניהול אקטיבי של הנכסים הבא לידי ביטוי בקשר ישיר והכרות טובה עם הדיירים, יכולת פיקוח ומתן מענה מהיר לדרישות הדיירים, לליקויים פיזיים ולבעיות גבייה, והכרות טובה עם תנאי השוק בכל תת אזור בו ממוקמים נכסי החברה וקשר טוב לגורמי שיווק מקומיים. בנוסף פלטפורמת הניהול שפיתחה הקבוצה בגרמניה מאפשרת לה להוזיל את עלויות הניהול הכוללות בהשוואה לניהול ע"י צד ג'.

1.8.2 תחום פעילות - נדל"ן מניב

תחום הנדל"ן המניב מבוזר יחסית למדינות אירופאיות אחרות. למיטב הערכת החברה, הענף בכללותו מצוי בתחרות רבה, הן מצד משקיעים מקומיים והן מצד משקיעים זרים, הפועלים בהיקפי השקעה שונים, והרואים במצבה הכלכלי של גרמניה, הפוטנציאל הגלום בה, ומנגד - זמינותם של נכסי נדל"ן, עלותם הנמוכה יחסית והתשואה הגבוהה יחסית בגינם, הזדמנות עסקית טובה.

למיטב ידיעת החברה, פועלים בתחום הנדל"ן המניב למגורים מספר רב של גורמים, הכוללים בין השאר חברות נדל"ן ציבוריות וקבוצות נדל"ן גדולות עתירות משאבים, משקיעים מוסדיים (קרנות בניה וחברות ביטוח גרמניות וזרות), וכן מספר רב של חברות נדל"ן פרטיות ומשקיעים פרטיים הפועלים לרוב לרכישת נכסים מניבים בודדים. **יצוין כי נכון למועד הדוח היקף פעילות הקבוצה אינו מהותי ביחס לשוק הנדל"ן בגרמניה.**

1.8.3. תחום פעילות - נדל"ן יזמי למגורים

מלבד פרויקטים קטנים משמעותית מהפרויקטים של החברה, החברה לא זיהתה אף פרויקט כמתחרה עיקרי שלה.

1.9. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

1.9.1. משרדי הקבוצה

משרדי החברה ממוקמים באמסטרדם. בנוסף לחברה משרדים נוספים ברחבי גרמניה מהם מתבצע תפעול הנכסים על ידי חברת תפעול הנכסים (להלן ביחד: "משרדי החברה").

החברה שוכרת את משרדי החברה הראשיים כשוכר ראשי, בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך כולל של כ- 7 אלפי אירו.

1.9.2. רכוש קבוע

לקבוצה אין רכוש קבוע בהיקף מהותי. הרכוש הקבוע המשמש את פעילות הקבוצה בתחום הפעילות כולל רכבים, ריהוט, מיחשוב וציוד אחר.

1.10.1. מצבת העובדים של הקבוצה: מצבת העובדים ונותני השירותים של הקבוצה נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 וליום 31 בדצמבר, 2023 הינה כדלקמן:

מספר עובדים		תפקיד בחברה המעסיקה	חברה מעסיקה
ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024		
1	1	מנכ"ל ³¹	החברה
2	1	מינהלה	
1	1	הנהלת חשבונות	
1	1	סמנכ"ל כספים	
1	1	חשב	
-	1	מחלקה פיננסית	
2	2	איש IT ושירותי מנהלה	
1	1	מחלקה פיננסית	
15	13	הנהלת חשבונות	חברת תיפעול הנכסים (property management)
9	4	מינהלה	
67	49	ניהול נכסים/שיווק/טכני	
1	-	הנהלת חשבונות	חברת ניהול הפרויקטים Grafental
2	1	מינהלה	
8	4	ניהול פרוייקט	
88	80		סה"כ

נכון למועד פרסום הדוח, כחלק מצעדי התייעלות וחיסכון בעלויות שמבצעת החברה, החברה מצויה בהליך העברה של עובדים שתפקידם תפעול נכסים להעסקה על ידי LEG, כאשר אלו ימשיכו לספק לחברה שירותי תפעול נכסים באותו היקף ומתכונת שניתנו טרם המעבר. נכון למועד פרסום הדוח, לא נקבע כי החברה תשלם תמורה כלשהי בגין השירותים האמורים.

1.10.2. הסכמי העסקה

מרבית עובדי הקבוצה מועסקים על פי הסכמים אישיים, שאינם מוגבלים בזמן. יצוין כי ביחס לעובדים הגרמנים של הקבוצה, הפסקת עבודתם כפופה לחוקי העבודה בגרמניה שאינם מאפשרים פיטורים אלא מסיבה מהותית ולאחר פרוצדורה שנקבעה בדין.

³¹ יצוין כי מנכ"ל החברה אינו מקבל שכר מהחברה.

הסכמי ההעסקה מסדירים את תפקיד המועסק, היקף ההעסקה ושעות העבודה, היעדרויות בשל מחלה וימי חופשה, ואופן סיום יחסי ההעסקה. יצוין כי על פי הדין בגרמניה נושא הפיטורין הינו שונה מישראל וככלל חוקי העבודה הינם לטובת העובד. הדין בגרמניה אינו קובע פיצויי פיטורין, אך יחד עם זאת, יש קושי לפטר עובד ועל חברות המעסיקות מעל 20 עובדים³², חלים אף חוקי עבודה מחמירים יותר. חברה כאמור, המבקשת לפטר עובד נדרשת להוכיח סיבה סבירה לפיטורי עובד, וכל עוד לא מוכח אחרת העובד יכול לתבוע את החברה ולהמשיך להיות מועסק על ידה בכל אותה תקופה עד שמוכח שהיתה סיבה סבירה לפיטורין. ביטוח סוציאלי משולם בחלקו ע"י המעביד.

כל נושאי המשרה הבכירה בחברה חתומים על הצהרת סודיות, לרבות אלה שעובדים בחשבונית, על פיהם מתחייבים העובדים לשמור בסודיות על כל העניינים הנוגעים לפעילות ולסודות העסקיים של חברות הקבוצה בתקופת ההעסקה ולאחריה, אשר הגיעו לידיעתם בתקופת העסקתם.

הקבוצה נוהגת להכשיר את עובדיה מעת לעת באמצעות קורסים והכשרות מקצועיות.

1.10.3. נושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירה בקבוצה

- א. ההנהלה הבכירה של הקבוצה מורכבת מדירקטוריון, מנכ"ל וסמנכ"ל כספים.
- ב. לפרטים בדבר שינויים בהרכב דירקטוריון החברה בתקופת הדוח ולאחריה, ראו סעיף 6.6 בדוח הדירקטוריון המצורף כפרק ב' לדוח זה.
- ג. לפרטים נוספים אודות נושאי המשרה הבכירה של החברה בהתאם להוראות תקנה 26א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות") ראו בתקנה 26 בפרק ד', המצורף לדוח זה.
- ד. לפרטים אודות תנאי הכהונה של חמשת מקבלי השכר הגבוה ביותר בהתאם להוראות תקנה 21 לתקנות הדוחות ראו בתקנה 21 בפרק ד', המצורף לדוח זה.
- ה. לפרטים בקשר עם מדיניות תגמול נושאי משרה בכירה של החברה ראו תקנה 21 לפרק ד' לדוח זה.

1.10.4. תלות מהותית באיש מפתח

להערכת החברה, לחברה אין תלות בנושאי המשרה הבכירה או בעובדים בקבוצה.

³² רלבנטי לחברת תפעול הנכסים.

1.11 מימון

1.11.1 הגדרות

לשם הנוחות, להלן הגדרות מונחים מרכזיים בסעיף זה:

"LTV" Loan to Value Ratio - היחס בין סכום ההלוואה במועד הבדיקה לבין שווי ההון של הנכס על פי הערכת שווי לאותו מועד.

"DSCR" Debt Service Coverage Ratio - יחס כיסוי החוב, המחושב על ידי חלוקת ההכנסה התפעולית נטו (NOI) של הלווה בתקופה הנמדדת בהוצאות שירות החוב של הלווה בתקופה הנמדדת (קרי תשלומי הריבית והקרן בתקופה הנמדדת).

1.11.2 שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית

להלן פירוט שיעור הריבית הממוצעת והריבית האפקטיבית של הלוואות החברה וחברות מאוחדות שלה, בפילוח לאשראי לזמן קצר ואשראי לזמן ארוך, ממקורות אשראי בנקאיים וחץ בנקאיים בשנת 2024.

שיעור הריבית האפקטיבית		שיעור הריבית הממוצעת		
הלוואות לזמן ארוך	אשראי והלוואות לזמן קצר	הלוואות לזמן ארוך	אשראי והלוואות לזמן קצר	
5.01%	-	4.70%	-	אגרות חוב
3.76%	-	3.76%	-	מקורות בנקאיים
-	-	-	-	מקורות חוץ בנקאיים אחרים
4.25%	-	3.88%	-	שיעור ממוצע

1.11.3 מסגרות אשראי

נכון למועד הדוח, לחברה אין מסגרות אשראי חתומות מבנקים.

1.11.4.1 אמות מידה פיננסיות שנקבעו במסגרת הסכמי המימון שחברות הקבוצה צד להם :

בחלק מהסכמי המימון, נדרשות חברות הנכס להתחייב בהתחייבויות פיננסיות שונות ובהתחייבויות נוספות, שאי עמידה בהן מהווה, בחלק מהמקרים, עילה לפירעון מיידי על ידי המלווה, בתנאים המנויים בהסכמי המימון וכמקובל בהסכמים מסוג זה.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 ונכון למועד פרסום הדוח, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרת הסכמי המימון שהחברה צד להם. לפרטים נוספים אודות אופן חישוב אמות מידה פיננסיות בהסכמי הלוואה מהותיים עבור החברה ראו בטבלה בסעיף 1.11.5 להלן.

1.11.4.2 תניות שינוי שליטה שנקבעו במסגרת הסכמי המימון שחברות הקבוצה צד להם :

כאמור לעיל, בחלק מהסכמי המימון עם תאגידים בנקאיים נדרשות חברות הנכס להתחייב לאי שינוי שליטה ברמת חברת הנכס עד לרמת החברה (BCP). יצוין, כי נכון למועד חתימת הדוח, קיבלה החברה את כל האישורים הנחוצים מהתאגידים הבנקאיים כאמור בקשר עם תניית השינוי השליטה בחברה.

כמו כן, במסגרת שטרי אג"ח ב', ג' ו-ד' נקבע כי העברת השליטה בחברה (כהגדרתה בחוק ניירות ערך), במישרין או בעקיפין, באופן שבו ADLER תחדל להיות בעלת שליטה בחברה, מהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות, לפי העניין. בהקשר זה, ביום 10 בדצמבר, 2024, פרסם הנאמן לאגרות החוב של החברה, זימון אסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ג' וסדרה ד') לצורך מתן דיווח מאת החברה בקשר עם העסקה שתוצאתה יהא שינוי השליטה בחברה (המתוארת בסעיף 1.1.1 לעיל) ודיון בנושא שינוי השליטה האמור לאור הוראות שטרי הנאמנות לאגרות החוב בקשר עם שינוי השליטה. ביום 3 בינואר, 2025, הודיעה החברה על פידיון מוקדם ומלא של אגרות החוב (סדרה ג' ו-ד') ובהתאם, לא קמה עילה לפירעון מיידי כאמור.

1.11.4.3 שעבודים וערבבויות :

להבטחת הלוואות מתאגידים בנקאיים, נרשמו שעבודים על נכסי נדל"ן, על חשבונות הבנק בהם מתקבלים דמי השכירות, המחאת זכויות בגין תקבולי השכירות, המחאת זכויות בגין פוליסות ביטוח הנכס ושעבודים על מניות חברות הנכס. יצוין כי יתרת ההלוואות הבנקאיות הינן ללא זכות חזרה ללווה (Non Recourse). להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרת ב', ג' ו-ד') של החברה, נרשמו שעבודים על מניות חברת BGP, חברת הבת של החברה. עקב הפדיון הסופי של אגרות החוב (סדרה ב') והפירעון המוקדם של אגרות החוב (סדרה ג' ו-ד'),

שוחררו מידי הנאמן השעבודים אשר היו רשומים על מניות חברת BGP כמפורט לעיל. לפרטים נוספים בהקשר זה ראו חלק ב' לדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2024 המצורף כפרק ב' לדוח זה.

1.11.5. להלן פירוט ההלוואות, השעבודים המהותיים והאשראי מתאגידים בנקאיים של הקבוצה נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 :

מס' סידורי	מס' הלוואה	התאגיד	המלווה	מועד העמדת ההלוואה	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי אירו)	מס' תשלומים (קרן + ריבית)	ייתרת קרן ליום 31.12.2024 (אלפי אירו)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	מגבלות החלות על החברה בקשר להלוואה	התחייבויות פיננסיות	הערות
1	הלוואות פורטפוליו ³³	תאגיד זר בנקאי	18 בינואר, 2021 (ההלוואה הווארכה ביום 1 ביוני, 2023)	100,492	סכום קבוע של כ-588 א' אירו משולם כחוזר קרן מידי רבעון. באותו מועד, משולמת גם הריבית אשר נצברת על יתרת הקרן הבלתי מסולקת.	90,463	30 ביוני 2026.	שעבוד ראשון בדרגה על הנכסים (6) קומפלקסים למגורים, 2 מבנים המשמשים למסחר ומשרדים, המכונים Panther Portfolio ("). שעבוד חשבונות הבנק ותקבולי הביטוח וכן המחאת דמי השכירות לטובת המלווה.	ריבית קבועה של 4.7% על חלק ההלוואה המממן את קומפלקס המגורים (81,463 א' אירו) ריבית משתנה של 3M Euribor + 1.71% על חלק ההלוואה המממנת את 2 הנכסים המסחריים (9,000 א' אירו).	על הלווה לעדכן מראש את המלווה בכל שינוי שליטה בחברת הנכס, כאשר לעניין זה שינוי שליטה משמעו, שינוי ב-50% או יותר מהחזקה בהון חברת הנכס.	LTV קטן מ-65% DSCR גדול מ-135%	(1) הלוואת נון ריקורס; (2) ההתחייבויות הפיננסיות הינן ברמת קבוצת הנכסים; (3) יצוין כי הלוואה זו הווארכה ביום 30.06.2023.	

³³ הועמדו לחברות Brack Capital (Hannover) B.V, Brack Capital Gelsenkirchen GMBH&Co. KG, (Ludwigsfelde) B.V, Brack Capital (Neubrandenburg) B.V, Brack Capital Germany (Netherlands) XIX B.V, Investpartner GMBH(Wuppertal) , Brack Capital Germany (Netherlands) XXX B.V. (Velbert).

1.11.6.1. אגרות חוב - לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ג') ואגרות החוב (סדרה ד') של החברה אשר היוו למועד הדיווח אשראי מהותי של החברה בהתאם לעמדה משפטית 104-15 של רשות ניירות ערך (אשראי בר דיווח), ראו חלק ד' לדוח הדירקטוריון. **יצוין כי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה הגיעו לפירעון הסופי ביום 31 בדצמבר, 2024, וכן לאחר מועד הדוח, במהלך חודש ינואר, 2025, החברה פרעה בפדיון מוקדם ומלא את כל אגרות החוב (סדרה ג' ו-ד') שבמחזור.**

1.11.6.2. הלוואה מבעלת השליטה לשעבר - לפרטים אודות קו אשראי שנטלה החברה מ-ADLER, בעלת השליטה לשעבר בה, אותו פרעה החברה באופן סופי ביום 7 באוגוסט, 2024, ראו סעיף 3 תחת תקנה 22 בפרק ד' לדוח זה.

1.11.6.3. הלוואה מבעלת השליטה הנוכחית - ביום 24 בדצמבר, 2024, בהמשך לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מימים 23 ו-24 בדצמבר, בהתאמה, התקשרה החברה עם LEG בהסכם הלוואה לפיו תעמיד LEG הלוואה לחברה ולחברות בנות של החברה, בסכום כולל של עד 33.3 מיליון אירו ("הלוואת LEG הראשונה"), למטרת החזר הלוואה שנטלה החברה מתאגיד בנקאי זר אשר מועד פרעונה האחרון הינו ביום 31 במרץ, 2025. כפי שיפורט בסעיף 1.11.7.2 להלן, נוכח התנאים המיטיבים של קו האשראי שקיבלה החברה מ-LEG, החליט דירקטוריון החברה שלא למשוך את כספי הלוואת LEG הראשונה כאמור.

1.11.6.4. מימון בנקאי - הקבוצה נוהגת ליטול מימון בנקאי לקבוצת נכסים ו/או לנכס ספציפי כאשר ההלוואה הינה נון ריקורס לחברה המובטחת, בין השאר, בשעבוד הזכויות בנכס ו/או בקבוצת נכסים, לפי העניין. המימון הבנקאי של הקבוצה נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 עומד על סך כולל של כ-341.1 מיליון אירו. לפרטים בדבר הלוואות מהותיות של החברה ראו סעיף 1.11.5 לעיל.

ביום 12 בדצמבר, 2024 התקשרה החברה בהסכם מימון חדש ביחס להלוואה בנקאית קיימת (יתרת ההלוואה עמדה על סך של 11.9 מ' אירו נכון ליום 31 בדצמבר 2024, שתאריך פירעונה המקורי היה ביום 30.12.2024 והיא נושאת ריבית קבועה של 1.32% לשנה) ("בסעיף זה להלן: "ההלוואה"). בהתאם להסכם החדש כאמור, תקופת ההלוואה הוארכה ב-9 חודשים (תאריך הפירעון החדש הינו 30.09.2025) ושיעור הריבית עודכן ל-3.99% לשנה.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2024, מצבת ההתחייבויות הפיננסיות של החברה, אשר כללו הלוואות מבנקים ואגרות חוב (סדרות ג' ו-ד'), אשר נפרעו במלואן לאחר מועד הדוח) הסתכמה לסך כולל של כ-563.3 מיליון אירו.

1.11.7 סכומי אשראי שנתקבלו בתקופה שלאחר מועד הדוח ועד למועד פרסום הדוח

1.11.7.1. לפרטים אודות התקשרות החברה מיום 3 בינואר, 2025 בהסכם הלוואה עם LEG, בעלת השליטה הנוכחית בחברה, למטרת מימון פדיון מוקדם ומלא של אגרות החוב של החברה, ראו סעיף 2 תחת תקנה 22 בפרק ד' לדוח זה. כספי הלוואה האמורה נמשכו במהלך חודש ינואר, 2025 ונעשה בהם שימוש לפדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה ג' ו-ד') של החברה, בחודש ינואר 2025.

1.11.7.2. ביום 9 בפברואר, 2025, בהמשך לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מהימים 6 ו-7 בפברואר, בהתאמה, התקשרה החברה בהסכמי מימון עם LEG NRW GmbH, חברה אחות של LEG, בעלת השליטה הנוכחית בחברה, כמפורט להלן (בסעיף זה להלן: "**הסכמי המימון**"):

א. הסכם הלוואה לפיו תעמיד המלווה הלוואה לחברה ולחברות בנות של החברה, בסכום כולל של עד 85 מיליון אירו, ללא העמדת בטוחות כלשהן מצד החברה, וזאת למטרת פירעון מוקדם של הלוואה שנטלה החברה מתאגיד בנקאי זר אשר מועד פירעונה האחרון הינו ביום 30 ביוני, 2026. כספי הלוואה האמורה נמשכו ביום 13 בפברואר, 2025 ונעשה בהם שימוש לפירעון מוקדם של הלוואה שנטלה החברה מתאגיד בנקאי כאמור לעיל באותו היום.

ב. הסכם לקבלת קו אשראי מהמלווה בסכום כולל של עד 40 מיליון אירו, ללא העמדת בטוחות כלשהן מצד החברה ("**קו האשראי**"). נכון למועד פרסום הדוח, החברה טרם ניצלה סכום כלשהו מתוך קו האשראי.

לפרטים נוספים אודות הסכמי המימון המתוארים לעיל, ראו סעיף 1.2 תחת תקנה 22 בפרק ד' לדוח זה.

1.11.8 דירוג אשראי לחברה ולאגרות החוב של החברה ע"י מעלות

לפרטים נוספים ראו סעיף 14 לדוח הדירקטוריון לשנת 2024, המצורף כפרק ב' לדוח זה.

1.11.9 הערכות החברה לגבי הצורך בגיוס מקורות מימון נוספים

לתאריך הדוח, יתרת המזומנים ושווי המזומנים של החברה עומד על סך של כ-75.4 מיליון אירו.

למועד פרסום הדוח, החברה מעריכה כי יש לה את המקורות לצורך תפעול עסקיה השוטפים הנוכחיים. עם זאת, החברה ממשיכה לבחון מפעם לפעם את חלופות המימון שלה ככל שתידרש לכך, והכל בהתאם לכדאיות הפיננסית לחברה הטמונה באפשרויות אלה לרבות לצורך מימוש

האסטרטגיה העסקית שלה וכן לשם מיחזור חוב, בהתאם לתנאים הפיננסיים השוררים באותה עת בשוק.

הערכת החברה כאמור לעיל ביחס לצרכי הגיוס שלה, היא בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור מבוסס, בין היתר, על מצב הנזילות הנוכחי של החברה, תכניות העבודה שלה לשנה הקרובה ועל הערכותיה הסובייקטיביות של הנהלת החברה. המידע כאמור עשוי להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מבחינה מהותית, כתוצאה ממספר גורמים אשר חלקם אינם בשליטת החברה, ובכלל זה, בין היתר, שינויים בסביבת הריבית והאינפלציה, מיתון או משבר פיננסי אשר יכול ויביאו לצמצום במקורות אשראי זמין, או להחמרת תנאים בקבלתו או שינויים אחרים במצב שוק ההון אשר ישפיעו על הצורך או היכולת לגייס מקורות מימון נוספים או כתוצאה מהתממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.21 להלן.

1.12. הון חוזר

מאוחד	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי אירו)	התאמות (לתקופה של שניים עשר חודשים באלפי אירו)	סך הכל (באלפי אירו)
נכסים שוטפים	121,153	-	121,153
התחייבויות שוטפות	154,771	-	154,771
עודף (גירעון) נכסים שוטפים על ההתחייבויות השוטפות	(33,618)	-	(33,618)

הגירעון בהון החוזר של החברה נובע מסיווג שתי הלוואות מתאגידים בנקאיים, בסך כולל של כ- 61.3 מיליון אירו, תחת סעיף "התחייבויות שוטפות" עקב העובדה שמועד פרעונן צפוי במהלך שנת 2025. לאחר מועד הדוח, במהלך חודש פברואר 2025, פרעה החברה את שתי הלוואות הללו, כך שנכון למועד פרסום הדוח, לחברה אין גירעון בהון החוזר.

1.13. ביטוח

1.13.1. ביטוח פעילות ורכוש הקבוצה: במסגרת הפעילות השוטפת בגרמניה הקבוצה מבטחת את פעילותה ורכושה בפוליסות ביטוח שונות, באמצעות חברות ביטוח מקומיות, כמפורט להלן:

א. ביטוח רכוש בגין הסיכונים המקובלים בגרמניה, בגין הנכסים השונים שבבעלותה כולל אובדן דמי שכירות לתקופת שיפוי של עד 36 חודשים, בהתאם למקרה.

ב. בביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגבולות אחריות של 35,000,000 אירו למקרה ולתקופת ביטוח שנתית לכיסוי אחריות מבני הקבוצה בקשר עם אחזקה, תפעול וניהול המבנים בגרמניה.

ג. יצוין כי פרמיות הביטוח השנתיות מסתכמות בכ-1.5 מ' אירו.

לפרטים אודות התקשרות הקבוצה עם ADLER Assekuranzmakler GmbH & Co. KG, חברת בת של ADLER, כברוקר ביטוח ("ברוקר הביטוח") לשם התקשרות בפוליסות ביטוח שונות ראה בתקנה 22 בפרק ד', המצורף לדוח זה.

1.13.2. ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי המשרה בחברה: ראו בתקנה 29א בפרק ד', "פרטים נוספים על התאגיד", המצורף לדוח זה.

1.14. מיסוי

1.14.1. היבטי מס עיקריים בגרמניה

מס חברות ושיעור מס החברות: הכנסות החברות הבנות מנכסי נדל"ן בגרמניה (הן הכנסות מדמי שכירות והן ממכירת נכסים) חבות במס חברות בגרמניה. שיעור מס החברות המוטל בגרמניה הוא 15.825% (כולל מס סולידריות).

מס עסקים מקומי: בנוסף למס החברות מוטל בגרמניה מס עסקים מקומי (Trade Tax). בכפוף לתנאים מסויימים מס העסקים המקומי אינו חל על הכנסות המופקות מהחזקה פאסיבית בנדל"ן.

שיעור ניכוי מס במקור מדיבידנד: בהתאם לדין הפנימי בגרמניה, שיעור ניכוי המס במקור מדיבידנד לתושב חוץ הוא 26.375%, בכפוף להוראות האמנות למניעת כפל מס עליהן חתומה גרמניה ולהוראות דירקטיבת אם-בת של האיחוד האירופי, לפיהן קיים פטור מניכוי מס במקור מדיבידנד בין שתי חברות תושבות מדינות החברות באיחוד האירופי³⁴ בכפוף לשיעור החזקה ותקופת החזקה מינימליים.

שיעור ניכוי מס במקור מריבית: בהתאם לדין הפנימי בגרמניה, אין חובת ניכוי מס במקור מריבית לתושב חוץ, למעט ריבית המשולמת על אגרות חוב מסויימות והלוואות משתתפות ברווחים – שיעור ניכוי המס במקור במקרים אילו הינו 26.375%, בכפוף להוראות האמנות למניעת כפל מס עליהן חתומה גרמניה ולהוראות דירקטיבת הריבית והתמלוגים של האיחוד

³⁴ יוער כי הולנד וגרמניה הינן מדינות החברות באיחוד האירופי.

האירופי, לפיהן קיים פטור מניכוי מס במקור מריבית בין שתי חברות תושבות מדינות החברות באיחוד האירופי³⁵ בכפוף לשיעור החזקה מינימלי.

רווחי הון: ככלל, רווחי הון נכללים בחישוב ההכנסה החייבת כהכנסה רגילה החייבת במס חברות (למעט רווח הון ממכירת מניות על ידי חברה הפטור ממס בתנאים מסויימים).

כללי ההכרה בהוצאות מימון: החל משנת 2008 חלים בגרמניה כללי "מגבלת ניכוי ריבית" (Interest Barrier rules) אשר החליפו את כללי המימון הדק. על פי כללים אלה, תוגבל תקרת ניכוי הוצאות הריבית נטו בחברה ל-3 מליון אירו בשנה. במקרה בו הוצאות הריבית נטו בחברה עולות מעבר לתקרה של 3 מליון אירו, הרי שהוצאות הריבית המותרות בניכוי למס לא יעלו על 30% מה-EBITDA של החברה. החלק שאינו מותר בניכוי מועבר לשנים הבאות, ויצורף להוצאות הריבית הנתבעות, עד לתקרת 3 מיליון אירו או 30% מה-EBITDA של החברה, הגבוה מביניהם.

1.14.2. אמנה למניעת כפל מס בין הולנד וגרמניה

מס חברות: תחת האמנה לכפל מס בין הולנד לגרמניה, הכנסות החברות הבנות מנדליין בגרמניה (הן מדמי שכירות והן ממכירת נכסים) חבות במס חברות בגרמניה ופטורות מתשלום מס חברות בהולנד.

רווחי הון: רווח הון ממכירת מניות של חברה הולנדית (ע"י חברה הולנדית) שנכסיה כוללים בעיקרם מקרקעין בגרמניה ימוסה בהולנד, והחל מ 1 בינואר, 2019 ימוסה גם בגרמניה, עקב שינוי בחוקי המס הגרמני. עם זאת, השינוי יחול רק על רווחי הון שנצברו החל מ 31 בדצמבר, 2018. ראוי לציין כי 95% מרווחי ההון יהיו פטורים ממס בגרמניה.

רווחי ההון ממכירת מניות של חברה גרמנית (ע"י חברה הולנדית) שנכסיה כוללים בעיקרם מקרקעין בגרמניה ימוסו בגרמניה באופן הבא: 95% מרווח ההון יהיה פטור והיתרה חייבת במס חברות כולל בשיעור של 15.825%.

1.14.3. מיסוי בהולנד

מס החברות: חל על הכנסתה הכלל עולמית (מכל מקור) של חברה תושבת הולנד, בשיעור של 19.0% בתקופת הדוח על הכנסה שנתית של עד 200,000 אירו ובשיעור של 25.8% על הכנסה חייבת מעל סכום שנתי של 200,000 אירו, בכפוף לפטורים מסויימים הקבועים בדיני המס ההולנדים.

³⁵ יוער כי הולנד וגרמניה הינן מדינות החברות באיחוד האירופי.

פטור השתתפות בהולנד: אחד הפטורים הקבועים בדיני המס בהולנד הינו ה- Participation exemption ("פטור ההשתתפות"). בהתאם לפטור ההשתתפות, חברה הולנדית ("חברה מחזיקה") העומדת בתנאים מסוימים עשויה להנות מפטור ממס על הכנסתה מדיבידנדים ורווחי הון, הנובעים ממניות אותן היא מחזיקה בחברה אחרת ("חברה מוחזקת"). הפטור יחול על כל החזקה בחברה מוחזקת (בשיעור של 5% ומעלה) במידה וההחזקה לא תחשב כמוחזקת לשם השקעה פסיבית גרידא ("מבחן הכוונה").

חברות נדל"ן: נכסי נדל"ן אינם נחשבים כהשקעה פסיבית. לפיכך יחול פטור השתתפות לגבי חברות נדל"ן.

שיעור ניכוי מס במקור מדיבידנד: בהתאם לדין הפנימי בהולנד, שיעור ניכוי המס במקור מדיבידנד לתושב חוץ הוא 15%, בכפוף להוראות האמנות למניעת כפל מס עליהן חתומה הולנד, להוראות דירקטיבת אס-בת של האיחוד האירופי ולדיני המס בהולנד. לפרטים נוספים ראו בסעיף 1.4.1 לעיל.

שיעור ניכוי מס במקור מריבית: בהתאם לדין הפנימי בהולנד, אין חובת ניכוי מס במקור מריבית לתושב חוץ, למעט ריבית המשולמת על שטרי חוב או אגרות חוב הנושאים זכות להשתתפות ברווחים – במקרים אלו, יחולו אותן הוראות ניכוי מס במקור החלים על דיבידנד (כמתואר לעיל).

רווחי הון: ככלל רווחי הון נכללים בחישוב ההכנסה החייבת כהכנסה רגילה החייבת במס חברות. רווח ממכירת מניות על ידי חברה הולנדית פטור ממס בהולנד בכפוף לעמידה בתנאי פטור ההשתתפות הקבועים בדין ההולנדי (ראה לעיל לעניין תחולת פטור ההשתתפות ביחס לחברה).

1.14.4 מיסוי בישראל

BCP הינה חברה תושבת הולנד, ולפיכך, בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה [נוסח חדש] התשכ"א 1961 ("הפקודה"), ולהוראות האמנה בין ישראל לבין הולנד בדבר מניעת מסי כפל ומניעת התחמקות ממס לגבי מסים על ההכנסה ("האמנה"), BCP תהא חייבת במס בישראל רק בגין הכנסה שהופקה או נצמחה בישראל ובגין רווח הון ממימוש נכסי מקרקעין בישראל או זכויות באיגוד מקרקעין בישראל וכמו כן, על רווחי הון ממכירת מיטלטלין המשמשים חלק מנכסי מוסד קבע של BCP בישראל.

1.14.5 שומות המס

לפרטים אודות שומות מס לחברה ו/או למי מהחברות הבנות, לרבות בקשר עם חברות מס אפשרית של חברות בנות, ראו בביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המצורפים בפרק ג' לדוח תקופתי זה.

1.14.6. שיעור המס האפקטיבי

שיעור המס בהולנד הינו כאמור לעיל 25.8%, אולם רובן המכריע של הכנסות החברה מקורן בדיבידנד ורווחי הון מחברות בנות בחו"ל המחזיקות נכסי נדל"ן בגרמניה, הפטורים מכח סעיף פטור ההשתתפות.

1.14.7. הפסדים לצורכי מס

ראו ביאור 15 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

1.15. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

בשנת 1999 חוקק בגרמניה חוק בשם Federal Soil Protection Law, שמטרתו להסדיר טיפול בקרקעות ושיקום של קרקעות מזוהמות בהטילו את האחריות לכך על רוכשי הקרקעות. החוק שואף להגן על הקרקעות לטווח ארוך באמצעות מניעת ההשפעות המזיקות לאיכות הקרקע, תיקון הנזקים הקיימים, וכן הוראות נגד יצירת ליקויים חדשים.

בנוסף, מנהלים הרשויות המקומיות מרשם (Altlasten) אשר במסגרתו נרשמות חלקות במידה והאזור בו הן ממוקמות מסווג כאזור המכיל חומרים מזהמים. בהתאמה, במקרה של רכישת מקרקעין, רוכש הנכס אחראי כלפי הרשויות להסרת המטרד הזיהומי (בין עם המקרקעין רשומים במרשם ובין אם לאו). במקרה של פיתוח קרקע או בניה על מקרקעין המסווגים במרשם כמסוכנים או במקרה של שינוי מאפייני השימוש בנכס, רשאויות הרשויות המתאימות לבצע בדיקה עצמאית לפוטנציאל הזיהום, ובמקרה של איתור זיהום מחויב בעל הנכס או הגורמים לזיהום לנטרול הזיהום.

המזהמים נחלקים לשני סוגים עיקריים: זיהום הקרקע וזיהום מי התהום, כאשר השני הוא רציני יותר מאחר ועלות סילוקו גבוהה יותר. ברחבי גרמניה ישנם אזורים ומחוזות שלמים בהם מי התהום מזוהמים בשל נזקי מלחמה, תעשייה כבדה ומכרות, ושימוש בחומרים מזהמים אשר נקברו באדמה ולא סולקו בצורה מסודרת.

במסגרת הליך רכישת נכסי הנדל"ן נדרשות חברות הקבוצה לקיים את הוראות התקינה הרלוונטיות ככל שאלו קיימות בנוגע לזיהום אוויר ולאיכות סביבה. במסגרת בדיקת הנאותות שלה, עורכת הקבוצה בדיקות מקדמיות הנדרשות לנושא איכות הסביבה, הן למרשם הזיהומים והן לאינדיקציות שונות וחשדות לזיהומים. רק לאחר בדיקת הנושא מתקבלת החלטה בעניין הרכישה. לקבוצה מדיניות אשר קובעת כי במקרה של חשד ממשי לזיהום, תיערך בדיקה על ידי מומחה לנושא טרם רכישת הנכס.

נכון למועד הדוח, הקבוצה לא רכשה נכס שהרישום לגביו או חששות לגביו היו מהותיים ואלה לא מנעו מהקבוצה מימון של אותם נכסים ולא הפריעו לבנקים הממנים בהערכות השווי אשר ביצעו לעצמם. בהתייחס לקרקע ב-Gerresheim - הקרקע נוקתה מהזיהום התעשייתי שהיה בה וכ-90% משכבת הקרקע העליונה עד עומק של כ-3 מ' הוחלפה ע"י המוכר בפיקוח של הרשויות הרלבנטיות, לרבות מחלקת איכות הסביבה של עיריית דיסלדורף.

למיטב הערכת החברה, עלות הבדיקות הנערכות על ידי חברות הקבוצה, וכן עלות הטיפול בסוגיות הקשורות עם איכות הסביבה אינן מהותיות לקבוצה.

למיטב ידיעת החברה, אין בבעלותה נכס: (i) ששימושו הנוכחי עלול להיות אסור או מוגבל עקב בעיות זיהום קרקע. (ii) שנמצא בבדיקה על ידי הרשויות כאפשרי להיות מוגבל, או (iii) שנידרש תיקון/שיקום בגינו עקב בעיות זיהום קרקע או מי תהום.

1.16. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

1.16.1. כללי

1.16.1.1. דיני מכר מקרקעין בגרמניה

על פי הדין הגרמני, עסקאות מקרקעין מתבצעות באמצעות נוטריון ציבורי, אשר מתפקד כגוף נייטרלי ומהווה מעין ערובה עד להשלמת העסקה. תפקידו להבטיח את זכויותיהם של הרוכש והמוכר, כאשר על פי רוב, כל התמורה בגין הנכס הנרכש מועברת לידי הנוטריון בנאמנות ומובטחת על ידו עד להבטחת הרישום על שם הרוכש ללא זכות נוגדת כלשהי. יודגש כי השלמת עסקת מכר מקרקעין, כרוכה ברישום הזכויות והעברת הבעלות או זכויות החכירה (להלן: "זכויות הקניין") על שם הרוכש, במרשמי רשם המקרקעין. בהתאם לחוק הגרמני, העברת זכויות הקניין מסתיימת עם רישומן במרשמי המקרקעין ובהתאם להסכם נוטריוני בעניין העברת זכויות הקניין. תנאי להעברת התמורה למוכר הינו התקיימות התנאים הבאים: (1) הנוטריון בדק ומצא כי אין רישום הערת אזהרה נוגדת על הנכס. הנוטריון דואג לרישום הערת אזהרה על שם הרוכש להבטחת זכות הרוכש להעברת הבעלות על שמו בממכר; (2) הנוטריון בדק ומצא כי התקבלו כל האישורים המשפטיים והשלטוניים הנדרשים לביצוע העסקה, ובכלל זה שהעיריה ויתרה על זכות הסירוב הראשונה שלה ביחס לנכס; (3) הנוטריון בדק ומצא כי נתקבלו אישורים על שחרור שעבודים (למעט שעבודים אשר הרוכש הסכים כי יותרו רשומים על הנכס) ומגבלות על העברת הזכויות בממכר. בדין הגרמני קיימים מספר סוגים של זכויות ביחס למקרקעין, ובין השאר סוגי הזכויות הבאים:

(א) זכות הבעלות, זכות החכירה וזכות הבעלות בחלק מבית משותף.

(ב) זכות החכירה, הינה זכות קניינית ולתקופה ארוכה (עד 99 שנים) הניתנת להורשה ולהסבה. הזכות האמורה נרשמת בחלק נפרד במרשמי המקרקעין. לפי הוראות הדין הגרמני, זכות זו דומה במהותה לזכות הבעלות אך מוגבלת בזמן עד 99 שנים עם אפשרות להארכה. החוכר רשאי לשעבד את זכותו (באמצעות משכנתא וסוגי משכון אחרים) ובמצב זה תידרש, לרוב, הסכמת הבעלים של הקרקע.

(ג) זכות הבעלות בבית משותף הינה זכות בעלות לגבי חלק מסויים במבנה וכן בעלות משותפת ולא מסויימת של כל בעלי החלקים המסויימים ברכוש המשותף המצוי בבניין.

(ד) המקרקעין בגרמניה מחולקים לחלקות, אשר מוגדרות במרשם המקרקעין כגושים ו/או חלקות אשר מתועדים באופן נפרד במסגרת מרשם המקרקעין. במסגרת התיעוד כאמור, מצוי מידע לגבי המקרקעין, בעלי הזכויות במקרקעין וכן לגבי זכויות של צדדים שלישיים בקשר עם המקרקעין.

המרשם כאמור מחולק לשלושה חלקים כדלקמן: חלק ראשון - מסדיר את זהות המחזיקים במקרקעין (בין אם בעלים ובין אם חוכרים), חלק שני – מסדיר את ההגבלות הקיימות על המקרקעין שאינן באות להבטיח ערובה לחיוב כספי של צדדי ג' (למשל זיקות הנאה, זכות סירוב של הרשות המקומית, זכות החכירה וכיוצא ב'') וחלק שלישי - רישום שעבודים ומשכונות להבטחת התחייבויות לטובת צד ג' דוגמת משכנתא לגורם מממן וכיו"ב.

1.16.1.2. הגנת ושימור אתרים

בהתאם להוראות הדין המקומי, פועלת בגרמניה רשות להגנת ושימור אתרים תרבותיים-היסטוריים ("רשות השימור"), האוכפת את נאותות השימוש במבנים בעלי רקע תרבותי-היסטורי, והמנהלת בין היתר מרשם של בתים המיועדים לשימור והגנה. בהתאם להוראות הדין הגרמני, מבנים בעלי רקע תרבותי-היסטורי כפופים בין היתר להוראות הגנה כדלקמן: (1) זכות סירוב - מכירת מקרקעין שעליה מצוי הנכס המסווג כתרבותי-היסטורי על פי הדין כפופה לזכות סירוב ראשונה הניתנת לרשות המקומית, במידה ובכוונת הרשות המקומית לשמר את הנכס. זכות סירוב זו ניתנת למימוש בתוך חודשיים ממועד מסירת הודעה לרשות המקומית על מכירת הנכס; (2) שינוי במאפייני השימוש בנכס - יש לידע את רשות השימור בדבר כל שינוי במאפייני השימוש בנכס; (3) חובות שימור ובניה מחדש - על הבעלים בנכס כאמור ועל העושים שימוש בו חלה חובת שימוש נאות בנכס ושימורו כנכס תרבותי-היסטורי. במידה וחלה פגיעה בנכס, רשאית רשות השימור להורות על השבת המצב לקדמותו; (4) אישורים הנדרשים לביצוע פעולות בנכס - פעולה כלשהי בנכס המסווג כנכס תרבותי-היסטורי, לרבות בניה מחדש של נכס תרבותי-היסטורי, שינויים בו, צביעה וחיפוי עילי, שילוט ופרסום, פינוי והריסה מצריכים את אישור רשות השימור.

לחברה מספר חד-ספרתי של מבנים קטנים (כולם בשימוש להשכרה למגורים) המיועדים לשימור. המגבלה היחידה הנוגעת לנכסים אלה היא בעת ביצוע פעולות שיפוץ מהותיות בחזית המבנה. במקרה כזה נדרש הבעלים להמציא אישור מהמחלקה לשימור מבנים ברשות המקומית במסגרתו מתחייב הבעלים לשמר את מבנה ותצורת

החזית המקורית. יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח, אין בכוונת החברה לבצע שיפוץ בחזיתות איזה מהמבנים המיועדים לשימור ולפיכך לא נדרשת פעולה כלשהי בנושא מצד החברה וכן יודגש כי החברה גם לא פתחה בהליך כלשהו לקבלת היתר בנייה באחד מהנכסים המיועדים לשימור.

כוונת החברה המובאת לעיל בקשר עם אי ביצוע שיפוץ בחזיתות המבנים המיועדים לשימור כאמור, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור מבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של הנהלת החברה. המידע כאמור עשוי להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מבחינה מהותית מכפי שנצפה על ידי החברה, כתוצאה משינויים בתכניות החברה וכתוצאה מגורמים שונים אשר אינם בשליטת החברה, וביניהם גורמים הקשורים בהתממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 1.21 להלן.

1.16.1.3. דיני תכנון ובניה

בהתאם להוראות הדין הגרמני, סוגיות תכנון וקביעת תכניות בניין עיר נדונות על פי החקיקה הפדראלית של גרמניה, בעוד שסוגיות בנית פרויקטים, לרבות היתרי בניה, נדונים על פי חוקים מדינתיים הייחודיים לכל אזור (על פי חלוקה בתוך גרמניה, הנחלקת ל-16 מדינות). הוראות הדין בגרמניה, קובעות כי ככלל, תנאי לבניית פרויקט הוא קבלת היתר מהרשות הרלוונטית, הניתן לאחר הגשת בקשה מתאימה ועמידה בתנאים הנדרשים. ההיתר עומד בתוקף לתקופה קצובה שנקבעה (בהתאם לדין המדינתי), והוא פוקע לאחר תום תקופה זו. בהתאמה, תוצאה של בניה ללא היתר בניה, תוך הפרה של תנאי ההיתר, אי עמידה בתנאי בטיחות בבניה וכיוצא באלו, יכולה להוביל להטלת קנס על יזם הפרויקט. בנוסף, במקרים מסוימים (למשל, במקרה שהמבנה מסכן את בריאות הציבור ותיקון חסכוני אינו אפשרי, או במקרה של בניה ללא היתר תוך הפרה של הנחיית בנייה או הוראת תכנון מהותית) מוענקת לרשויות הרלוונטיות בגרמניה הסמכות להורות לבעל מבנה על הריסתו. ככלל, שיפוץ מבנים אשר אינו משנה את חזות המבנה ואינו דורש את שינוי ייעוד המבנה אינו דורש קבלת היתר מהרשות המקומית. יצוין, כי נכון למועד חתימת הדוח, החברה עומדת בכל דרישות הדין הגרמני ביחס לדיני התכנון והבניה, לרבות הוצאת היתרי בניה לפעולות שיפוץ במיבנים מקום שהיקף השיפוץ ואו טיבו מחייב קבלת היתר בניה, ומבצעת כל פעילות לה ניתן היתר בניה בהתאם לתנאים הקבועים בהיתר האמור.

1.16.1.4. דיני איכות הסביבה

ראו סעיף 1.15 לעיל.

מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד הרלוונטיים חום פעילות נדל"ן מניב

על תחום הנדל"ן המניב בגרמניה, חלות מערכות דינים שונות המסדירות את הפעילות בתחום, לרבות חקיקת דיני המקרקעין וחקיקה המסדירה את מערכת היחסים בין השוכר למשכיר. הקבוצה כפופה לפיקוח מצד הרשויות השונות עמן באות חברות הקבוצה במגע במסגרת פעילותה בתחום הפעילות.

בין היתר, חלים על הקבוצה החוקים והתקנות המשפיעים על פעילות הקבוצה בגרמניה, כמפורט להלן:

1.16.2.1. דיני השכירות בגרמניה החלים על פעילות הנדל"ן המניב המסחרי³⁶

א. **דרישת הכתב בהסכמי שכירות** - לפי הדין הגרמני, אין דרישה צורנית להסכם שכירות. יחד עם זאת, כאשר עורכים הסכם שכירות לתקופת שכירות העולה על שנה, קיימת דרישת כתב. אם דרישת הכתב לא מולאה כראוי על כל תנאיה, יראו את ההסכם כבעל תוקף לפרק זמן בלתי מוגבל וניתן יהיה לסיימו רק בהודעה מראש לפי מועד הקבוע בחוק. כיום מקובל לכלול בהסכמי שכירות מסחריים פיסקת ריפוי פגמים בכל הקשור לדרישת הכתב (להלן: "**פיסקת הריפוי**") בכדי לרפא כל הפרה שהיא של דרישת הכתב ולמנוע ממי מהצדדים מלהביאו לכלל סיום לפני תום תקופת השכירות שנקבעה. ניתן לרפא הפרות או פגמים בקשר למילוי דרישת הכתב בדרך של תיקון הסכם השכירות העומד בדרישות הכתב בהתאם לדין הגרמני. אולם, הצדדים יהיו מחויבים להתקשר בתיקון כאמור, רק אם פיסקת ריפוי כאמור לעיל נכללה בהסכם השכירות המקורי. אין בגרמניה מרשם שכירויות או כל מרשם רשמי אחר הנותן תוקף לשכירות כלפי כולי עלמא.

ב. **עידכון/העלאת דמי שכירות** - הוראות הדין הגרמני לגבי מגבלות על העלאת שכ"ד חלות רק לגבי הסכמי שכירות למגורים. לגבי הסכמי שכירות שאינם למגורים, על פי רוב, נקבע בהסכם שכירות מנגנון לעידכון שכ"ד בהתאם לשינויים במדד המחירים לצרכן. עידכון שכ"ד חייב להיות דו כיווני (קרי הן באופן ששכ"ד יעלה והן באופן ששכ"ד יירד, לפי העניין). הסכמה על עידכון שכ"ד כאמור יכול ותבוצע רק אם תקופת השכירות על פי ההסכם עולה על 10 שנים, בין אם בשל התקופה הקצובה שנקבעה בהסכם ובין אם השילוב שבין התקופה הקצובה כאמור ביחד עם תקופות אופציה הסכמיות.

³⁶ בהתאם לאמור בסעיף 1.2 לעיל, פעילות הנדל"ן המניב המסחרי של הקבוצה אינה בגדר תחום פעילות.

ג. **תקופת השכירות** - לפי הדין הגרמני, תקופת השכירות המקסימאלית הקבועה מראש בהסכם שכירות בכתב הינה 30 שנה. לאחר 30 שנה כל צד יכול לסיים את החוזה בהודעה מוקדמת בת שלושה חודשים לפני מועד הסיום המבוקש, כאשר פרק זמן זה קבוע בחוק. לרוב, משך תקופת השכירות בהסכמי שכירות מסחריים נע בין שלוש שנים לעשרים שנה. כמו כן, על פי רוב, הסכמי השכירות כוללים אופציות להארכת הסכמי השכירות בחמש שנים נוספות בכפוף למתן הודעה מוקדמת בכתב מראש (בד"כ 6 או 12 חודש מראש) ו/או אופציות אוטומטיות להארכה לתקופות נוספות של שנה או שנתיים בתום תקופת השכירות, אם וככל שאף לא אחד מהצדדים הביא את ההסכם לכלל סיום קודם לכן.

ד. **סיום מוקדם של החוזה ופינוי שוכר** - לפי הדין הגרמני, הסכם שכירות יסתיים בתום תקופת השכירות, בקרות אירוע הפרה או על פי הסכמה הדדית של הצדדים. הדין הגרמני קובע כי לגבי הסכם שכירות שאינו מוגבל בזמן, כל צד רשאי להביאו לכלל סיום בהתאם למועדי הסיום הקבועים בדין או בהסכם. צד להסכם שכירות לתקופה קצובה, רשאי להביאו לכלל סיום באופן חד צדדי רק "מסיבה ראויה" - דוגמת אי תשלום שכ"ד על ידי השוכר מחד או שלילת זכותו של השוכר לעשות את השימוש ההסכמי בנכס, מאידך. לפרטים אודות אופן פינוי שוכרים מהמושכר ראו בס"ק 1.16.2.2(ה) להלן.

ה. **התחייבות בעל הנכס כלפי שוכרים בעת מכירה** - לפי הדין הגרמני, אם הודיע בעל הנכס על מכירתו, לשוכר יש זכות לסיים את הסכם השכירות. במידה ולא הודיע בעל הנכס על המכירה, הוא יהא ערב לקיום התחייבויותיו של הרוכש החדש, שנכנס בנעליו, כלפי השוכר. הסכם השכירות מועבר לרוכש החדש באופן אוטומטי ואין צורך בחתימתו מחדש על ידי הצדדים. במידה והשוכר הפקיד בטוחה ובתום תקופת הסכם השכירות רוכש הנכס לא משיב את הבטוחה האמורה, בעל הנכס הקודם יהא אחראי להשבתה לשוכר.

ו. **עלויות תפעול** - לפי הדין הגרמני, בעל הנכס הוא הנושא בתשלומים והוצאות החלים על הנכס ("Nebenkosten"), כגון מיסים, פרמיות ביטוח, עלויות "אב בית", ניקיון, חימום וכיו"ב. הוראה זו ניתנת להתניה בהסכם השכירות. בפרקטיקה נהוג שהשוכר ישא גם הוא בחלק מההוצאות התפעול של הנכס, כאשר לרוב, החישוב נעשה בהתאם ליחס שבין השטח המושכר לשוכר בנכס לבין השטח הכולל של הנכס.

ז. **תיקונים ותחזוקה** - בהתאם להוראות הדין הגרמני, תיקונים ותחזוקה הינם באחריותו של בעל הנכס. יחד עם זאת, על פי רוב הסכמת הצדדים בעניין זה שונה. מקובל כי בעל הנכס אחראי לתיקון ותחזוקת הגג ומבנה המושכר ("Dach und Fach") בעוד השוכר יהא אחראי לכל התיקונים והתחזוקה בתוך המושכר. על

פי רוב מוסכם כי השוכר אחראי לתיקוני עיצוב פנימיים ("Schönheitsreparaturen"), בכלל זאת תיקוני טיח, צבע וכיו"ב במהלך תקופת השכירות. יוער כי בהתאם לפסיקה עדכנית בגרמניה, חובתו של השוכר לבצע תיקונים עיצוביים פנימיים עלולה להיות בלתי תקפה בנסיבות מסוימות (דוגמת חובת שיפוץ המושכר בתום תקופת השכירות).

1.16.2.2. דיני השכירות בגרמניה החלים על תחום הנדל"ן המניב למגורים

להלן יפורטו הוראות הדין הגרמני התקפים לעניין הסכמי שכירות למגורים. יתר הוראות הדין הגרמני בכל הקשור להסכמי שכירות (לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור, דרישות צורניות ודרישת כתב וסיום מוקדם של הסכם שכירות בהסכמי שכירות הקצובים בזמן, אחריות בעל הנכס לאחר מכירת הנכס המושכר לאחר) המתוארים בסעיף זה חלים הן על הסכמי שכירות מסחריים והן על הסכמי שכירות למגורים.

א. **עלויות ותשלומים** - לפי הדין הגרמני בעל הנכס הוא הנושא בתשלומים והוצאות החלים על הנכס "Nebenkosten". הצדדים עשויים להסכים ביניהם כי השוכר ישלם את התשלומים וההוצאות האמורות. קיימות מגבלות בדין ביחס לשיעור ההשתתפות של השוכרים בהסכם שכירות למגורים בתשלום ההוצאות האמורות. ההוצאות אשר ניתן להשית על השוכר קבועות בדין והינן כוללות, בין היתר, מסי מקרקעין, פרמיות ביטוח מבנה וצד ג', עלויות פינוי אשפה, ביוב, מים, חשמל, חימום, תאורה, נקיון, גננות, "אב הבית" והוצאות הפעלת מעליות. הצדדים עשויים להסכים על מנגנון לתשלום מקדמות באופן חודשי (או בחלק מהמקרים - רבעוני) בגין ההוצאות האמורות. בתום שנת שכירות ובתוך שנה מאותו מועד על בעל הבית להמציא לשוכר פירוט הוצאות מלא בגין אותה שנת שכירות, המפרט את אופן הקצאת ההוצאות האמורות בין הדיירים בנכס, ועל פיו תיעשה התחשבות בין הצדדים ביחס לתשלום שבוצע בפועל (בין ביתר ובין בחסר). בהקשר זה יצוין כי ככלל, החברה משיתה על השוכר את התשלומים וההוצאות החלים על הנכס בהתאם למגבלות הקבועות בדין לעניין זה כאמור לעיל. כמו כן, החברה גובה מקדמות מהשוכר בגין ההוצאות האמורות ונעשית התחשבות ביחס שנתית לתשלום שבוצע בפועל.

ב. **תיקונים ותחזוקה** - בהתאם להוראות הדין הגרמני, תיקונים ותחזוקה הינם באחריות בעל הנכס.

ג. **עדכון דמי השכירות** – הקוד הגרמני (Bürgerliches Gesetzbuch – BGB) מסדיר את רוב ההיבטים של בקרת דמי שכירות, כולל העלאת שכר דירה, כמפורט להלן:

1. מגבלות כלליות על העלאת שכר דירה

- העלאת שכר דירה במהלך תקופת השכירות: לפי הקוד האזרחי, ניתן להעלות את שכר הדירה בהתקיים שני תנאים מצטברים:

– ההעלאה לא תעלה על 20% (או 15% באזורים עם מחסור חמור בדירות להשכרה) לאורך שלוש שנים. מגבלה זו ידועה בשם "Mietpreisbremse" (בלם שכר דירה), שנועדה להגביל את שיעור ההעלאות.

– העלאת שכר הדירה חייבת להתאים ל-Mietspiegel (אינדקס שכר הדירה המקומי), המשקף את המחירים הממוצעים עבור נכסים דומים באזור. אין להעלות את שכר הדירה מעל הרף הקבוע באינדקס ללא סיבה מוצדקת.

- זמן התראה ואופן מתן ההודעה: על המשכיר למסור הודעה בכתב לדייר על כל העלאת שכר דירה. לדייר יש פרק זמן של חודשיים להסכים או להתנגד. במקרה של התנגדות, ניתן לפנות לבית משפט, והמשכיר יידרש להוכיח כי ההעלאה תואמת את התקנות המקומיות.

2. העלאת שכר דירה מעבר לעליית מדד המחירים לצרכן (CPI)

האפשרות להעלות את שכר הדירה מעבר לעליית מדד המחירים לצרכן (CPI) מוגבלת בהתאם לאינדקס שכר הדירה ולחוקי ההגנה על דיירים. עם זאת, ישנם מקרים חריגים בהם ניתן להעלות את שכר הדירה מעבר ל-CPI:

- הוצאות על מודרניזציה ושיפורים: ניתן להעלות את שכר הדירה מעבר לעליית המדד אם בוצעו שיפורים משמעותיים בנכס המשפרים את היעילות האנרגטית, המצב המבני או הנוחות של הנכס. במקרים כאלה, ניתן להעלות את שכר הדירה בשיעור של עד 8% מעלות השיפוץ לשנה. עם זאת, גם העלאות מסוג זה כפופות למגבלות הבאות, במצטבר:

– ההעלאה הכוללת כתוצאה ממודרניזציה לא תעלה על 3 אירו למ"ר במשך שש שנים.

– אם שכר הדירה הקודם נמוך מ-7 אירו למ"ר, ההעלאה מוגבלת ל-2 אירו למ"ר.

- חוזי שכירות מוצמדים לאינפלציה: בחלק מחוזי השכירות נכלל סעיף הצמדה למדד המחירים לצרכן (Indexmiete) שבו שכר הדירה מתעדכן אוטומטית בהתאם לאינפלציה. עם זאת, גם בהסכמים מסוג זה, שכר הדירה חייב לעמוד במגבלות ה- Mietpreisbremse ואינו יכול לעלות מעל למותר. בהקשר זה יצוין כי ככלל, חוזי השכירות של החברה כוללים סעיף הצמדה למדד המחירים לצרכן כאמור לעיל, למעט חוזי השכירות של הדירות השייכות לדיור הציבורי (כהגדרתו בסעיף ז' להלן).

3. הסכמי שכירות חדשים: באזורים המוגדרים "אזורים עם מחסור חמור בדיור" (Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten), שכר הדירה בהסכם שכירות חדש לא יכול להיות גבוה מ-10% מעל המחיר הממוצע באינדקס שכר הדירה המקומי (Mietspiegel). מגבלה זו חלה על דיירים חדשים וגם על חידושי חוזים.

4. חריגים עבור מבנים חדשים: נכסים שנבנו לאחר 1 באוקטובר 2014, או שעברו שיפוץ או מודרניזציה משמעותית, פטורים ממגבלות ה- Mietpreisbremse בעת חתימה על הסכמי שכירות חדשים. במקרים אלו, המשכיר רשאי לקבוע שכר דירה בהתאם לביקוש בשוק, ללא הגבלות ה-10%. עם זאת, גם נכסים אלו כפופים לחוקי שכירות כלליים.

ד. משך ותקופת השכירות – חוזי השכירות לנכסי מגורים בגרמניה הם בלתי מוגבלים בזמן, לכן ישנה חשיבות רבה לוודא שהדיירים מסוגלים לעמוד בהתחייבויותיהם הכספיות לטווח הארוך.

בגרמניה, נהוג לבצע בדיקות רקע מעמיקות לשוכרים פוטנציאליים על מנת להבטיח את יציבותם הפיננסית ואת אמינותם. החברה פועלת בהתאם לנוהגים אלו ובודקת את יכולת השוכרים לעמוד בהתחייבויות הכספיות הנדרשות. במסגרת התהליך, כל דייר פוטנציאלי נדרש להגיש לחברה את המסמכים הבאים:

- יכולת פירעון: סה"כ דמי השכירות אינם עולים על 40% מסך ההכנסה של השוכר.
- אישור מהמשכיר הקודם: אישור זה מעיד על כך שלא נותרו חובות שכר דירה בעבר, ומהווה אינדיקציה להיסטוריית תשלומים תקינה מצד הדייר.

- דו"ח שלילי משופה (Schufa): שופה הוא מנגנון נפוץ לדיווח אשראי בגרמניה, המספק מידע על אמינותו הפיננסית והיסטוריית האשראי של הדייר. דו"ח שלילי מעיד על כך שאין לדייר חובות או רישומים שליליים, וזהו גורם חשוב בהערכת התאמתו כשוכר.

- פיקדון ביטחוני: החברה דורשת פיקדון בגובה של שלושה חודשי שכירות נטו. פיקדון זה נועד להבטיח את כיסוי חובות שכר דירה בלתי משולמים או נזקים פוטנציאליים לנכס, והוא מופקד בחשבון ייעודי בהתאם לדרישות החוק בגרמניה.

צעדים אלו לא רק מגנים על האינטרסים של החברה, אלא גם תואמים את ציפיות שוק הנדל"ן הגרמני, בו יש דגש רב על אחריות כלכלית ויציבות פיננסית של השוכרים.

ה. **סיום מוקדם של תקופת השכירות ופינוי דיירים בהסכמי שכירות שאינם מוגבלים בזמן** - הדין הגרמני קובע כי כל צד רשאי להביא את ההסכם לכלל סיום בהתאם לתקופת ההודעה המוקדמת הקבועה בדין, כאשר הודעה על סיום הסכם מצד בעל הנכס מחייבת סיבה מוצדקת בסיום כאמור. סיבה מוצדקת כאמור עשויה להתקיים אם השוכר מפר הפרה מהותית של הסכם השכירות, אם בעל הנכס זקוק לנכס לשימוש העצמי או לשימוש קרוב משפחתי, או אם הסכם השכירות מונע מבעל הנכס מלעשות שימוש ראוי בנכס וכפועל יוצא נגרמו לו נזקים משמעותיים. יודגש כי לא ניתן להביא את ההסכם לכלל סיום בכדי להעלות את שכ"ד בנכס.

בנוסף כל צד רשאי להביא את ההסכם לכלל סיום באופן מיידי מסיבה ראויה. אם הסיבה הראויה הינה הפרת התחייבות הסכמית (דוגמת אי תשלום שני תשלומים חודשיים של שכ"ד), אזי יש להוציא הודעת התראה בכתב לפני שניתן יהא להביא את ההסכם לכלל סיום, אלא אם חל אחד מהחריגים הקבוע בדין. במקרה של אי תשלום כאמור, השוכר רשאי לרפא את הפגם בדרך של תשלום הסכומים שבפיגור, עד חודשיים לאחר הגשת תביעה משפטית לפינוי. אם בעל הנכס הביא את ההסכם לכלל סיום בהתאם לאמור לעיל וכן קיבל צו סופי מבית המשפט המורה לשוכר לפנות את הנכס ולהחזירו לבעל הנכס אך השוכר אינו מפנה את הנכס, בעל הנכס רשאי לפתוח בהליכי פינוי.

במקרה של פינוי, תהליך החלפת הדיירים עשוי להימשך בין 3-6 חודשים, כולל השלמת ההליכים המשפטיים, הפינוי בפועל והזמן הנדרש לאיתור דייר חדש. זמן זה עשוי להתארך אם הדייר מערער על הליך הפינוי או אם מתעוררות נסיבות

מורכבות נוספות. יצוין בהקשר זה, כי נכון למועד זה, אחוז מקרי הפינוי בחברה הוא זניח.

החברה פועלת בכל עת בהתאם להוראות החוק והתקנות הרלוונטיות במטרה להבטיח עמידה בכללי השכירות המחייבים בגרמניה.

ו. **מכירת הנכס, שכירות משנה על ידי השוכר** – בהתאם להוראות הדין הגרמני השוכר אינו רשאי להעביר את הסכם השכירות, לשעבדו או להשכירו בשכירות משנה ללא הסכמת בעל הנכס. במקרה שהשוכר נפטר, הסכם השכירות יישאר בתוקף על ידי בן/בת זוגה/ו או ילדיו/ה אשר חלקו את הנכס עם המנוח/ה.

ז. **הגבלות בעניין הסכמי שכירות לדיור ציבורי** - הסכמי שכירות במסגרת דיור ציבורי (לעניין זה, "דיור ציבורי" משמעו, נכסים אשר הוקמו ו/או שופצו באמצעות מימון של מוסדות מימון ציבוריים מיוחדים המעניקים הלוואות מסובסדות), כפופים למגבלות מיוחדות בהתאם להוראות הדין הגרמני, ובכלל זאת הגבלות משמעותיות בקשר עם העלאת שכר הדירה. המגבלות כאמור הינן הן מכוח החוק והן מכוח הסכמי המימון של מוסדות המימון הציבוריים כאמור לעיל.

נכון למועד הדוח, סך הדיור הציבורי מהווה כ-9.4% מתוך סך יחידות הדיור של החברה וסך היקף ההכנסות השנתיות הינו כ-5.0 מ' אירו, המהווה כ-10% מסך הכנסות החברה בשנת 2024.

1.16.3 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד החלים על תחום פעילות נדל"ן יזמי למגורים

1.16.3.1. לוח התקבולים מרוכשי דירות בגרמניה בהתאם לקבוע בדין הגרמני, הינו כדלקמן: 30% עם תחילת עבודות הבניה, 28% עם השלמת השלד, 12.6% עם השלמת הגג, 10.5% עם השלמת התקנת הצנרת הפנימית (מים, חשמל, ביוב) והמערכות בבניין (מעליות, חימום, וכו'), 7% עם השלמת עבודות הגמר (פנים וחוף), 8.4% עם מסירת הדירה ו-3.5% עם השלמת כלל העבודות בפרויקט (לדוג', במידה ועבודות הפיתוח הסביבתי טרם הושלמו עם איכלוס הדירות). לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.16.2 לעיל.

1.16.3.2. כמו כן, עם קבלת התקבול הראשון על חשבון תמורת המכר, במידה והחברה אינה יכולה לרשום הערת אזהרה לטובת הרוכש במרשם המקרקעין מכיוון שטרם הסתיים הליך רישום הבית המשותף (פרצלציה), על החברה להנפיק לדייר ערבות בנקאית בגין מלוא הסכום אותו הוא משלם עד לרישום הערת אזהרה כאמור.

1.16.3.3. כמו כן הדין הגרמני קובע אחריות לטיב ובדק לתקופה של 5 שנים ממועד המסירה. האחריות אינה מגולגלת לקבלן הראשי וחלה על היזם, אולם מנגד היזם מקבל

מהקבלן המבצע ערבות טיב בשיעור של 5% מסך העבודות עם השלמת העבודות בפרויקט וזאת לצורך כיסוי התחייבויותיה של החברה לטיב ובדק אל מול רוכשי הדירות.

1.17. הסכמי שיתוף פעולה

ביום 1 ביולי, 2019 השלימה החברה רכישת זכויות משותפיה במספר חברות נכס, לצד ADLER, בעלת השליטה לשעבר בחברה, באופן שבו חברת בת של ADLER רכשה 10.1% מהזכויות ו/או ההחזקות בחברות הנכס האמורות והחברה רכשה את יתר ההחזקות. לאחר מועד הדוח, בחודש ינואר 2025, בהמשך לשינוי השליטה בחברה, הסתיימו כל זכויותיה של ADLER הנובעות מהחזקותיה באותן חברות והיא חדלה להיות צד להסכמי שיתוף הפעולה המסדירים את החובות והזכויות בקשר עם אותן חברות נכס, והכל מבלי ששולמה תמורה כלשהי מצד החברה ל-ADLER בגין הסיום כאמור, וזאת בהסכמה בין החברה ויתר מחזיקי המיעוט לבין ADLER.

לפרטים נוספים ראו דיווחיה המידיים של החברה מהימים 29 בינואר, 11 במאי ו-1 ביולי, 2019 (מסי אסמכתא: 2019-01-010509, 2019-01-040008 ו-2019-01-056562, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה, וכן תקנה 22 לפרק ד' לדוח זה.

1.18. הליכים משפטיים

לפרטים בדבר הליכים משפטיים המתנהלים נגד הקבוצה ראה ביאור 16א' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2024, המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

1.19. יעדים ואסטרטגיה עסקית

מטרת החברה הינה לספק לבעלי מניותיה תשואה עודפת, ביחס לרמת הסיכון, בין היתר, על-ידי מיקוד פעילותה העסקית בעיקר בתחום הנדל"ן המניב והיזמי למגורים, תוך התמקדות בשוק הגרמני, בשים לב לכך ששוק הנדל"ן הגרמני למגורים נחשב לשוק יציב, גדול ונזיל.

בכוונת החברה לבחון את אפשרויות הפעולה ביחס לפרויקטים הקיימים בחברה, לרבות שיווקם, החזקתם לצורכי השכרה לזמן ארוך או מכירתם בכפוף לתנאי השוק. בנוסף, בכוונת החברה למנף את הידע והניסיון שצברה בביצוע עסקאות פיתוח מורכבות המאפשרות הצפת ערך לאורך חיי הנכס.

כמו כן, בכוונת החברה לפעול לשימור צוות הנהלה יציב ואיכותי תוך בחינה מתמדת של אפשרויות לחיסכון בעלויות אדמיניסטרטיביות.

יצוין, כי החברה בוחנת באופן מתמיד את שוק הנדל"ן הגרמני ומחפשת דרכים אפשריות להשיא את תוצאות החברה, לרבות בדרך של מכירת נכסים נוספים מפורטפוליו הנכסים של החברה, בשים לב, בין היתר, לתמורה האפשרית, לערך הנכס בספרים, להכנסות הפוטנציאליות של הנכס המדובר ומצב השוק.

1.20. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

1.20.1. בימים אלו בוחנת החברה מחדש תכניותיה נוכח האירועים האחרונים שאירעו בחברה, ביניהם שינוי השליטה בחברה, פדיון מלא של אגרות החוב של החברה ומימון חוב מחדש באמצעות הלוואה שניטלה מבעלת השליטה הנוכחית בתנאים עדיפים.

1.20.2. בתחום הנדליין המניב למגורים בכוונת החברה להמשיך ביישום הביצועים התפעוליים ובעיקר בשאיפה להעלאת רמות התפוסה והכנסות השכירות.

1.20.3. לפרטים בדבר כוונתה של LEG, בעלת השליטה בחברה, לבצע הצעת רכש מלאה ולמחוק את מניותיה של החברה ממסחר לאחר מכן, ראו סעיף 1.1.1 לעיל.

יצוין כי האמור לעיל, בקשר עם האסטרטגייה העסקית, הצפי להתפתחות בשנה הקרובה והערכות החברה בהקשר זה, מבוסס על הערכות החברה בלבד באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בקשר פעילות החברה, אשר הייתה להן או צפויה להיות להן השפעה על התפתחות פעילותה ועל תוצאותיה העסקיות. הערכות החברה המצוינות בסעיף זה לעיל, בדבר התפתחויות עתידיות הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות החברה כאמור לעיל, מבוססות על נתונים שבידי החברה כיום ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל. אין כל וודאות כי הנחות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והינם תלויים בגורמים חיצוניים, שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולתה להשפיע עליהם מוגבלת ובכלל כך קבלת אישורים רגולטוריים ומועדם והתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.21 להלן.

1.21. דיון בגורמי סיכון

להערכת הנהלת החברה, פעילות הקבוצה בתחומי פעילותה חשופה לגורמי הסיכון העיקריים הבאים:

1.21.1. גורמי סיכון מקרו כלכליים

א. **מצב המשק בגרמניה** - בין הגורמים המקרו כלכליים בגרמניה העלולים להשפיע על תוצאות הפעילות של החברה ניתן למנות את שיעור הצמיחה בתוצר ושינוי בשיעור המועסקים. לגורמים אלו השפעה ישירה בעיקר על הביקוש לדירות מגורים חדשות. כמו כן, ריסון פיסקלי שיבוא לידי ביטוי בצמצום תקציבי הרווחה עלול להשפיע לרעה על שוק המגורים להשכרה בגרמניה כמו גם גידול באבטלה בגרמניה, עשוי להביא לירידה בביקושים לדירות ולבלום את העלאת שכר הדירה הממוצע למ"ר. בשל אופי פעילות החברה בתחום הנדליין בגרמניה, למצב המשק הגרמני השפעה ניכרת על תוצאות פעילות החברה. שינויים מהותיים לרעה במצב המשק בגרמניה עשויים להשפיע על יכולת פיתוח עסקיה של החברה במדינה זו. עליות בשיעור הריבית במשק משפיעה על שווי הנדליין ועל מחירי השכירות למ"ר, כמו גם השפעה על עקומת הביקוש לדירות מגורים קיימות וחדשות. במהלך השנים 2022-2024 חלה עלייה בריבית ובשיעור האינפלציה, כאשר הלכה

למעשה ישנה השפעה על שווי הנדל"ן בספרי החברה אך נכון לתקופת הדוח אין השפעה על מחירי השכירויות למ"ר.

ב. מיתון בשוק האשראי, שפל בשוקי ההון בארץ ובעולם כולו וחדלות פירעון של מדינות

באירופה – האטה כלכלית בשווקים בעולם כתוצאה מאירועים בעלי השפעות מקרו-כלכליות עשויה לגרום לעליית הריבית, לאינפלציה, למיתון בשוק האשראי, לשפל בשוקי ההון בארץ ובעולם כולו ולחדלות פירעון אפשרית של מדינות באירופה. השלכות של תרחיש זה צפויות לבוא לידי ביטוי בקשיים בהשגת מימון בנקאי, בהחרפת תנאי המימון (יחס הון עצמי לחוב גבוה, עלויות ריבית גבוהות כתוצאה מעליה במרווחים שדורשים הבנקים וכו') וכתוצאה מכך בהאטה בשוק הנדל"ן כולו באירופה בכלל ובגרמניה בפרט, דבר שיגרום למיעוט בעסקאות ופגיעה בהתרחבות החברה.

ג. סיכוני ריבית - לגבי נכסי החברה, עלייה בשיעורי הריבית מעלה את שיעורי התשואה

המבוקשת מצד משקיעים ובכך מורידה את שווי הנדל"ן. כמו כן, עליה בשיעור הריבית עשויה להעלות את הוצאות המימון של החברה בהלוואות חדשות שהיא נוטלת וכן, עשויה להשפיע גם על יכולת החברה למכור נכסים (ככל שהחברה תבקש למכור נכסים) שכן לעלייה בשיעור ריבית השפעה גם עלויות מימון רכישת הנכס מצד הרוכש.

ד. אינפלציה ועליית ריבית; עלייה בתשומות הבניה – במהלך השנים 2022-2024 המשיכה

המגמה השלילית של האצת קצב האינפלציה ועליית הריבית בצידה. לשינויים במגמות האינפלציה והריבית בישראל ובעולם עשויה להיות השפעה על פעילות הקבוצה, וזאת בין היתר, לאור השפעת התהליכים כאמור על פעילות העסקית של המשק, לרבות לעניין עלויות תפעוליות, עלויות חומרי הגלם, עלויות כח אדם, מבנה עלויות המימון וכיוצ"ב. כמו כן, נרשמו בשנים 2022-2023 עלייה במחירי עלויות הבנייה, להן עשויה להיות השפעה על רווחיות הנכסים הכלולים בפורטפוליו הנדל"ן היזמי של החברה, כמו גם על הערכות השווי של נכסים אלו. להערכת החברה, פורטפוליו הנכסים העשיר והמגוון של החברה יאפשר לה לשמר את איתנותה הפיננסית באופן שיצמצם את השפעת האינפלציה, עליית הריבית והעלויות בעלויות הבנייה, על תוצאות פעילותה.

ה. השלכות המלחמה באוקראינה – לפלישה הרוסית לאוקראינה בחודש פברואר, 2022,

עשויות להיות השלכות רחב על הכלכלה העולמית, לרבות שוקי ההון וזמינות ומחירי חומרי גלם נפוצים, כגון ברזל ונפט, וכן השלכות דמוגרפיות עקב פליטות והגירה. להשלכות הנ"ל עשויה להיות השפעה הן על פעילות העסקית של החברה, על נכסי הון של החברה, וכן על זמינות המימון בשוק ההון. יובהר, כי למועד זה, ובשים לב לשלב המוקדם של המשבר, להערכת החברה אין למלחמה באוקראינה השפעה מהותית על פעילותה, ואולם, הערכות החברה נסמכות בהקשר זה, בין היתר, על מידע פומבי אשר פורסם בכלי התקשורת נכון למועד פרסום הדוח, ועל כן הערכותיה בהקשר עשויות להשתנות או לא להתממש או להתממש באופן שונה מהאמור לעיל.

1. מצב ביטחוני ופוליטי בישראל - כמפורט בסעיף 1.5.1.1 לעיל, ברבעון הרביעי לשנת 2023, פרצה בישראל מלחמת 'חרבות ברזל' אשר השפעותיה מורגשות בכלל המשק. נכון למועד זה דוח זה, השפעות המלחמה והשלכותיה על גורמים מאקרו-כלכליים בישראל ועל מצבה הפיננסי של מדינת ישראל אינן ודאיות. נכון למועד אישור הדוח, החברה לא צופה השפעה מהותית על פעילות החברה בגין אירועים אלו בשים לב לעובדה שפעילות החברה אינה מתבצעת בישראל, ולמעט העובדה כי מניות החברה רשומות למסחר בישראל, לחברה אין פעילות אחרת בישראל ואין חשיפה עסקית לנעשה בישראל; יחד עם זאת, לאמור לעיל עשויה להיות השפעה על שוק ההון בישראל, שם נסחרות המניות של החברה ומשכך השפעה על יכולת החברה לגייס כספים.

1.21.2. גורמי סיכון ענפיים - נדל"ן מניב ונדל"ן יזמי למגורים

א. **ירידה בשיעור התפוסה בדירות נכסי הקבוצה** – למועד דוח זה, פעילות הקבוצה מתאפיינת בשיעורי תפוסה גבוהים. שיעור התפוסה תלוי באיכות הנכסים, מיקומם הגיאוגרפי וכן במגוון נסיבות חיצוניות כגון תשתיות באזור הנכס וכן בנגישות לסביבת הנכסים. כחלק מתכנית העסקית, פועלת הקבוצה לשיפור שיעור התפוסה, ובכלל זאת (ובכפוף למגבלות הדין), לפינוי דיירים בנכסים בעלי שיעור תפוסה נמוך במטרה לשפץ את הנכסים ולהביא לכניסת דיירים חדשים תוך עליה בדמי השכירות. שיעור תפוסה נמוך בנכסי הקבוצה לאורך זמן, בצירוף עלויות ניהול קבועות לנכס, עשויים לפגוע בתוצאות פעילותה.

ב. **ירידה בכושר התשלומים של שוכרים** – גורם סיכון זה עלול להביא לגידול בהפרשות לחובות מסופקים או לחילופין עלול להביא לאי חידוש ואף לסיום מוקדם של הסכמי השכירות. על מנת לצמצם סיכון זה, החברה מבצעת הליך פנימי של בדיקה טרם התקשרות עם שוכרים, וזאת על מנת לוודא את איתנות השוכר ומוסר התשלומים שלו.

ג. **ירידה בהיקף התמיכה הממשלתית בשכבות מעוטות יכולת** – באזורים מסוימים בגרמניה, בהן גם פעילה החברה, מספקת הממשלה תמיכה בדמות השתתפות בשכ"ד עבור אוכלוסיות נזקקות (מובטלים, נכים וזקנים). ירידה בהיקף התמיכה עלול להביא לירידה בכושר התשלומים של השוכרים. יצוין כי כ-5.0 מיליוני אירו, המהווים כ-10.2% מכלל הכנסות שכר הדירה השנתיות בתחום הנדל"ן המניב למגורים משולם מדי חודש על ידי הרשות המקומית הרלבנטית בהתאם למדיניות סבסוד דיור לדיירים זכאים של אותה רשות רלבנטית.

ד. **שווי נכסי החברה** – החברה חשופה לירידה בערך הנכסים בהם היא מחזיקה וכן לאי יכולת לממשם. ירידה בערכם של נכסי הקבוצה ו/או חוסר יכולת לממשם עלולה להשפיע לרעה על תוצאותיה העסקיות של החברה. קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נעשית, בין היתר, בהתאם לגישת היוון ההכנסות. תחשיב היוון ההכנסות כרוך בקביעת הנחות,

לרבות – הנחות לגבי שיעורי ההיוון, הנחות לגבי חידוש חוזים (בעיקר ההסתברות לחידוש ושכ"ד הצפוי בעת החידוש) ושיעורי התפוסה בנכסים השונים, אומדנים אשר מעצם טבעם קיימת בהם אי ודאות מסוימת.

ה. **סיכוני רכוש וחביונות** - החברה מבטחת את הנדל"ן בפוליסת ביטוח וכן רוכשת פוליסות לביטוח הסיכונים המקובלים להן חשופה הקבוצה. במקרה של אירוע ביטוח, לחברה עלולה להיות חשיפה כספית בגובה ההפרש שבין סך הכיסוי הביטוח לבין ההיקף הכספי של התביעה או הנזק לרכוש. יודגש כי להערכת הנהלת החברה, החברה אינה מצויה בתת ביטוח.

1.21.3 גורמי סיכון כלליים

א. **חקיקה ורגולציה בענף הנדל"ן בגרמניה, כולל אחריות בגין נזקים סביבתיים (ESG) –** פעילות הקבוצה כפופה לרגולציה הגרמנית בכלל אזורי הפעילות, באופן ששינוי בסביבה הרגולטורית (בין היתר, שינויים בהוראות הדין המסדירים את פעילות השיפוץ בניינים שבבעלות הקבוצה, הוראות בדבר דרישות ליעילות אנרגטית, חקיקה המשפיעה על דיני השכירות המקומיים והן החקיקה הנוגעת להסבת בניינים למבני קונדו) עשוי להשפיע על פעילות הקבוצה ותוצאותיה. בנוסף, פעילות הקבוצה בגרמניה כפופה להוראות חקיקה בדיני הפרטיות המקומיים ואשר מחייבת עמידה מחמירה בדרישות הנוגעות להחזקה ושימוש במידע אישי. אי-עמידה בהוראות דין אלו עלולה להביא להשתתפות קנסות בהיקפים המחושבים מתזרים ההכנסות של הקבוצה. כמו כן, הקבוצה עלולה להיות חשופה לחביונות מסוימות בתחום שימור הסביבה ולעלויות הכרוכות בעמידה בחביונות אלה, דבר העלול להיות בעל השפעה שלילית על תוצאות פעילותה של הקבוצה.

ב. **אבטחת מידע וסייבר** - פעילות החברה מושתתת, בין היתר, על מערכות מידע ממוחשבות. במהלך השנים האחרונות חל גידול בתכיפות ובחומרת אירועי סייבר בעולם. נסיונות תקיפה של גורמים עוינים עלולים לפגוע בשלמות ויציבות תפקודן של מערכות המידע של חברה, ובהתאם, להביא לשיבוש הפעילות של החברה, גניבת מידע של החברה, פגיעה במוניטין החברה וחשיפה לתביעות משפטיות. במקרים כאמור לעיל, עלול הדבר לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה. במטרה להגן על מערכות המידע שלה, החברה מבצעת מידי יום בדיקות בתחום הסייבר הכוללות תקיפות משולבות על מערך האימיילים, תחנות קצה, כניסה ויציאה של ערוצי תקשורת ואתרי האינטרנט של החברה. במהלך תקופת הדוח לא התרחשו אירועי סייבר שפגעו בצורה משמעותית בפעילות החברה. החברה מבצעת באופן תמידי הערכת סיכונים לגבי תקיפות סייבר בייעוץ חיזוני של חברת Cymulate.

1.21.4 סיכונים ייחודיים לחברה

א. **ירידה בביקוש לרכישת דירות מגורים חדשות בדיסלדורף** – דיסלדורף מאופיינת בשנים האחרונות בגידול בביקושים לרכישת דירות מגורים חדשות כפועל יוצא מהפריחה הכלכלית שחוה העיר ב-10 השנים האחרונות, המעודדת הגירה חיובית של אוכלוסייה בחתך סוציו אקונומי גבוה אל העיר. היפוך מגמה זו, כפועל יוצא מהאטה בפעילות הכלכלית של העיר עלולה להשפיע לרעה הן על רמת הביקושים לדירות מגורים חדשות בדיסלדורף והן על מחירי המכירה של דירות כאמור, וכפועל יוצא להאריך את משך ביצוע ולפגוע בריווחיותו של פרויקט המגורים היזמי של החברה בעיר דיסלדורף.

ב. **גידול בהיצע קרקעות זמינות ו/או פרויקטים בבניה למגורים בדיסלדורף** – דיסלדורף מאופיינת בעודף ביקוש לדירות מגורים חדשות בהשוואה להיצע הקיים כפועל יוצא מהגידול הדמוגרפי מחד ומיעוט היצע של קרקעות זמינות לבניה למגורים במיקומים אטרקטיביים בעיר. כפועל יוצא מהמחסור בזמינות קרקעות כאמור, המוביל למגמת עליית מחירים לדירות חדשות, יזמי נדל"ן פועלים לשינוי יעוד של מתחמי קרקע קיימים ממתחמי מסחר, תעשייה ומשרדים למתחמי מגורים. במידה ומגמה זו תביא לגידול משמעותי של היצע קרקעות במיקומים מרכזיים בעיר לבניית דירות חדשות למגורים, היא עשויה להשפיע לרעה על הביקושים לפרויקטים אותם מבצעת החברה, להביא לירידת מחירי המכירה של דירות חדשות בעיר וכפועל יוצא להאריך את משך ביצוע ולפגוע בריווחיותו של פרויקט המגורים היזמי של החברה בעיר דיסלדורף.

ג. **עליה במחירי תשומות הבניה ו/או בעלויות הביצוע הקבלניות** – עליה במחירי תשומות הבניה כפועל יוצא מהתאוששות הכלכלה העולמית (לדוג', גידול במחירי הברזל הגולמי עקב צמיחה בביקושים לברזל בהודו, ברזיל ובסין) או, לחלופין, בעקבות השלכות המלחמה שהתפרצה באוקראינה, והשפעתה על מחירי הנפט וזמינות חומרי גלם ואספקתם ו/או גידול בעלויות הביצוע הקבלניות בבניה למגורים בדיסלדורף כפועל יוצא מגידול אפשרי במספר הפרוייקטים המתחרים תביא לגידול בלתי צפוי בעלויות הביצוע של פרויקט החברה בעיר ולירידה בריווחיותו.

בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם – סיכוני מקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים ייחודיים לקבוצה. גורמי סיכון אלו דורגו בהתאם להערכות הנהלת החברה, על יסוד הנסיבות הקיימות במועד הדוח, על פי מידת השפעתם המשוערת על עסקי הקבוצה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על תחום הפעילות			
מועטה	בינונית	גדולה	
סיכוני מקרו			
	+		מצב המשק בגרמניה
	+		מיתון בשוק האשראי, שפל בשוקי ההון בארץ ובעולם כולו וחדלות פירעון של מדינות באירופה
	+		סיכוני ריבית
	+		אינפלציה ועליית ריבית, עלייה בתשומות הבנייה
	+		השלכות המלחמה באוקראינה
	+		מצב ביטחוני ופוליטי בישראל
סיכונים ענפיים - נדל"ן מניב ונדל"ן יזמי למגורים			
	+		ירידה בשיעור התפוסה בדירות נכסי הקבוצה
	+		ירידה בכושר התשלומים של שוכרים
+			ירידה בהיקף התמיכה הממשלתית בשכבות מעוטות יכולת
	+		שווי נכסי החברה
+			סיכוני רכש וחבויות
	+		חקיקה ורגולציה בענף הנדל"ן בגרמניה, כולל אחריות בגין נזקים סביבתיים (ESG)
	+		אבטחת מידע וסייבר
סיכונים ייחודיים לחברה			
	+		ירידה בביקוש לרכישת דירות מגורים חדשות בדיסלדורף
	+		גידול בהיצע קרקעות זמינות ו/או פרויקטים בבניה למגורים בדיסלדורף
	+		עליה במחירי תשומות הבניה ו/או בעלויות הביצוע הקבלניות

הערכת החברה בדבר גורמי הסיכון דלעיל ובכלל זה מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על הקבוצה בכלל, ושל המלחמה באוקראינה, המלחמה בישראל, האינפלציה ועליית הריבית בפרט, מבוססת על אינפורמציה הקיימת בחברה ובעולם נכון למועד הדוח וכן כוללת הערכות וכוונות של החברה, בהתחשב במצב הדברים הנוכחי. יובהר, כי החברה עלולה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים ו/או כי גורמי הסיכון המתוארים לעיל יתפתחו באופן שונה מהערכות החברה והשפעתו של כל גורם סיכון, אם יתממש, עשויה להיות שונה מהערכותיה של החברה.

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דירקטוריון בראק קפיטל פרופרטיז אן. וי. ("החברה") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של שניים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024 ("התקופה המדווחת" או "תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). הדוחות הכספיים, המצורפים בפרק ג' לדוח תקופתי זה, מוצגים בהתאם לתקנים הבינלאומיים, תקני ה-IFRS. כל הנתונים בדוח זה מתייחסים לדוחות הכספיים המאוחדים, אלא אם יצוין אחרת.

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

בדוח זה להלן:

"מועד הדוח" או "תאריך הדוח" – 31 בדצמבר, 2024.

"מועד פרסום הדוח", "מועד חתימת הדוח", "תאריך חתימת הדוח" או "יום חתימת הדוח" – 19 במרץ, 2025.

"תקופת הדוח" – מיום 1 בינואר ועד ליום 31 בדצמבר, 2024.

הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה ותוצאות פעילותה

1. תיאור תמציתי של עסקי הקבוצה וסביבת פעילותה

1.1 תיאור תמציתי של פעילות החברה

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

החל מיום 1 בינואר, 2024, בעקבות המשך יישום האסטרטגיה העסקית של החברה, ובכלל כך מכירת נכסים שבוצעה על-ידי החברה בשנים 2019-2024, הנהלת החברה (ה-CODM), סוקרת באופן שוטף, לצורך קבלת החלטות והקצאת משאבים, רק את פעילויות הנדל"ן המניב למגורים והנדל"ן היזמי. לפיכך, החליטה החברה לסווג מחדש את מגזרי פעילותה, החל מיום 1 בינואר, 2024, כדלקמן:

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

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

(3) **אחרים** – אחזקות החברה ב-3 נכסים מסחריים (נכון למועד הדוח), שאינם מהותיים לחברה, אשר מהווים בכללותם כ-1% מסך נכסי החברה ומסך הכנסותיה ובהתאם אינם עומדים בתנאי התקן החשבונאי להגדרת מגזר פעילות. לפרטים בנוגע למכירת נכס מסחרי של החברה, ראו סעיף 6.9 להלן.

1.2 נתונים עיקריים על נכסי החברה לפי תחומי הפעילות

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

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

1.2.2. **נדל"ן יזמי (Development)** – נכון למועד הדוח, היו בבעלות החברה שני מתחמי קרקע בעיר דיסלדורף בגרמניה, בשטח כולל של כ-194 א' מ"ר, כאשר קרקע אחת נמצאת בתהליכים לקבלת אישורי בנייה ועבור קרקע אחת התקבל אישור בנייה. לפרטים נוספים בקשר עם מתחמי הקרקע כאמור ראו סעיף 1.7 לפרק א' (תיאור עסקי החברה) המצורף לדוח זה. יצוין כי ביום 24 במאי, 2024 התקשרה החברה בהסכם למכירת הקרקע בגרפנטל, עבורה טרם התקבלו אישורי בנייה, בעבור תמורה כוללת של כ-16.5 מ' אירו, אשר נתקבלה במלואה ביום 5 בנובמבר, 2024. לפרטים נוספים בנוגע להשלמת מכירת הקרקע בגרפנטל ראו סעיף 6.8 להלן.

1.2.3. **אחרים** – נדל"ן מניב בתחום המסחרי (Commercial) – נכון למועד הדוח, בבעלות הקבוצה היו 3 נכסים בתחום המסחרי (משרדים) בשטח כולל להשכרה של כ-16 אלפי מ"ר. יצוין, כי לאחר מועד הדוח, השלימה החברה את מכירת הנכס המסחרי בעיר Ludwigsfelde, ולמועד פרסום הדוח בבעלות הקבוצה 2 נכסים כאמור. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.9 להלן.

1.3 לפרטים נוספים אודות מגמות, אירועים והתפתחויות שחלו בפעילות החברה ובסביבתה העסקית בתקופת הדוח והשפעתם על הדוחות הכספיים, ראו סעיף 1.1 לפרק א' (תיאור עסקי החברה) המצורף לדוח זה.

1.4 עיקרי תוצאות פעילות החברה לתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר, 2024

1.4.1 תחומי פעילות הנדל"ן המניב למגורים, הנדל"ן היזמי ורווחיות החברה

- **נדל"ן מניב למגורים**: בשנת 2024 הסתכם ה-NOI בכ-42.6 מ' אירו לעומת כ-42.0 מ' אירו בשנת 2023. כמו כן, במהלך שנת 2024, הסתכם ה-EBITDA של החברה לסך של כ-30.9 מ' אירו, לעומת סך של כ-29.1 מ' אירו לשנת 2023. בשנת 2024, הסתכם ה-FFO של החברה בכ-18.4 מ' אירו לעומת כ-17.8 מ' אירו בשנת 2023. **לפרטים אודות המדדים הפיננסיים המוצגים בדוח זה, שאינם מבוססים כללי חשבונאות מקובלים, ראו סעיף 5 להלן.**

צמיחת שכר הדירה בתחום הנדל"ן המניב למגורים ברבעון הרביעי של שנת 2024 הסתכמה בכ-3.5% בשכר דירה מנכסים זהים¹ לעומת הרבעון המקביל בשנת 2023. למועד הדוח, שכר הדירה הממוצע של נכסי החברה הינו 7.42 אירו למטר, ושכר הדירה בהשכרות חדשות² בשוק המגורים גבוה בכ-8.2% משכר הדירה הממוצע הנוכחי של החברה כאמור. שיעור התפוסה של נכסי החברה נכון למועד הדוח בתחום הנדל"ן המניב למגורים עומד על כ-97.8%.

¹ "נכסים זהים" - נכסים שהחזיקה החברה במשך שתי שנות הדיווח האחרונות לפחות, מבלי שחלו בהם שינויים מבניים מהותיים.
² "שכר הדירה בהשכרות חדשות" – שכר דירה לדיירים אשר נכנסו לדירתם במהלך 6 החודשים שקדמו למועד הדוח.

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

- רווחיות: במהלך שנת 2024 הסתכם ההפסד הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה בכ- 79.5 מ' אירו לעומת הפסד של כ-143.3 מ' אירו בשנת 2023. יצוין, כי ההפסד במהלך תקופת הדוח נובע בעיקר מירידות ערך של נכסי נדל"ן להשקעה (בסך של כ-36.8 מ' אירו) וירידות ערך של מלאי המקרקעין של קרקעות החברה (בסך של כ-42.2 מ' אירו). לפרטים נוספים בקשר עם ירידת ערך בנכסי הנדל"ן היזמי למגורים של החברה והשפעותיהם על תוצאות הפעילות של החברה, ראו 'חלק ג' – גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד להלן.

1.4.2 נתונים תפעוליים עיקריים – תחום פעילות נדל"ן מניב

שעור תפוסה	תשואת NOI לפי ERV	תשואת NOI בפועל ⁴	תשואת ERV ³	תשואת שכ"ד בפועל	שטח (אלפי מ"ר)	ייעוד מגורים
97.8%	5.3%	4.8%	6.0%	5.6%	567	

1.4.3 מבנה המאזן ואיתנות פיננסית

א. הון עצמי ו-EPR NTA: נכון למועד הדוח, ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה הסתכם בכ-482.9 מ' אירו וה-EPR NTA⁵ הסתכם בכ-614.5 מ' אירו.

ב. יחסי חוב: יחס ה-LTV⁶ הינו כ-45.0% נכון למועד הדוח וזאת לעומת כ-41.4% בתקופה המקבילה אשתקד. יצוין, כי לאחר השלמת מכירת הנכסים המוצגים במאזן החברה כנכסים מוחזקים למכירה, יחס ה-LTV המעודכן הינו כ-44.6%.

יחס ה-EBITDA מהתיק המניב בלבד להוצאות ריבית הינו כ-2.72 בשנת 2024.

ג. נזילות: יתרות המזומנים (מאוחד) הסתכמו בכ-75.4 מ' אירו, נכון למועד הדוח.

ד. מימון: נכון למועד הדוח, לחברה היו הלוואות מבנקים ביתרה כוללת של כ-341.1 מ' אירו, בריבית שנתית ממוצעת של 3.15% ובמח"מ של 4.95 שנים, וכן אגרות חוב סחירות בהיקף של כ-222.2 מ' אירו, בריבית שקלית ממוצעת (צמודת מדד) של 4.70% ובמח"מ של 2.2 שנים. יצוין, כי ביום 31 בדצמבר, 2024, בוצע הפדיון הסופי של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, בהתאם להוראות שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ב').⁷

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

⁴ נתוני חודש דצמבר 2024 במונחים שנתיים חלקי שווי בספרים.

⁵ EPR NTA – לפרטים בדבר המדד ואופן חישובו ראו סעיף 5.2 לדוח זה.

⁶ חוב נטו לסך הנדל"ן והמלאי.

⁷ שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ב') שנחתם בין החברה לבין הנאמן לאגרות החוב (סדרה ב'), רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ ("הנאמן"), אשר נוסחו האחרון פורסם על ידי החברה ביום 28 במאי, 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-043347) ("שטר הנאמנות (סדרה ב')"). לפרטים בדבר הפדיון הסופי של אגרות החוב (סדרה ב') ראו דיווח מידי מיום 31 בצמדבר, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-628940), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

עוד יצוין, כי לאחר מועד הדוח, בימים 20 בינואר, 2025 ו-2 בפברואר, 2025, בהתאמה, השלימה החברה פדיון מוקדם ומלא של אגרות החוב (סדרה ג' ו-ד'), של החברה.⁸ בהתאם, נכון למועד פרסום הדוח, אין לחברה אגרות חוב סחירות.

לפרטים נוספים בקשר עם מקורות המימון של החברה ומצב הנזילות שלה, ראו סעיף 4 להלן.

⁸ לפרטים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 3, 8 ו-16 ינואר, 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-001094, 2025-01-003006, ו-2025-01-004724, בהתאמה), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

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

2. המצב הכספי

הסבר לשינוי	ליום 31 בדצמבר, 2023	ליום 31 בדצמבר, 2024	נכסים
אלפי אירו			נכסים שוטפים
ראו פירוט בדוח תזרים המזומנים במסגרת דוחותיה הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה.	42,527	75,442	מזומנים ושווי מזומנים
	47,734	35,254	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
	251	239	הכנסות לקבל וחייבים אחרים בגין מכירת דירות
	2,331	1,418	שוכרים ולקוחות, נטו
העלייה נובעת מסיווג נכס מסחרי בעיר Ludwigsfelde כמוחזק למכירה, אשר מכירתו הושלמה בחודש ינואר, 2025. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.9 להלן.	-	8,800	נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
	92,843	121,153	סה"כ נכסים שוטפים
אלפי אירו			נכסים לא שוטפים
	4,508	3,900	השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
הקיטון נובע מירידת ערך מלאי, אשר נבעה מירידה בהערכות השווי של קרקעות החברה. לפרטים נוספים ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.	156,100	104,200	מלאי מקרקעין
לפרטים ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.	30,200	26,800	נדליין להשקעה - זכויות במקרקעין
לפרטים ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.	928,810	895,695	נדליין להשקעה - נכסים מניבים
	8,038	8,656	פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
הקיטון נובע משחרור מזומן, אשר הופקד בפיקדון לזמן ארוך.	7,524	4,921	חייבים ויתרות חובה ונכסים פיננסיים אחרים
	1,135,180	1,044,172	סה"כ נכסים לא שוטפים
	1,228,023	1,165,325	סה"כ נכסים

הסבר לשינוי	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024	התחייבויות
אלפי אירו			התחייבויות שוטפות
הגידול במהלך תקופת הדוח נובע מסיווג הלוואות בגובה של כ-61.2 מ' אירו, אשר סווגו כהלוואה לזמן קצר מכיוון שתאריך פירעון חל במהלך שנת 2025.	20,631	80,250	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
	24,753	41,745	חלויות שוטפות של אגרות חוב
היתרה נובעת בעיקרה משוויו של הנגזר, אשר מגדר את אגרות החוב של החברה משינויים בשער החליפין אירו/שקל.	4,948	1,540	התחייבויות פיננסיות אחרות
הירידה נובעת מהחזר הלוואת הבעלים ל-ADLER (בעלת השליטה לשעבר בחברה) במהלך תקופת הדוח. לפרטים ראו סעיף 6.7 להלן וכן סעיף 3 תחת תקנה 22 בפרק ד' לדוח זה.	75,000	-	הלוואה מבעלת השליטה
	25,126	24,450	זכאים, יתרות זכות והתחייבויות אחרות
	127	286	התחייבויות מסים שוטפים
העלייה נובעת מסיווג התחייבות בגין הלוואת בנק בגין נכס מסחרי בעיר Ludwigsfelde כמוחזק למכירה, אשר מכירתו הושלמה בחודש ינואר, 2025. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.9 להלן.	-	6,500	התחייבויות של קבוצת מימוש מוחזקות למכירה
	150,585	154,771	סה"כ התחייבויות שוטפות
אלפי אירו			התחייבויות לא שוטפות
הקטון במהלך תקופת הדוח נובע מסיווג הלוואות בגובה של כ-61.2 מ' אירו, אשר סווגו כהלוואה לזמן קצר מכיוון שתאריך פירעון חל במהלך שנת 2025.	329,178	254,117	הלוואות מתאגידים בנקאיים
הגידול נובע מהנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ד'), אשר הנפיקה החברה במהלך תקופת הדוח בהיקף כולל של כ-360 מ' ש"ח, ומהרחבת הסדרה בהיקף כולל של כ-158 מ' ש"ח. לפרטים ראו סעיף 6.5 להלן.	77,755	180,432	אגרות חוב
הקטון נובע בעיקר משוויו של הנגזר, אשר מגדר את אגרות החוב של החברה משינויים בשער החליפין אירו/שקל.	21,249	12,061	התחייבויות פיננסיות אחרות
הקטון נובע בעיקרו מהירידה בשוויו של פורטפוליו הנדל"ן להשקעה של החברה. לפרטים נוספים בדבר ירידות הערך בעקבות הערכות השווי החלו	71,015	65,707	מסים נדחים

התחייבויות	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2023	הסבר לשינוי
			במהלך תקופת הדוח, ראו חלק ג' לדוח זה.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	512,317	499,197	
סה"כ התחייבויות	667,088	649,782	
הון עצמי			
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	482,893	562,394	
זכויות שאינן מקנות שליטה	15,344	15,847	
סה"כ הון	498,237	578,241	
סה"כ התחייבויות והון	<u>1,165,325</u>	<u>1,228,023</u>	

3. תוצאות הפעילות

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2023	2024
	אלפי אירו		
הכנסות מהשכרת נכסים	59,887	49,776	49,082
הכנסות ניהול נכסים	24,837	24,530	24,207
הוצאות ניהול נכסים	(24,830)	(24,207)	(24,182)
עלות אחזקת נכסים להשכרה	(10,102)	(8,142)	(6,530)
הכנסות שכירות וניהול, נטו	49,792	41,957	42,577
הכנסות ממכירת דירות	-	-	-
עלות מכירת דירות	(13,556)	(61,377)	(42,161)
רווח (הפסד) ממכירת דירות	(13,556)	(61,377)	(42,161)
חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	859	-	-
הוצאות הנהלה וכלליות	(13,119)	(13,072)	(13,087)
הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי מקרקעין	(1,669)	(1,404)	(1,127)

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2022	2023	2024	
	אלפי אירו			
לפרטים נוספים ראו חלק ג' להלן.	(158,872)	(111,687)	(36,739)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
	(136,565)	(145,583)	(50,537)	רווח (הפסד) לפני הוצאות מימון
הגידול בהוצי המימון נובעות בעיקר מגיוס אגרות חוב (סדרה ד') והרחבת הסדרה במהלך השנה. לפרטים ראו ביאור 6.5 להלן.	(10,880)	(10,062)	(15,381)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות גידור
	(20,301)	(876)	(10,449)	השפעת הפרשי שער, מדד, עסקאות גידור ואחרות
	(9,533)	(3,226)	(1,627)	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הפסדי אשראי ואחרות
	(21,135)	(674)	(3,850)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
	(198,414)	(160,421)	(81,844)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
	21,220	14,421	1,840	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
	(177,194)	(146,000)	(80,004)	סה"כ רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה
				רווח (הפסד) נקי וכולל המיוחס ל:
	(170,558)	(143,338)	(79,501)	בעלי מניות החברה
	(6,636)	(2,662)	(503)	זכויות שאינן מקנות שליטה

4. **מקורות מימון, נזילות ותזרימי המזומנים**

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2022	2023	2024	
	אלפי אירו			
ראו דוח תזרים.	(569)	16,576	34,666	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (ששימשו לפעילות)
ראו דוח תזרים.	122,474	(955)	2,259	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה (ששימשו לפעילות)
ראו דוח תזרים.	65,759	(185,619)	(4,010)	תזרימי מזומנים לפעילות מימון (ששימשו לפעילות)

4.1 נגישות למקורות מימון

בתקופת הדוח, החברה מימנה את פעילותה השוטפת בעיקר מתזרים המתקבל מהחברות הבנות של החברה, ממימון בנקאי, מאגרות חוב שהונפקו לציבור בישראל וממכירת נכסים, בין היתר, כדלקמן:

4.1.1 מימון בדרך של חוב בנקאי – נכון למועד הדוח, יתרת החוב הבנקאי של החברה עומדת על

כ-341.1 מ' אירו בריבית ממוצעת של 3.15% ומח"מ ממוצע של 4.95.

4.1.2 מימון בדרך של אג"ח – נכון למועד הדוח, לחברה היו במחזור אגרות חוב סחירות בהיקף

של כ-222.2 מ' אירו, בריבית שקלית ממוצעת (צמודת מדד) של 4.70%. ביום 26 בפברואר, 2024, השלימה החברה הנפקה של סדרת אגרות חוב סחירה חדשה (סדרה ד') בהיקף של כ-360 מ' ש"ח. ביום 7 ביולי, 2024, השלימה החברה הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') נוספות בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת. ההנפקה בוצעה בפרמיה, כך שעבור הנפקה של 150,000,000 ש"ח ע.נ. קיבלה החברה סכום כספי כולל של כ-158,700,000 ש"ח.

יצוין כי ביום 31 בדצמבר, 2024, בוצע הפדיון הסופי של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, בהתאם להוראות שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ב').⁹ כמו כן, לאחר מועד הדוח, בימים 20 בינואר, 2025 ו-2 בפברואר, 2025, בהתאמה, השלימה החברה פידיון מוקדם ומלא של אגרות החוב (סדרה ג' ו-ד'), של החברה.¹⁰ בהתאם, נכון למועד פרסום הדוח, אין לחברה אגרות חוב סחירות.

4.1.3 קו אשראי מ-ADLER מבעלת השליטה לשעבר ופירעונו – ביום 7 באוגוסט, 2024, פרעה

החברה את כל יתרת האשראי שהעמידה לחברה ADLER, בעלת השליטה לשעבר בחברה, כך שנכון למועד הדוח, לחברה אין יתרת חוב ל-ADLER. לפרטים נוספים בקשר עם ההלוואה כאמור, ראו סעיף 3 תחת תקנה 22 בפרק ד' לדוח זה.

4.1.4 מכירת נכסים – לצרכי מימון פעילותה השוטפת ועמידה בהתחייבויותיה, התקשרה

והשלימה החברה במהלך השנים 2022-2024 מספר עסקאות למכירת נכסי החברה, לפי שווי נכסים מצטבר של כ-324.2 מ' אירו, כאשר התמורה נטו, בסכום של כ-196.4 מ' אירו, התקבלה במזומן. לפרטים נוספים ראו סעיפים 1.1.4 ו-1.6.4.10 לפרק א' (תיאור עסקי החברה) המצורף לדוח זה.

לפרטים בדבר הסכמי מימון בהם התקשרה החברה לאחר תאריך הדוח עם חברות מקבוצת LEG, בעלת השליטה הנוכחית בחברה, בעקבות פירעון מוקדם של אגרות החוב ושל חלק מהלוואות הבנקים של החברה, ראו סעיפים 1 ו-2 תחת תקנה 22 בפרק ד' המצורף לדוח זה.

⁹ שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ב') שנחתם בין החברה לבין הנאמן לאגרות החוב (סדרה ב'), רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ("הנאמן"), אשר נוסחו האחרון פורסם על ידי החברה ביום 28 במאי, 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-043347) ("שטר הנאמנות (סדרה ב')"). לפרטים בדבר הפדיון הסופי של אגרות החוב (סדרה ב') ראו דיווח מיידי מיום 31 בצמדבר, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-628940), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

¹⁰ לפרטים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 3, 8 ו-16 ינואר, 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-001094, 2025-01-003006 ו-2025-01-004724), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

5.1 FFO (Funds From Operations)

מדד ה- FFO מדד ה-FFO מחושב כרווח (הפסד) הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה **מהפעילות המניבה בלבד**, בהתאמות מסוימות בגין פריטים שאינם תפעוליים, אשר מושפעים משערוך שווי הוגן של נכסים והתחייבויות. מדובר בעיקר בהתאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, רווחי והפסדי הון שונים, הפחתות שונות, התאמת הוצאות בגין ניהול פרויקטים ואחזקת הקרקעות להשבחה, שינוי בשווי ההוגן שהוכר בגין מכשירים פיננסיים, מיסים נדחים וזכויות מיעוט בגין הפריטים שלעיל. החברה סבורה כי מדד זה משקף באופן נכון יותר את תוצאותיה התפעוליות של החברה, ללא ההשפעות של תחום הנדל"ן היזמי, ופרסומו יאפשר בסיס נכון יותר להשוואת תוצאותיה התפעוליות של החברה בתקופה מסוימת לתקופות קודמות וכן יאפשר השוואת תוצאות פעילות החברה לחברות נדל"ן אחרות בארץ ובאירופה.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024	
(143,338)	(79,501)	(42,917)	(34,775)	רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה¹¹
התאמות לרווח (הפסד) הנקי:				
א. התאמות בגין שיערוכים				
110,128	36,376	25,916	10,076	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה והתאמת שווי התחייבויות הקשורות לנדל"ן להשקעה
-	-	-	-	ירידת ערך מוניטין או מוניטין שלילי
-	-	-	-	עלויות רכישה שהוכרו בדוח רווח והפסד (IFRS3R)
3,226	1,627	(33)	-	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים
ב. התאמות בגין סעיפים לא תזרימיים				
1,564	17,210	(296)	6,161	השפעות מידוד, הפרשי שער ועסקאות גידור שאינם תזרימיים
(15,174)	(2,797)	(4,400)	(2,177)	הוצאות מיסים נדחים ומיסים בגין שנים קודמות
ג. סעיפים חד פעמיים/ פעילויות חדשות/ פעילויות שהופסקו/ אחר				
4,979	2,260	1,998	392	התאמות חד פעמיות ואחרים

¹¹ בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה. לפרטים נוספים ראו דוח רווח והפסד של החברה המוצגים בדוחותיה הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024	
1,262	1,013	205	259	הוצאות ניהול פרויקט ושיווק בקשר עם הקמת פרויקט המגורים בדיסלדורף והתאמות בגין פעילות ההשכרה הנוכחית בפרוייקט
55,178	42,162	24,303	24,803	התאמות בגין ירידת ערך מלאי מקרקעין
161,163	97,851	47,693	39,514	סך התאמות לרווח הנקי
17,825	18,350	4,776	4,739	F.F.O נומינלי לפי גישת ההנהלה (ללא הוצאות הנובעות מהצמדה למדד)
(1,274)	-	-	-	התאמות הנובעות מהצמדה למדד
16,551	18,350	4,776	4,739	F.F.O ריאלי לפי הוראות רשות ני"ע

מובהר, כי הערכות החברה המפורטות לעיל בקשר עם הרמה המייצגת של ה-FFO, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. ככזה, המידע המובא עשוי שלא להתממש כלל, כולו או חלקו, או להתממש בצורה שונה מהאמור לעיל ואף שונה מהותית, שכן הוא מושפע, בין היתר, ממכלול גורמים שאינם בשליטתה המלאה של החברה, ובכללם מצב שוק הנדל"ן המסחרי ושוק הנדל"ן למגורים בגרמניה או התממשותו של אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.21 לפרק תיאור עסקי החברה המצורף כפרק א' לדוח זה.

5.2 מדדי EPRA (European Public Real Estate Association) – שווי נכסי נקי (במיליוני אירו)

מדדי ה-EPRA NAV הינם מדדים להצגת השווי הנכסי הנקי של חברת נדל"ן. בהתאם לנייר העמדה של ה-European Public Real Estate Association ERPA, אשר פורסם בשנת 2019 ויושם לראשונה בשנת 2020, מדד ה-EPRA NAV הוחלף על ידי שלושה מדדים חדשים שונים: EPRA Net Reinstatement Value (NRV), EPRA Net Tangible Asset (NTA) ו-EPRA Net Disposal Value (NDV). המדדים החדשים מחליפים את מדד ה-EPRA NAV אותו הציגה החברה בעבר. כמו כן, ממשיכה החברה להציג את מדד ה-EPRA NAV לפי ההנחיות הקודמות, ובנוסף לכך מציגה החברה את מדדי ה-EPRA החדשים. החברה מבהירה שנתוני מדד ה-EPRA NRV, EPRA NTA ו-EPRA NDV, אינם מהווים הערכת שווי של החברה או תחליף לנתונים המופיעים בדוחות הכספיים. כן מובהר, כי נתונים אלו אינם מבוקרים על ידי רואי החשבון המבוקרים של החברה. להלן יובאו הסברים אודות מדדי ה-ERPA כאמור לעיל:

- **מדד ה-EPRA Net Reinstatement Value (NRV):** מטרת המדד לשקף את השווי הנכסי, נטו של החברה הנגזר מאחזקת הנדל"ן לטווח ארוך. לצורך חישוב המדד, החברה מנטרלת השפעת מיסים נדחים על נדל"ן להשקעה, שיערוך מכשירים פיננסיים נגזרים, עלויות עסקה (כפי שמשקפות בדוחות שמאות) וכמו כן משערכת את הנכסים המוצגים כמלאי לפי שוויי ההוגן.

- **מדד ה-EPRA Net Tangible Assets (NTA)**: מטרת המדד לשקף את עלות הקמת החברה כולל העלויות הכרוכות בכך (עלויות עסקה וכו').
 - **מדד ה-EPRA Net Disposal Value (NDV)**: מטרת המדד לייצג את שווי החברה לבעלי המניות תחת תרחיש של מימוש מיידי ("מכירת חיסולי") של כל הנכסים. על כן, מדד זה לוקח בחשבון את כלל השפעות המיסים הנדחים ועלויות עסקה הצפויות להתממש בתרחיש זה.
- להלן חישוב מדדי ה-EPRA של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024:

EPRA NDV	EPRA NTA	EPRA NRV	
482.9	482.9	482.9	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
-	68.7	68.7	בתוספת מסים נדחים בגין התאמות EPRA (בניכוי חלק המיעוט)
-	8.2	8.2	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו
-	-	-	שיערוך מלאי ¹²
-	54.7	77.4	בתוספת מס רכישת נדל"ן (RETT) ועלויות רכישה אחרות
14.3	-	-	שווי הוגן של התחייבויות נומינליות הנושאות ריבית קבועה ¹³
497.2	614.5	637.2	סה"כ

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

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

¹² ההפרש בין השווי ההוגן לערך בספרים.

¹³ ה-EPRA NDV משקלל את הערך של ההפרש בין הריבית הנוכחית על הלוואות החברה לריבית בשוק בהתאם למח"מ ההלוואות.

5.3 מדד NOI – רווח תפעולי נקי

מדד ה-NOI הינו מדד תפעולי המשקף את הרווח הנובע מהכנסות מהשכרת נכסים בניכוי עלות האחזקה והתפעול שלהם. החברה סבורה כי מדד זה משקף באופן נכון את התשואה השוטפת על נכסיה בתחום פעילות הנדל"ן המניב ומאפשר את השוואות תוצאות פעילות החברה בקשר עם שכירות וניהול לחברות נדל"ן אחרות בארץ ובאירופה. למיטב ידיעת החברה, הצגת מדד זה הינה מקובלת בקרב חברות בתחום הפעילות בו פועלת החברה.

החברה מבהירה שמדד ה-NOI אינו משקף תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים, אינו משקף מזומנים שבידי החברה ואת יכולתה לבצע חלוקת כספים ואינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הכולל לצורך הערכת תוצאות הפעילות של החברה.

תשואת ה-NOI חושבה כסך ה-NOI מהנכסים הקיימים ליום 31.12.2024 חלקי סך הנכסים בתחום המגורים לאותו יום.

5.4 מדד EBITDA

מדד ה-EBITDA מחושב כרווח לפני ריבית, מיסים פחת והפחתות. המדד בוחן את הרווח התפעולי של החברה, בנטרול סעיפים הנכללים ברווח התפעולי ואינם כרוכים בשינויים במזומן. החברה סבורה כי מדד זה מאפשר לבחון ולהשוות את הביצועים הפיננסיים של החברה אות יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה ביחס לחברות נדל"ן אחרות בארץ ובאירופה. למיטב ידיעת החברה, הצגת מדד זה הינה מקובלת בקרב חברות בתחום הפעילות בו פועלת החברה. החברה מבהירה שנתוני מדד ה-EBITDA אינם מהווים תחליף לנתונים המופיעים בדוחות הכספיים ואינם מבוקרים על ידי רואי החשבון המבקרים של החברה.

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

6.1 שינוי מגזרי פעילות – לפרטים בדבר השינויים במגזרי הפעילות של החברה מיום 1 בינואר, 2024, ראו סעיף 1.1 לעיל.

6.2 השלמת מכירת פרויקט HAMM – ביום 15 בדצמבר, 2023, הושלמה מכירתם של נכסי מגורים הממוקמים בעיר HAMM לפי שווי נכסים של כ-24.0 מיליון אירו. באותו היום, קיבלה החברה מקדמה מהרוכש בסך של כ-0.8 מיליון אירו. המכירה בוצעה בדרך של "עסקת מניות", והחברה קיבלה את יתרת התמורה בגין העסקה, בסך של כ-13.6 מיליון אירו, במהלך חודש ינואר, 2024. לפרטים נוספים בקשר עם השלמת עסקה למכירת פרויקט למגורים הנמצא בעיר HAMM שבגרמניה, ראו דיווחים מידיים של החברה מיום 17 בדצמבר, 2023 ומיום 16 בינואר, 2024 (מסי אסמכתאות: 2023-01-113755, ו-2024-01-005842, בהתאמה) הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

6.3 העברת מניות החברה לרשימת השימור בבורסה – בהמשך לדיווחיה המיידים הקודמים של החברה בנושא, ולהחלטת בעלי המניות של החברה שלא להסמיך את דירקטוריון החברה לבצע הנפקת מניות במטרה להימנע מהעברת מניות החברה לרשימת השימור,¹⁴ וחרף פניותיו החוזרות של דירקטוריון החברה לבעלי המניות העיקריים בה בנושא זה – ביום 31 בינואר, 2024, בהתאם להחלטת הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה"), עברו מניות החברה להיסחר ברשימת השימור של הבורסה החל מאותו המועד, וזאת עקב אי עמידת החברה בכללי השימור הקבועים בתקנון הבורסה וההנחיות מכוחו לעניין הדרישה לשיעור מזערי של החזקות ציבור במניות החברה. ביום 26 בנובמבר, 2024 החליט דירקטוריון החברה לזמן אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של החברה, אשר על סדר יומה, בין היתר, הסמכה של דירקטוריון החברה לקבל החלטה על הנפקת מניות החברה בכמות שתאפשר לחברה לעמוד ברף הנדרש לצורך מעבר למסחר הרשימה הראשית של הבורסה, קרי, הנפקה של מניות שיהוו עד 7.5% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, וכן להגביל או להחריג את זכות המצרנות של בעלי המניות בחברה. בהמשך לכך, באסיפה הכללית של החברה מיום 31 בדצמבר, 2024, ההחלטה האמורה לא אושרה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה שפורסם ביום 26 בנובמבר, 2024 והדוח המשלים לו מיום 16 בדצמבר, 2024, וכן דוח על תוצאות אסיפה שפורסם ביום 31 בדצמבר, 2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-619177-2024-01-624035 ו-2024-01-628993, בהתאמה), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים נוספים בקשר עם העברת מניות החברה לרשימת השימור, לרבות הפעולות שנקטה החברה עד כה בניסיון למנוע את העברת מניותיה לרשימת השימור, ראו דיווח מידי של החברה מיום 30 בינואר, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-009562) וכן דיווח מידי של החברה מיום 21 בפברואר, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-015733), הנכללים בזאת על דרך ההפניה. החברה ממשיכה לבחון בכל עת את האפשרויות העומדות בפניה לרבות הפעולות הדרושות על מנת להחזיר את מניות החברה למסחר ברשימה הראשית של הבורסה.

6.4 דירוג – לפרטים ראו סעיף 13 להלן.

6.5 הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה, הרחבת סדרה ופדיון מוקדם מלא של אגרות החוב של החברה

ביום 28 בפברואר, 2024, השלימה החברה הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ד') של החברה, בהיקף כולל של כ-360 מיליון ש"ח ובריבית שקלית (צמודת מדד) של 5.05%. לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה ד') ראו דוח הצעת מדף מיום 28 בפברואר, 2024 ודיווח על תוצאות הנפקה מיום 3 במרץ, 2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-017629 ו-2024-01-018907, בהתאמה) אשר נכללים בדוח זה על דרך ההפניה, וכן חלק ב' לדוח הדירקטוריון שלהלן.

בהמשך לאמור, ביום 10 ביולי, 2024, השלימה החברה הנפקה של אגרות חוב (סדרה ד') בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת. ההנפקה בוצעה בפרמיה, כך שעבור הנפקה של 150,000,000 ש"ח ע.ג. קיבלה החברה סכום כספי כולל של כ-158,700,000 ש"ח. לפרטים ראו דוח הצעת מדף מיום 9 ביולי, 2024 ודיווח על תוצאות הנפקה מיום 10 ביולי, 2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-070989 ו-2024-01-071370, בהתאמה), אשר נכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

¹⁴ בהתאם להוראות תקנון החברה והדין ההולנדי, בסמכות להחליט על הנפקת מניות של החברה הינה של האסיפה הכללית, אשר רשאית לאצול אותו לדירקטוריון.

ביום 31 בדצמבר, 2024, בוצע הפדיון הסופי של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, בהתאם להוראות שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ב'). כמו כן, לאחר מועד הדוח, בימים 20 בינואר, 2025 ו-2 בפברואר, 2025, בהתאמה, השלימה החברה פדיון מוקדם ומלא של אגרות החוב (סדרה ג' ו-ד'), של החברה ("הפדיון המוקדם המלא"). בהתאם, נכון למועד פרסום הדוח, אין לחברה אגרות חוב סחירות. בעקבות הפדיון המוקדם המלא פרעה החברה גם את יתרת ההתחייבות בגין גידור שער החליפין אירו/שקל נכון למועד הפדיון המוקדם המלא. כלל הסכום אשר שילמה החברה בגין הפדיון המוקדם המלא הינו כ-249.0 מ' אירו, מתוכו סכום של כ-229.3 מ' אירו התקבל כהלוואה מ-LEG, בעלת השליטה החדשה בחברה, כמפורט בסעיף 6.12 להלן.

6.6 שינויים בהרכב דירקטוריון החברה

6.6.1 ביום 21 במרץ, 2024, הודיע מר Thomas Zinnöcker, כי יסיים את תפקידו כדירקטור ויו"ר הדירקטוריון בחברה בתום אסיפת בעלי המניות הבאה שתכנס החברה.¹⁵ בהתאם, ביום 8 במאי, 2024, סיים מר Thomas Zinnöcker את תפקידו כדירקטור ויו"ר הדירקטוריון בחברה¹⁶ ומר Mr. Thilo Ger Schmid מונה ליושב ראש דירקטוריון החברה.

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

6.6.3 ביום 8 במאי, 2024 מונה מר רון הדסי לתקופת כהונה שנייה בת שלוש שנים כדירקטור חיצוני (Non-Executive Director) בחברה.¹⁷

6.6.4 ביום 30 במאי, 2024 הודיע מר Hubertus Kobe על התפטרותו מדירקטוריון החברה בנסיבות אישיות אשר אינן קשורות לפעילות החברה.¹⁸

6.6.5 ביום 31 בדצמבר, 2024, מר Thierry Beaudemoulin חדל לכהן כמנכ"ל החברה וכדירקטור.

6.6.6 ביום 3 בינואר, 2025, מר Thilo Ger Schmid חדל מלכהן כיו"ר הדירקטוריון וכדירקטור בחברה. באותו מועד, מר Volker Wiegel כמנכ"ל החברה.

6.6.7 ביום 16 בינואר, 2025, מונה ה"ח Volker Wiegel ו-Lars von Lackum כדירקטורים בחברה.

6.7 פירעון קו אשראי שנטלה החברה מ-ADLER, בעלת השליטה לשעבר בחברה – לפרטים ראו סעיף 3 תחת תקנה 22 בפרק ד' לדוח זה.

¹⁵ לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 24 במרץ, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-025264), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

¹⁶ ראו דיווח מיידי של החברה מיום 9 במאי, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-045643) הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

¹⁷ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 8 במאי, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-048186), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

¹⁸ ראו דיווח מיידי של החברה מיום 2 ביוני, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-055564) על דרך ההפניה.

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

6.9 מכירת נכס מסחרי בעיר Ludwigsfelde – ביום 24 באוקטובר, 2024, התקשרה החברה בעסקה למכירה של נכס מסחרי בעיר Ludwigsfelde, בתמורה לסך של כ-8.8 מ' אירו (בסעיף זה להלן: "העסקה"). הנכס משועבד להלוואה מתאגיד בנקאי בגובה של כ-6.5 מ' אירו. יצוין, כי כתוצאה מעסקה זו הכירה החברה ברווח של כ-0.6 מיליון אירו בדוחותיה הכספיים וסיווגה את הנכס ואת ההלוואה מהתאגיד הבנקאי לנכסים והתחייבויות המוחזקים למכירה. לאחר מועד הדוח, ביום 20 בינואר, 2025 הושלמה העסקה והחברה קיבלה את התמורה, נטו במזומן בסך של כ-2.3 מ' אירו.

6.10 מכירת השליטה בחברה מ-ADLER ל-LEG – כפי שנמסר לחברה, ביום 4 בנובמבר, 2024, בעלת השליטה לשעבר בחברה (ובעלת השליטה דאז בחברה), ADLER Real Estate GmbH ("ADLER"), ובעלת המניות השנייה בגודלה דאז בחברה (ולמועד פרסום הדוח- בעלת השליטה בחברה) LEG Grundsteksverwaltung GmbH ("LEG"), התקשרו בהסכם לפיו ADLER תמכור ל-LEG מניות של החברה המהוות 52.68% מההון המונפק והנפרע של החברה (בסעיף זה, "העסקה" או "ההסכם", לפי העניין). ביום 3 בינואר, 2025, הושלם השלב הראשון של העסקה, שלאחריו (ונכון למועד פרסום הדוח) מחזיקה LEG ב-88.2% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה והינה בעלת השליטה בחברה ("מועד השלמת השלב הראשון"). עוד התחייבה ADLER במסגרת ההסכם, להיענות להצעת רכש של LEG ביחס ליתרת מניות החברה שבבעלותה, המהוות 10.1% מההון המונפק והנפרע של החברה ("המניות הנותרות"), ככל שזו תבוצע על ידי LEG. ככל שלא תוגש הצעת רכש מצד LEG כאמור, LEG מעניקה ל-ADLER אופציית מכר (Put Option) ביחס למניות הנותרות של ADLER אותה ADLER תוכל לממש במועד עתידי אשר הוסכם בין הצדדים.

בתמורה למכירת מניות החברה על ידי ADLER, שילמה LEG סך של 45 מיליון אירו למניה, ובסך הכל, עבור כלל המניות החברה שבבעלות ADLER (62.78%) בהנחת מימוש של הצעת הרכש/אופציית ה-PUT כאמור לעיל, תשלם LEG ל-ADLER סך כולל של 219 מ' אירו. עוד נודע לחברה, בהתאם להודעה שפרסמה LEG לציבור בעניין, כי הצעת הרכש האמורה, לרבות רכישת מניות המיעוט שיוותרו בחברה ומחיקה ממסחר של מניות החברה, צפויה להתבצע במהלך החודשים שלאחר מועד השלמת השלב הראשון. לפרטים נוספים, ראו דיווחיה המיידיים של החברה מהימים 5 בנובמבר, 2024 ו-10 בדצמבר, 2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-613935 ו-2024-01-623426, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

בחודש ינואר, 2025, בהמשך לשינוי השליטה בחברה המתואר לעיל, הסתיימו כל זכויותיה של ADLER הנובעות מהחזקותיה במספר חברות נכס של החברה בהן החזיקה טרם שינוי השליטה כאמור, והיא חדלה מלהיות צד להסכמי שיתוף הפעולה המסדירים את החובות והזכויות בקשר עם אותן חברות נכס והכל מבלי ששולמה תמורה כלשהי מצד החברה ל-ADLER בגין הסיום כאמור ובהסכמה בין החברה ויתר מחזיקי המיעוט לבין ADLER. לפרטים ראו סעיף 4 תחת תקנה 22 בפרק ד' לדוח זה.

6.11 תשלום מענק שינוי שליטה לסמנכ"ל הכספים - לפרטים בדבר מענק שינוי שליטה אשר משולם למר אדלמן, סמנכ"ל הכספים והמשנה למנכ"ל החברה, עקב ההתקשרות בעסקה האמורה לעיל (בשני תשלומים, בהתאם לתנאי תשלום המענק), ראו סעיף 1 תחת תקנה 21 בפרק ד' לדוח זה.

6.12 התקשרות בהסכמי מימון עם LEG, בעלת השליטה הנוכחית בחברה - לפרטים ראו סעיפים 1 ו-2 תחת תקנה 22 בפרק ד' לדוח זה.

6.13 פירעון מוקדם של 3 הלוואות מתאגידים בנקאיים - במטרה להביא לחסכון נוסף בעלויות המימון וחיזוק היציבות הפיננסית של החברה, ביום 7 בפברואר, 2025, אישר דירקטוריון החברה את הפירעון המוקדם של 3 הלוואות שנטלה החברה מתאגידים בנקאיים זרים. בימים 13 ו-18 בפברואר, 2025 השלימה החברה את הפירעון המוקדם של 3 הלוואות, לאחר ששילמה סך כולל של כ-149.5 מיליון אירו עבור כלל הלוואות האמורות (מתוכם 146.2 מיליון אירו בגין פירעון יתרת קרן וריבית ו-3.3 מיליון אירו בגין עמלת פירעון מוקדם). לפרטים ראו דיווח מידי של החברה מיום 9 בפברואר, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-009398), אשר נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בהקשר זה יצוין, כי וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בדעה, כי פירעון מוקדם של הלוואות האמורות לצד התקשרות בהסכמי המימון החדשים עם LEG המתוארים בסעיף 6.12 לעיל, צפוי לשפר את מצבה הפיננסי והתזרימי של החברה לאור הקיטון בהוצאות המימון של החברה, בעלות פירעון מיידי (בגין תשלום עמלת פירעון מוקדם) נמוכה יחסית בהשוואה לתועלות ולחיסכון בעלויות המימון שבפירעון המוקדם כאמור, וכמו כן להביא לשחרור שעבודים על נכסים שהועמדו לטובת הבנקים המממנים לשם הבטחת החזר הלוואות האמורות.

6.14 הסדרי פטור, ביטוח ושיפוי - לפרטים בדבר עדכונים שנעשו בתקופת הדוח ואחריה בקשר עם הסדרי הפטור, השיפוי והביטוח בחברה, ראו תקנה 29א' בפרק ד' לדוח זה.

6.15 חילופי מבקר פנים - לפרטים בדבר התפטרות מבקר הפנים של החברה ומינוי מבקר פנים חדש, ראו סעיף 10 להלן.

לפרטים נוספים בדבר אירועים ושינויים מהותיים אחרי תקופת הדוח ועד למועד פרסומו, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

7.1. הדין החל על החברה כחברה הולנדית

החברה הינה חברה הולנדית והוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (לעיל ולהלן, "חוק החברות") אינן חלות עליה, למעט סעיפי חוק החברות החלים על חברה זרה המציעה מניות לציבור בישראל, מכוח סעיף 39א לחוק ניירות ערך ("סעיף 39א"). ביום 17 בפברואר, 2016, נכנס לתוקף צו ניירות ערך (החלפת התוספת הרביעית לחוק), התשע"ו-2016, לפיו התוספת הרביעית בחוק ניירות ערך הוחלפה בתוספת רביעית חדשה בעלת שני חלקים; חלק א', המחיל הוראות מדיני החברות שיחולו על חברות שהתאגדו מחוץ לישראל (בס"ק זה בלבד: "חברות חוץ") ומניותיהן מוצעות לציבור בישראל - ובכלל זה מחיל את הוראות סעיפים 301-311 לחוק החברות לעניין חלוקה מותרת, דיבידנד, רכישה וחלוקה אסורה ("חלק א' לתוספת הרביעית") וחלק ב', המחיל הוראות מדיני החברות על חברות חוץ המציעות תעודות התחייבות לציבור. יובהר כי התוספת הרביעית האמורה לא תחול ביחס לחברות חוץ שהציעו מניות או תעודות התחייבות לציבור עובר לתיקון החקיקה (כמו החברה). יחד עם זאת, התיקון יחול ביחס לכל חברת חוץ (ובכלל זה החברה) שתבצע הצעה לציבור של ניירות ערך ממועד התיקון (קרי מיום 17 בפברואר, 2016) ואילך, לרבות חברות חוץ (ובכלל זה החברה) המבצעות הנפקה חוזרת. לפיכך, הואיל והחברה ביצעה ביום 4 באפריל, 2016, הנפקה חוזרת של אגרות חוב (סדרה ג'), החל מאותו מועד ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב של החברה מיום 2 בפברואר, 2025, התיקון המתואר לעיל חל עליה.

בהמשך לאמור לעיל ובהתאם להנחיית רשות ניירות ערך לחברות הזרות, אשר סעיף 39א חל עליהן, עליהן לעדכן את מסמכי ההתאגדות באופן שישקפו את הוראות התוספת הרביעית, וכן בהמשך ובהתאם להתחייבותה של החברה בפני רשות ניירות ערך פעלה החברה לשם עיגון פורמאלי של הוראות מחוק החברות בתקנון החברה כדי לשקף את התוספת הרביעית כאמור.

האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות בחברה אישרה ביום 3 ביולי, 2017 (וזאת בהמשך לאישור דירקטוריון החברה מיום 18 במאי, 2017) כי הואיל ומניות החברה הוצעו לראשונה לציבור בישראל ונרשמו למסחר בבורסה, בהתאם לדין הישראלי, הוראות סעיף 39א לחוק ניירות ערך חלות על החברה, ולפיכך גם חלק מהוראות חוק החברות הישראלי חלות על החברה וזאת בנוסף לתקנון ההתאגדות של החברה והדין ההולנדי. כמו כן, בעלי המניות אישרו את תיקון תקנון החברה בהתאם.

יצוין, כי הואיל ולא ניתן לעגן באופן מפורש את סעיפי התביעה וההגנה הנגזרת (סעיפים 194 עד 205א לחוק החברות) וסעיפי הטלת העיצום הכספי (סעיפים 363א(א) ו-363(ב)(2) עד (12), 363ב ו-363ג לחוק החברות) בתקנון החברה, שכן אינם תואמים את הדין הקוגנטי החל על החברה בהולנד, כללה החברה בתקנון המתוקן כפי שאושר על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה ביום 3 ביולי, 2017, הוראות הנוגעות לסמכויות שיפוט ותחולת דין, ובכלל זה בעניין תביעה והגנה נגזרת והטלת אמצעי אכיפה מנהליים על ידי רשות ניירות ערך. עוד יצוין, כי ביום 16 באוגוסט, 2018, אושר על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה תיקון נוסף לתקנון החברה שעיקרו הבחנה ברורה יותר בין "Executive Director" ל-"Non-executive Director" (מס' אסמכתאות: 01-069852-2017 ו-01-076657-2018, בהתאמה).

7.2. הצהרה בקשר עם הקוד ההולנדי לממשל תאגידי

החברה אימצה הן את הוראות משטר הממשל התאגידי ההולנדי והן את הישראלי, וזאת במטרה לטפח אמון וביטחון ביושר ובשקיפות בקשר עם האופן בו מנוהלים עסקים אצל ועל ידי חברות ציבוריות, וכן לאור העובדה שהמשטרים כאמור מבוססים על אותם עקרונות הם דומים מבחינות רבות. עם זאת, קיימים הבדלים מסוימים בין כללי הממשל התאגידי ההולנדי לישראל. החברה תומכת בעקרונות ובפרקטיקה המקובלת (Best Practice) של קוד הממשל התאגידי ההולנדי (the Dutch Corporate Governance Code או the Dutch Code). בניגוד לכללים הישראליים החלים על חברות ישראליות, הקוד ההולנדי מבוסס על עקרון "ציית או הסבר". לפיכך, חריגה מהפרקטיקה המקובלת הינה מותרת ובתנאי שקיים הסבר בצדה. כל חריגה מהוראה או פרקטיקה של קוד הממשל התאגידי ההולנדי יכולה להיות מוסברת ביישום הוראות הממשל התאגידי הישראלי.

8. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

למועד הדוח, החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, שכן היא אינה נדרשת לכך בהתאם לתוספת הרביעית לחוק ניירות ערך. לפרטים אודות כישוריהם, השכלתם וניסיונם של ה"ה Patrick Burke (דב"ת), רון הדסי (דח"צ), Taco Tammo Johannes de Groot (דח"צ), Volker Wiegel (מנכ"ל ודירקטור) ו-Lars von Lackum, אשר מכהנים בחברה כדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד' המצורף לדוח זה.

9. דירקטורים בלתי תלויים

9.1. למועד הדוח, החברה לא אימצה בתקנון ההתאגדות שלה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בהתאם להוראות התוספת הראשונה לחוק החברות.

9.2. לפרטים אודות כישוריהם, השכלתם וניסיונם של ה"ה Patrick Burke, רון הדסי, Liselot Dalenoord ו-Taco Tammo Johannes de Groot, אשר סווגו על ידי החברה כדירקטורים בלתי תלויים, ראו תקנה 26 לפרק ד' המצורף לדוח זה.

10. פרטים בדבר המבקר הפנימי של התאגיד

10.1. ביום 6 במרץ, 2023, מינה דירקטוריון החברה (בהמלצת ועדת הביקורת) את רו"ח הילה בר-הויזמן, שהינה שותפה בפירמת ראיית החשבון והייעוץ דלויט ישראל ושות' ("Deloitte"), כמבקרת הפנים של החברה ("המבקרית הפנימית"). כפי שיפורט להלן, ביום 8 בינואר, 2025, הודיעה מבקרת הפנים של החברה, הגב' הילה בר-הויזמן, על סיום כהונתה כמבקרת הפנים של החברה בתוקף מיום 31 בדצמבר, 2024, וזאת מסיבות הקשורות בנהלים הפנימיים של Deloitte נוכח קשרים עסקיים שבין Deloitte ו-LEG, שהפכה לבעלת השליטה בחברה החל מיום 3 בינואר, 2025. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 8 בינואר, 2025 (מס' אסמכתא: 003021-01), הנכלל בזאת על דרך ההפניה. להלן יובאו פרטים בדבר המבקרת הפנימית בהתייחס לתקופת כהונתה בחברה:

שם המבקרת:	רו"ח הילה בר-הויזמן
------------	---------------------

מועד תחילת הכהונה :	6 במרץ, 2023
עמידה בתנאי הביקורת הפנימית :	המבקרת הפנימית עומדת בתנאים הקבועים בסעיף 146 בחוק החברות וסעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית").
ייחוד פעולות :	המבקרת הפנימית אינה ממלאת כל תפקיד נוסף בתאגיד מעבר לכהונתה כמבקרת פנים. המבקרת הפנימית אינה ממלאת תפקיד מחוץ לתאגיד היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידה כמבקרת פנימית בתאגיד.
עניין אישי :	המבקרת הפנימית אינה בעלת עניין בתאגיד, אינה נושאת משרה בתאגיד ואינה קרובה של כל אחד מאלה וכן אינה מכהנת כרואה החשבון המבקר או מי מטעמו ואינה נותנת שירותים חיצוניים לתאגיד, למעט שירותי ביקורת פנים.
החזקה בניירות ערך של החברה :	המבקרת הפנימית, על פי הודעתה, אינה מחזיקה בניירות ערך של התאגיד או של גוף קשור לתאגיד, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות.
קשרים עסקיים/מהותיים עם החברה :	אין למבקרת הפנימית קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם התאגיד או עם גוף קשור לתאגיד, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות.
עובד התאגיד או נותן שירותים חיצוני לחברה :	המבקרת הפנימית אינה עובדת של הקבוצה או נותנת שירותים חיצוניים לקבוצה.
מינוי המבקרת הפנימית :	מינוי המבקרת הפנימית אושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 21 בפברואר, 2023 על פי המלצת ועדת הביקורת של החברה ובהסתמך על ניסיונה המקצועי כמבקרת פנימית בתחום הביקורת הפנימית.
ממונה ארגוני :	יו"ר הדירקטוריון.
כישורי המבקרת :	המבקרת הינה בעלת רישיון רואה חשבון משנת 2000 ושותפה בפירמת ראיית החשבון והייעוץ דלויט ישראל ושות'. למבקרת ניסיון רב שנים בתחום ניהול הסיכונים ובקרה פנימית לצד ניסיון רחב בעריכת הביקורת הפנימית בחברות ציבוריות. למבקרת הסמכות בתחום ביקורת הפנים, לרבות CIA ו-CISA.
המבקרת כגורם חיצוני :	המבקרת מעניקה את שירותי ביקורת הפנים, כגורם חיצוני, באמצעות צוותה ממשרד דלויט ישראל ושות'.
היקף העסקה :	ועדת הביקורת של החברה אישרה תכנית ביקורת בהיקף שעות של כ-500 שעות לשנת 2024. במסגרת תכנית זו בוצעו הביקורות הבאות : התחשבות שנתית עם דיירים ו-GDPR. תכנית הביקורת הינה רב שנתית, עלותה מבוססת על תעריף של 250 ש"ח לשעת עבודה (בממוצע) ולמיטב הבנת החברה היקף התגמול אינו משפיע על שיקול דעתה העצמאי של המבקרת.
תכנית הביקורת :	תכנית הביקורת הינה חלק מתוכנית רב שנתית. התכנון של מטלות הביקורת, קביעת העדיפויות ותדירות הביקורת מושפעים מהגורמים הבאים : ההסתברות לקיומם של ליקויים ניהוליים ומנהליים, החשיפה לסיכונים של פעילויות ופעולות, נושאים בהם מתבקשת ביקורת ע"י המוסדות המנהלים, נושאים המתחייבים על פי דין, על פי הוראות נוהל פנימיות או

<p>חיצוניות, הצורך בשמירה על מחזוריות בבדיקת נושאים שנבחנו כבר בעבר.</p> <p>קביעת תכנית העבודה השנתית של הביקורת הפנימית בתאגיד, נעשתה בשיתוף יו"ר ועדת הביקורת והמבקר הפנימית וצוותה.</p> <p>תכנית העבודה השנתית מאושרת בוועדת הביקורת של החברה בתחילת כל שנת כספים. התכנית נקבעת בהתאם להמלצת מבקרת הפנים, לאחר התייעצות עם ההנהלה וועדת הביקורת. התכנית, ניתנת לשינוי, ומקיפה את כלל הקבוצה, לרבות תאגידים המוחזקים מחוץ לישראל.</p>	
<p>המבקר הפנימית, על פי הודעתה, עורכת את הביקורת בהתאם לתקני ביקורת בינלאומיים של (International Institute of Auditors (IIA).</p>	<p>תקנים מקצועיים:</p>
<p>לדעת הדירקטוריון, אופי ורציפות הפעילות ותוכנית העבודה של המבקר הפנימית הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה, תוך עמידה בתקנים המקצועיים האמורים לעיל.</p>	<p>היקף אופי ורציפות הפעילות ותוכנית העבודה של המבקר הפנימית:</p>
<p>למבקר הפנימית ניתנת גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, בכלל זה גישה מותמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של התאגיד, לרבות נתונים כספיים.</p>	<p>גישה חופשית למבקר הפנימית:</p>
<p>המבקר הפנימית מגישה את דוחותיה בכתב לוועדת הביקורת ולהנהלת החברה. ממצאי הביקורת לשנת 2024 נמסרו להנהלת החברה ולוועדת הביקורת ביום 26 בנובמבר, 2024 ובאותו מועד התקיים דיון בוועדת הביקורת בהשתתפות מבקרת הפנים בממצאי הביקורת.</p>	<p>דיון וחשבון המבקר הפנימית:</p>
<p>שכר הטרחה בגין שירותי ביקורת הפנים נקבע לסך שווה ערך ל-250 ש"ח בממוצע לשעת עבודה, והסתכם ל-119 אלף ש"ח בסה"כ. להערכת החברה אין בתגמול כאמור כדי להשפיע על שיקול הדעת המקצועי של מבקר הפנים.</p>	<p>תגמול:</p>

10.2. ביום 7 בפברואר, 2025, מינה דירקטוריון החברה (בהמלצת ועדת הביקורת) את מר דורון רוזנבלום, שהינו שותף מנהל בפירמת קרסטון ישראל, כמבקר הפנים של החברה ("המבקר הפנימי"). להלן יובאו פרטים אודות המבקר הפנימי:

<p>שם המבקר:</p>	<p>דורון רוזנבלום</p>
<p>מועד תחילת הכהונה:</p>	<p>7 בפברואר, 2025</p>
<p>עמידה בתנאי הביקורת הפנימית:</p>	<p>המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיף 146 בחוק החברות וסעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית.</p>
<p>ייחוד פעולות:</p>	<p>המבקר הפנימי אינו ממלא כל תפקיד נוסף בתאגיד מעבר לכהונתו כמבקר פנים. המבקר הפנימי אינו ממלא תפקיד מחוץ לתאגיד היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי בתאגיד.</p>
<p>עניין אישי:</p>	<p>המבקר הפנימי אינו בעל עניין בתאגיד, אינו נושא משרה בתאגיד ואינו קרוב של כל אחד מאלה וכן אינו מכהן כרואה החשבון המבקר או מי מטעמו ואינו נותן שירותים חיצוניים לתאגיד, למעט שירותי ביקורת פנים.</p>
<p>חזקה בניירות ערך של החברה:</p>	<p>המבקר הפנימי, על פי הודעתו, אינו מחזיק בניירות ערך של התאגיד או של גוף קשור לתאגיד, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות.</p>

קשרים עסקיים/מהותיים עם החברה:	אין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם התאגיד או עם גוף קשור לתאגיד, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות
עובד התאגיד או נותן שירותים חיצוני לחברה:	המבקר הפנימי אינו עובד של הקבוצה או נותן שירותים חיצוניים לקבוצה.
מינוי המבקר הפנימי:	מינוי המבקר הפנימי אושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 7 בפברואר, 2025 על פי המלצת ועדת הביקורת של החברה ובהסתמך על ניסיונו המקצועי כמבקר פנימי בתחום הביקורת הפנימית.
ממונה ארגוני:	יו"ר הדירקטוריון.
כישורי המבקר:	המבקר הינו בוגר (BA) תואר ראשון בחשבונאות (המכללה למנהל), מוסמך (MBA) תואר שני במינהל עסקים (הקריה האקדמית אונו), מבקר פנימי מוסמך (CIA), מבקר ניהול סיכונים מוסמך (CRMA), סוקר בקרת איכות ביקורת פנימית (QAR), מוסמך בסיכונים ובקרת מערכות מידע (CRISC) ומבקר מערכות מידע מוסמך (CISA). בנוסף, המבקר הפנימי הינו שותף מנהל בפירמת קרסטון ישראל. למבקר ניסיון רב שנים בתחום ניהול הסיכונים ובקרה פנימית לצד ניסיון רחב בעריכת הביקורת הפנימית בחברות ציבוריות.
המבקר כגורם חיצוני:	המבקר מעניק את שירותי ביקורת הפנים, כגורם חיצוני, באמצעות צוותו מפירמת קרסטון ישראל.
היקף העסקה:	ועדת הביקורת של החברה טרם אישרה תכנית ביקורת לשנת 2025.
תכנית הביקורת:	לפרטים בדבר דרך קביעת תכנית העבודה של הביקורת הפנימית בחברה ואופן אישורה, ראו בטבלה לעיל.
תקנים מקצועיים:	המבקר הפנימי, על פי הודעתו, עורך את הביקורת בהתאם לתקני ביקורת בינלאומיים של (International Institute of Auditors (IIA).
היקף אופי ורציפות הפעילות ותוכנית העבודה של המבקר הפנימי:	ועדת הביקורת של החברה טרם אישרה תכנית ביקורת לשנת 2025.
גישה חופשית למבקר הפנימי:	למבקר הפנימי ניתנת גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, בכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של התאגיד, לרבות נתונים כספיים.
דין וחשבון המבקר הפנימי:	ועדת הביקורת של החברה טרם אישרה תכנית ביקורת לשנת 2025 ובהתאם טרם הוגשו דוחות ביקורת לשנת 2025.
תגמול:	שכר הטרחה בגין שירותי ביקורת הפנים נקבע לסך שווה ערך ל-250 ש"ח בממוצע לשעת עבודה. להערכת החברה אין בתגמול כאמור כדי להשפיע על שיקול הדעת המקצועי של מבקר הפנים.

11. פרטים בדבר רואה החשבון המבקר החיצוני של החברה

11.1. שם: זיו האפט, BDO

בהתאם להחלטת האסיפה הכללית מיום 31 בדצמבר, 2024, מונה משרד רואי החשבון זיו האפט, BDO כרו"ח המבקר החיצוני של החברה לשנת 2024, וזאת עד לתום האסיפה השנתית הבאה של החברה.

11.2. שכר רואי החשבון המבקרים (BDO): להלן נתונים בדבר שכר הטרחה ששולם לרואה החשבון המבקר בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת, שירותי מס ושירותים אחרים ביחס לשנים 2023 ו-2024 (אלפי אירו):

שנה	בגין שירותי ביקורת	בגין שירותים אחרים
	סכום (אלפי אירו)	
2023	130 ^(*)	-
2024	280	29 ^(**)

^(*) שכר הטרחה של BDO לשנת 2023 משקף את עבודתם עבור ביקורת הדוחות השנתיים בלבד, מכיוון שמונו רק במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023.

^(**) השירותים האמורים כללו בעיקר עבודות מחירי העברה לצרכי מס.

יצוין, כי במהלך שנת 2023 שילמה החברה לרואי החשבון המבקרים הקודמים שלה (KPMG) סכום של כ-400 אלפי אירו בגין שירותי הביקורת שניתנו על ידם לחברה בשנת 2023. בנוסף, שילמה החברה במהלך שנת 2023 סכום של כ-95 אלפי אירו ל KPMG עבור שירותים אחרים שניתנו בשנת 2023 וכללו בעיקר את בדיקת תשקיף המדף שפרסמה החברה באותה השנה.

11.3. העקרונות לקביעת שכר הטרחה והגורמים המאשרים: דירקטוריון החברה הוסמך על ידי בעלי המניות בחברה לקבוע את שכר רואי החשבון המבקרים. שכר רואי החשבון נקבע במשא ומתן בין דירקטוריון החברה לבין רואה החשבון המבקר, ולדעת הנהלת החברה, הינו סביר ומקובל, וזאת, בין היתר, בהתאם לאופי החברה והיקף הפעילות שלה. שכר רואה החשבון המבקר אושר על ידי דירקטוריון החברה, בעוד העקרונות לקביעת שכרו של רואה החשבון המבקר הינם על בסיס הערכת שעות עבודה הנדרשות לביקורת החברה, בהתבסס על היקף הפעילות המבוקרת ומורכבותה. ראוי לציין, כי בעלי מניות החברה הם הגוף הממנה את רואה החשבון המבקר.

חלק ג' – גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד ומעריכי שווי מהותיים

הערכות השווי של נכסי הנדל"ן המניב למגורים בחברה בוצעו ע"י מעריכי השווי CBRE אשר הינם מעריכי השווי המובילים בשוק הגרמני בתחומי השירותים בתחום הנדל"ן. שיעור הנכסים אשר הוערכו על ידי CBRE מהווה 76% מסך הנכסים במאזן החברה. במהלך תקופת הדוח הכירה החברה בהפסד מירידת ערך של נכסי הנדל"ן המניב למגורים אשר נובע ברובו מעליית שיעורי ההיוון (הנובעים בין היתר משינוי בשיעורי הריבית) במהלך תקופת הדוח.

במהלך תקופת הדוח חלה עלייה בשיעורי ההיוון המשמשים למדידת השווי ההוגן של חלק מנכסי הנדל"ן להשקעה של החברה במגזר הנדל"ן המניב למגורים בשיעור של כ-0.2% עקב שינוי בתנאי השוק בתקופה הרלוונטית. כתוצאה מכך, חלה ירידה בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב למגורים והוכר הפסד משינוי בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב של החברה בסך של כ-32.9 מיליון אירו.

יצוין, כי את הערכות השווי של נכסי הנדל"ן היזמי בחברה ביצעו מעריכי השווי NAI APOLLO. שיעור הנכסים אשר הוערכו על ידי NAI APOLLO מהווה 11% מסך הנכסים במאזן החברה. במהלך תקופת הדוח הכירה החברה בהפסד מירידת ערך של נכסי הנדל"ן היזמי, אשר נובע ברובו מעליית שיעורי ההיוון (הנובעים בין היתר מעליית שיעורי הריבית והאינפלציה), וכמו כן מעלייה בעלויות הבנייה במהלך תקופת הדוח.

לפרטים נוספים ביחס להנחות המשמעותיות בבסיס הערכות השווי שנערכו לנכסי החברה, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

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

הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכה					מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידיים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה ותלות במזמין ההערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי	שווי נוסא ההערכה המעודכן ליום 31 בדצמבר, 2024 (באלפי אירו)	שווי נוסא ההערכה סמוך לפני מועד הערכת השווי	עיתוי ההערכה (תאריך התוקף)	זיהוי נוסא ההערכה
מספר בסיסי השוואה	מחירים ששימשו בסיס להשוואה	Terminal Value (באלפי אירו)	שיעור צמיחה*	שיעור היוון Exit Cap Rate						
מאגר מידע לגבי CBRE הסכמי שכירות חתומים עבור כ-438 דירות באיזור הנכס.	עסקאות השוואה, הכוללים מחיר למ"ר, לנכסים בעלי מאפיינים דומים	94,657	3.00%-1.50%	4.70%	היוון תזרימי מזומנים	73,670	73,840	תאריך תוקף – 31 בדצמבר, 2024	פורטפוליו מגורים ב Bremen	
מאגר מידע של לגבי CBRE הסכמי שכירות חתומים עבור כ-80 דירות באיזור הנכס.	עסקאות השוואה, הכוללים מחיר למ"ר, לנכסים בעלי מאפיינים דומים	103,673	1.50%	4.44%	היוון תזרימי מזומנים	76,130	76,180	תאריך תוקף – 31 בדצמבר, 2024	פורטפוליו מגורים Kiela	
מאגר מידע של לגבי CBRE הסכמי שכירות חתומים עבור כ-84 דירות באיזור הנכס.	עסקאות השוואה, הכוללים מחיר למ"ר, לנכסים בעלי מאפיינים דומים	78,517	0.55%	4.30%	היוון תזרימי מזומנים	60,770	60,580	תאריך תוקף – 31 בדצמבר, 2024	פורטפוליו מגורים Velbert	

הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכה					מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי נושא הערכה, השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה ותלות במזמין ההערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי	שווי נושא ההערכה המעודכן ליום 31 בדצמבר, 2024 (באלפי אירו)	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד הערכת השווי	עיתוי ההערכה (תאריך התוקף)	זיהוי נושא ההערכה
מספר בסיסי השוואה	מחירים ששימשו בסיס להשוואה	Terminal Value (באלפי אירו)	שיעור צמיחה*	שיעור היוון Exit Cap Rate						
מאגר מידע של CBRE לגבי הסכמי שכירות חתומים עבור כ-910 דירות באיזור הנכס.	עסקאות השוואה, הכוללים מחיר למ"ר, לנכסים בעלי מאפיינים דומים	61,003	1.60%-1.50%	3.99%	היוון תזרימי מזומנים	46,170	48,360	תאריך תוקף – 31 בדצמבר, 2024	פורטפוליו מגורים Dortmund	
מאגר מידע של CBRE לגבי הסכמי שכירות חתומים עבור כ-411 דירות באיזור הנכס.	עסקאות השוואה, הכוללים מחיר למ"ר, לנכסים בעלי מאפיינים דומים	73,211	1.10%-1.00%	3.71%	היוון תזרימי מזומנים	56,910	56,650	תאריך תוקף – 31 בדצמבר, 2024	פורטפוליו מגורים Hannover	
מאגר מידע של CBRE לגבי הסכמי שכירות חתומים עבור כ-1,600 דירות באיזור הנכס.	עסקאות השוואה, הכוללים מחיר למ"ר, לנכסים בעלי מאפיינים דומים	61,327	5.00%-2.00%	3.68%	היוון תזרימי מזומנים	47,205	46,215	תאריך תוקף – 31 בדצמבר, 2024	פורטפוליו מגורים Leipzig, ב Magdeburg, Halle	

הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכה					מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי נושא הערכה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה ותלות במזמין ההערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי	שווי הנושא ההערכה המוערך ליום 31 בדצמבר, 2024 (באלפי אירו)	שווי הנושא ההערכה לפני מועד הערכת השווי	עיתוי ההערכה (תאריך התוקף)	זיהוי נושא ההערכה
מספר בסיסי השוואה	מחירים ששימשו בסיס להשוואה	Terminal Value (באלפי אירו)	שיעור צמיחה*	שיעור היוון Exit Cap Rate						
מאגר מידע של CBRE לגבי הסכמי שכירות חתומים עבור כ-1,349 דירות באיזור הנכס.	עסקאות השוואה, הכוללים מחיר למ"ר, לנכסים בעלי מאפיינים דומים	46,531	2.00%	4.58%	היוון תזרימי מזומנים	35,870	35,268	תאריך תוקף – 31 בדצמבר, 2024	פורטפוליו מגורים ב Gelsenkirchen, Duisburg	
מאגר מידע של CBRE לגבי הסכמי שכירות חתומים עבור כ-67 דירות באיזור הנכס.	עסקאות השוואה, הכוללים מחיר למ"ר, לנכסים בעלי מאפיינים דומים	36,948	1.00%	5.05%	היוון תזרימי מזומנים	27,600	28,400	תאריך תוקף – 31 בדצמבר, 2024	פורטפוליו מגורים ב Oberhausen	
ל.ר.	ל.ר.	779,900 (שווי מוערך בסיום הפרויקט)	ל.ר.	ל.ר.	ערך שיורי (Residual value)	104,200	128,200	תאריך תוקף – 31 בדצמבר, 2024	קרקע לבנייה בגרשהיים, דיסלדורף	

* טווח שיעורי הצמיחה משקף שיעורי צמיחה שונים עבור כ-400 ערים ומחוזות עצמאיים בחישוב DCF. יתר על כן, התאמות נוספות ברמת הנכס מתבצעות על בסיס מיקום המיקרו וציון מקום האירוח.

חלק ד' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

יצוין כי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה הגיעו לפירעון הסופי ביום 31 בדצמבר, 2024, וכן לאחר מועד הדוח, במהלך חודש ינואר, 2025, החברה פרעה בפדיון מוקדם ומלא את כל אגרות החוב (סדרה ג' ו-ד') שבמחזור. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.5 לעיל.

פרטים לגבי תעודות התחייבות שהנפיקה החברה ונמצאות בידי הציבור ("אגרות החוב") במועד הדוח בהתאם לתוספת השמינית לתקנות הדוחות

איגרות חוב (סדרה ד')	איגרות חוב (סדרה ג')	
כן	כן	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10 (ב)(13)(א) לתקנות הדוחות?
28 בפברואר, 2024	22 ביולי, 2014	מועד הנפקה
10 ביולי, 2024	4 באפריל, 2016 9 באוגוסט, 2023	מועדי הגדלת הסדרה
360,000	102,165	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
510,000	134,028	שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (אלפי ש"ח)
510,000	275,640	שווי נקוב ליום 31.12.2024 (אלפי ש"ח)
527,971	316,965	שווי נקוב צמוד ליום 31 בדצמבר, 2024 (אלפי ש"ח)
11,013	5,720	סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה (אלפי ש"ח) נכון ליום 31 בדצמבר, 2024
527,925	323,282	ערך בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2024 (אלפי ש"ח), כולל ריבית לשלם
534,767	325,438	שווי בבורסה ליום 31 בדצמבר, 2024 (אלפי ש"ח)
5.05% (שנתית צמודה בשיעור קבוע), בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ד') ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות.	4.05% (שנתית צמודה בשיעור קבוע), בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ג') ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות.	סוג ושיעור הריבית
עומדות לפירעון ב-3 תשלומים לא שווים שנתיים ביום 1 בפברואר של כל אחת מהשנים 2027 עד 2029 (כולל) באופן שכ"א משני התשלומים הראשונים יהווה 33% מקרן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ד') והתשלום השלישי יהווה 34% מקרן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ד'); תשלום הקרן הראשון יחול ביום 01.02.2027.	עומדות לפירעון ב-12 תשלומים לא שווים שנתיים ביום 20 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2026 (כולל) באופן שכ"א מתשעת התשלומים הראשונים יהווה 2% מקרן 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	מועדי תשלום הקרן

איגרות חוב (סדרה ד')	איגרות חוב (סדרה ג')	
	החוב (סדרה ג'); תשלום הקרן הראשון חל ביום 20.07.2015.	
משולמת בימים 1 בפברואר ו-1 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2024 עד 2029 (כולל) החל מיום 1 באוגוסט 2024. התשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 01.02.2029.	משולמת בימים 20 בינואר וביום 20 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2026 (כולל) החל מיום 20 בינואר 2015. התשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 20.07.2026.	מועדי תשלום הריבית
צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בפברואר, 2024 בגין חודש ינואר 2024.	צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 ביולי 2014 בגין חודש יוני 2014.	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא	לא	האם ניתנות להמרה?
לא החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), בכל עת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם של חלק או של כל אגרות החוב (סדרה ד') כפי שתבחר וזאת עד למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ד') והכל בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה.	לא 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.	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
לא	לא	האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות?

12. פרטים בדבר הנאמן

אגרות חוב (סדרה ג') ואגרות חוב (סדרה ד')

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

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

(ג) דרכי התקשרות : טלפון : 03-6389200

פקס : 03-6389222

דוא"ל : trust@rpn.co.il

(ד) כתובת למשלוח מסמכים : רח' יד חרוצים 14, תל אביב-יפו

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

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

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

ביום 10 בנובמבר, 2024, הודיעה חברת הדירוג על הכנסת דירוגי החברה לרשימת מעקב עם השלכות חיוביות, וזאת בשל העסקה למכירת השליטה בחברה (כאמור בסעיף 6.10 לעיל). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידני מיום 10 בנובמבר, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-614849), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

לאחר מועד הדוח, ביום 23 בפברואר, 2025, הודיעה חברת הדירוג על הפסקת דירוג לבקשת החברה, עקב פירעון מוקדם ומלא של סדרות האג"ח של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידני מיום 23 בפברואר, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-15-012176), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

סדרה ג'		סדרת אגרות החוב
מעלות	שם החברה המדרגת	
דירוג אגרות החוב	דירוג המנפיק	
ilA+	ilA+, יציב	דירוג אגרות החוב והמנפיק במועד ההנפקה הראשונית (יולי 2014)
ilA+	ilA+, יציב	יולי 2015
ilAA-	ilAA-, יציב	מרץ 2016
ilAA-	ilAA-, יציב	מרץ 2017
ilAA-	ilAA-, יציב	מרץ 2018
ilAA-	ilAA-, יציב	מרץ 2019
ilAA-	ilAA-, יציב	מרץ 2020
ilAA	ilAA-, יציב	מרץ 2021
ilAA	ilAA-, רשימת מעקב עם השלכות שליליות	פברואר 2022
ilAA	ilAA-, רשימת מעקב עם השלכות שליליות	מרץ 2022
ilAA	ilAA-, רשימת מעקב עם השלכות שליליות	אפריל 2022
ilA	ilA-, רשימת מעקב עם השלכות שליליות	מאי 2022
ilBBB+	ilBBB-, רשימת מעקב עם השלכות שליליות	ספטמבר 2022
ilBBB+	ilBBB-, רשימת מעקב עם השלכות שליליות	יולי 2023
ilBBB+	ilBBB-, רשימת מעקב עם השלכות שליליות	ספטמבר 2023 (הוצאת דירוגי החברה מרשימת מעקב עם השלכות שליליות)
ilBBB+	ilBBB-, רשימת מעקב עם השלכות שליליות	ינואר 2024

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

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

14. עמידה בתנאים והתחייבויות לפי שטרי הנאמנות – אגרות החוב (סדרה ב', ג' ו-ד')

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח ובמהלך תקופת הדיווח, עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות¹⁹, ובכלל זה נכון לתום תקופת הדוח ולמועד פרסומו, עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות (עבור סדרות ב', ג' ו-ד'), ובכללן בהתניות הפיננסיות המפורטות להלן:

14.1 היחס בין ההון העצמי של החברה בסוף כל רבעון לחוב הפיננסי נטו סולו, על פי דוחות סולו

לאותו מועד, לא יפחת מ-187.5%:²⁰

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

31 בדצמבר, 2024) הינו 482.9 מ' אירו.

¹⁹ "שטרי הנאמנות" של החברה – שטר הנאמנות בין החברה לבין רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, מיום 23 במאי, 2012 (כפי שתוקן ביום 9 במאי, 2013); שטר הנאמנות בין החברה לבין רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, מיום 23 במאי, 2012 (כפי שתוקן ביום 14 ביולי, 2014 וביום 27 במאי, 2018); ושטר הנאמנות בין החברה לבין רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, מיום 26 בפברואר, 2024.

²⁰ הדרישה לעמוד ביחס זה רלוונטית למחזיקי אגרות חוב סדרה ב' בלבד.

ב. החוב הפיננסי נטו, על פי דוחות סולו של החברה, נכון לאותו מועד, הינו 155.4 מ' אירו.

לפיכך, היחס בין ההון העצמי של החברה לחוב הפיננסי נטו על פי דוחות סולו נכון למועד הדוח (קרי, נכון ליום 31 בדצמבר, 2024) הינו כ-310.77%.

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

ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד')	ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג')	ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב')	
יחס שווי המניות המשועבדות לחוב נטו של 175%.	יחס שווי המניות המשועבדות לחוב נטו של 175%.	יחס שווי המניות המשועבדות לחוב נטו של 175%.	"היחס הבסיסי"
יחס שווי המניות המשועבדות לחוב נטו של 140%.	יחס שווי המניות המשועבדות לחוב נטו של 160%.	יחס שווי המניות המשועבדות לחוב נטו של 160%.	"היחס הנדרש להוספת בטוחות"
יחס קרן אגרות החוב (סדרה ד') (בתוספת הפרשי הצמדה וריבית שנצברו שטרם שולמו).	יחס קרן אגרות החוב (סדרה ג') (בתוספת הפרשי הצמדה וריבית שנצברו שטרם שולמו).	יחס קרן אגרות החוב (סדרה ב') (בתוספת הפרשי הצמדה וריבית שנצברו שטרם שולמו).	"חוב נטו"
686,989 מניות ²²	544,157 מניות ²¹	-	מספר המניות משועבדות של BGP נכון ליום 31 בדצמבר, 2024
1,978,261 מניות			סך הון המניות מונפק של BGP נכון ליום 31 בדצמבר 2024
34.7%	27.5%	-	שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 31 בדצמבר, 2024
635,351 א' אירו			ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ולמועד חתימת הדוח
3.7964 ש"ח/אירו			שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל ליום 31 בדצמבר, 2024
837,629 א' ש"ח	663,478 א' ש"ח	-	שווי המניות המשועבדות נכון ליום 31 בדצמבר, 2024
538,984 א' ש"ח	322,686 א' ש"ח	-	חוב נטו ליום 31 בדצמבר, 2024
כ-155%	כ-206%	-	היחס בין שווי המניות המשועבדות לחוב נטו ליום 31 בדצמבר, 2024

²¹ במהלך הרבעון השני לשנת 2024 שיחררה החברה 80,000 מניות אשר היו משועבדות למחזיקי אגרות חוב (סדרה ב') וכמו כן שיחררה 250,000 מניות אשר היו משועבדות למחזיקי אגרות חוב (סדרה ג'), בהתאם לתנאי שטר הנאמנות של אגרות החוב, כך שמספר המניות המשועבדות המעודכן לתאריך החתך ולמועד פרסום הדוח הינו 35,300 מניות משועבדות לטובת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ב') ו-544,157 מניות משועבדות לטובת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ג').

²² בחודש יולי 2024, שיעבדה החברה 241,989 מניות נוספות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), כחלק מהרחבת הסדרה ובהתאם לתנאי שטר הנאמנות (סדרה ד').

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

31 נכון ליום 2024 בדצמבר	ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד')	ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג')	ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב')	מינימום הון עצמי
כ-482.9 מ' אירו	325 מ' אירו	190 מ' אירו	150 מ' אירו	מגבלות על חלוקת דיבידנד*
כ-482.9 מ' אירו	475 מ' אירו	200 מ' אירו	160 מ' אירו	הון עצמי מינימאלי
49.46%	65%	70%	70%	יחס CAP מקסימאלי**
ראו בטבלה ב' לעיל.	150%	-	-	יחס מינימאלי שבין שווי המניות המשועבדות לחוב נטו
49.46%	72.5%	75%	75%	יחס CAP מקסימאלי**

(*) החברה התחייבה שלא לבצע חלוקת דיבידנדים לבעלי מניותיה ו/או חלוקת הון לבעלי מניותיה ו/או לא לבצע רכישה עצמית של מניותיה או של ני"ע המירים שלה, אם כתוצאה מכך לא תעמוד באמות המידה כמפורט לעיל.

(**) יחס CAP מקסימאלי לעניין אגרות חוב (סדרות ב' ו-ג') מחושב באופן הבא (יוער כי ערכם של סעיפים ב' ("הלוואות נדחות") ו-ג' ("הון עצמי שלילי") להגדרת ה-CAP כמפורט בשטר הנאמנות (סדרה ב') ושטר הנאמנות (סדרה ג') הינו אפס) (הנתונים להלן באלפי אירו):

222,177	התחייבויות פיננסיות על פי דוחות הסולו
340,867	התחייבויות פיננסיות של החברות הבנות
(75,442)	בניכוי מזומן שווה מזומן ופקדונות
487,602	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
	ה-CAP²³
498,237	הון כולל זכויות שאינן מקנות שליטה
487,602	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
985,839	ה-CAP

לפיכך יחס זה עומד על 49.46% כשעל פי שטרי הנאמנות עבור סדרות ב' ו-ג' יחס זה צריך להיות נמוך מ-75%.

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

222,177	התחייבויות פיננסיות על פי דוחות הסולו
340,867	התחייבויות פיננסיות של החברות הבנות

²³ "סך ההון והחוב (CAP)" – "החוב הפיננסי, נטו מאוחד" בצירוף כל המפורט להלן: (א) ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט), כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של החברה; (ב) יתרת ההלוואות הנדחות של החברה (כהגדרתן להלן); ו- (ג) הפחתות ערך שנרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים (ככל שיירשמו הפחתות כאמור) בגין נכסים המשועבדים להבטחת הלוואות, בגובה ההפרש בין זכות החזרה ללווה (recourse) לבין ערך ההלוואה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. "הלוואות נדחות" – כל הלוואה שקיבלה החברה מגורם כלשהו, שעל פי תנאיה היא נחותה בדרגת הפירעון לאגרות החוב (סדרה ב'), לאגרות החוב מהסדרות ג' עד ו', או אגרות חוב להמרה מהסדרות ז' עד יא' שתנפיק, ככל שתנפיק, על פי תשקיף המדף ואשר אינה ניתנת לפירעון (קרן ו/או ריבית) במהלך תקופת איגרות החוב האמורות.

(78,297)	בניכוי מזומן שווה מזומן ופקדונות
484,747	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
	ה-CAP
498,237	הון כולל זכויות שאינן מקנות שליטה
484,747	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
982,984	ה-CAP

לפיכך יחס זה עומד על 49.31% כשעל פי שטרי הנאמנות יחס זה צריך להיות נמוך מ-72.5% עבור סדרה ד'.

15. כינוס אסיפת מחזיקי תעודות התחייבות

ביום 10 בדצמבר, 2024, פרסם הנאמן זימון אסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ג' וסדרה ד') לצורך מתן דיווח מאת החברה בקשר עם העסקה שתוצאתה היא שינוי השליטה בחברה (המתוארת בסעיף 6.10 לעיל) ודיון בנושא שינוי השליטה האמור לאור הוראות שטרי הנאמנות לאגרות החוב, אשר קובעות כי ככל ש-ADLER תמכור את השליטה בחברה ותחדל מלהיות בעלת השליטה בחברה, תעמוד למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות. ביום 3 בינואר, 2025, הודיעה החברה על פידיון מוקדם ומלא של אגרות החוב (סדרה ג' ו-ד') ובהתאם, לא קמה עילה לפירעון מיידי כאמור.

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

להבטחת התחייבויות החברה על פי תנאי שטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב', ג' ו-ד'), שיעבדה החברה בשעבוד ראשון לפי הדין ההולנדי, מניות של חברת Brack German Properties B.V, חברת בת בבעלות מלאה של החברה ("BGP"), אשר שוויה בדוחות החברה, נכון ליום 31 בדצמבר, 2024, הינו 635.4 מ' אירו.

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

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

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

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

ביום 31 בדצמבר, 2024, אגרות החוב (סדרה ב') הגיעו למועד פירעון הסופי, ובהתאם לכך, שוחררו משעבוד 35,300 המניות של חברת BGP, אשר היו משועבדות לטובת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ב'). לאחר מועד הדוח, במהלך חודש ינואר, 2025, פרעה החברה בפדיון מוקדם ומלא את אגרות החוב (סדרה ג' ו-ד') שלה שבמחזור, ובכך שוחררו משעבוד 544,157 מניות של חברת BGP ו-686,989 מניות של חברת BGP, אשר היו משועבדות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ומחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), בהתאמה. לפיכך, נכון למועד פרסום הדוח, מניות חברת BGP אינן משועבדות עוד לטובת מחזיקי אגרות החוב.

17. שחרור עודף בטוחות

17.1. אגרות חוב (סדרה ב'): החברה תהא רשאית לתת לנאמן הוראת שחרור המורה לו לשחרר מהשעבודים הרשומים מניות משועבדות, ו/או סכומים במזומן ו/או ערבויות ככל שהועמדו כבטוחה לטובת הנאמן. לפרטים נוספים ביחס להוראות השחרור ראו סעיפים 5.5(ב) ו-5.5(ג) לשטר הנאמנות (סדרה ב').

17.2. אגרות חוב (סדרה ג'): החברה תהא רשאית לתת לנאמן הוראת שחרור המורה לו לשחרר מהשעבודים הרשומים מניות משועבדות, ו/או סכומים במזומן ו/או ערבויות ככל שהועמדו כבטוחה לטובת הנאמן. לפרטים נוספים ביחס להוראות השחרור ראו סעיפים 5.5(ב) ו-5.5(ג) לשטר הנאמנות (סדרה ג').

17.3. אגרות חוב (סדרה ד'): החברה תהא רשאית לתת לנאמן הוראות שחרור בקשר עם שחרור מניות משועבדות ו/או שחרור בטוחות פיננסיות (ככל שהועמדו כבטוחה). לפרטים נוספים ביחס להוראות השחרור ראו סעיף 5.4(ג) לשטר הנאמנות (סדרה ד').

18. החלפת נכסים משועבדים ו/או הסרת השעבוד ממניות משועבדות

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

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

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

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 פירעון המלא של תעודות ההתחייבות. עם זאת, נכון למועד הדוח, ההבדלים היחידים בין הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לדוחות הכספיים של ("BGP") Brack German Properties N.V, חברה המוחזקת ב-100% על ידי החברה, אשר מניותיה משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב ("החברה המוחזקת המשועבדת") הוא סך המזומנים המוחזקים ע"י החברה עצמה בצד הנכסים ואגרות החוב שהנפיקה החברה והלוואה מבעלת השליטה בצד ההתחייבויות (כפי שבא לידי ביטוי בדוחות הסולו של החברה). כפועל יוצא, דוחותיה המאוחדים של החברה זהים כמעט לחלוטין לאילו של החברה המוחזקת המשועבדת (למעט המזומנים שבידי החברה, האג"ח שהנפיקה והלוואה שקיבלה מבעלת השליטה).

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

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

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

נתונים ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי אירו)	החברה במאחד	נכסים / התחייבויות בחברה המוחזקת המשועבדת	נכסים / התחייבויות בתאגידים לא משועבדים
סה"כ נכסים	1,165,325	1,083,458	81,867
נכסים שוטפים	121,153	39,286	81,867
נכסים לא שוטפים	1,044,172	1,044,172	-
סה"כ התחייבויות	667,088	432,763	234,325
התחייבויות שוטפות	154,771	107,534	47,237
התחייבויות לא שוטפות	512,317	325,229	187,088
זכויות שאינן מקנות שליטה	15,344	15,344	-
סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	482,893	635,351	(152,458)
שיעור הנכסים מסך הנכסים במאזן	100%	93%	7%
שיעור ההתחייבויות מסך ההתחייבויות במאזן	100%	65%	35%
שיעור הון מסך הון במאזן	100%	132%	(32%)

שמות החותמים	תפקידם	חתימה
Liselot Dalenoord	יו"ר הדירקטוריון	
Volker Wiegel	מנכ"ל	

תאריך חתימת הדוח: 20 במרץ, 2025

דוחות על המצב הכספי מאוחדים לחברת BGP B.V.

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי אירו		
		<u>נכסים שוטפים</u>
22,386	14,670	מזומנים ושווי מזומנים
47,612	20,181	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
251	239	הכנסות לקבל וחייבים אחרים בגין מכירת דירות
2,331	1,418	שוכרים ולקוחות, נטו
-	8,800	נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
72,580	45,308	סה"כ נכסים שוטפים
		<u>נכסים לא שוטפים</u>
		השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח
4,508	3,900	והפסד
156,100	104,200	מלאי מקרקעין
30,200	26,800	נדליין להשקעה - זכויות במקרקעין
928,810	895,695	נדליין להשקעה - נכסים מניבים
8,038	8,656	פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
7,524	4,921	חייבים ויתרות חובה ונכסים פיננסיים אחרים
-	-	מסים נדחים
1,135,180	1,044,172	סה"כ נכסים לא שוטפים
1,207,760	1,089,480	סה"כ נכסים

דוחות על המצב הכספי מאוחדים לחברת BGP B.V.

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי אירו		
		<u>התחייבויות שוטפות</u>
20,631	80,250	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
23,213	20,496	זכאים, יתרות זכות והתחייבויות אחרות
127	286	התחייבויות מסים שוטפים
-	6,500	התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
43,971	107,532	סה"כ התחייבויות שוטפות
		<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
329,178	254,117	הלוואות מתאגידים בנקאיים
5,707	5,405	התחייבויות פיננסיות אחרות
71,015	65,707	מסים נדחים
405,900	325,229	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
449,871	432,761	<u>סה"כ התחייבויות</u>
		<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
20	20	הון מניות
142,712	98,903	פרמיה על מניות
256,729	228,133	קרן הון סטטוטורית
342,582	314,319	יתרת רווח
742,043	641,375	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
15,846	15,344	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
757,889	656,719	<u>סה"כ הון</u>
1,207,760	1,089,480	סה"כ התחייבויות והון

BGP B.V. דוחות רווח והפסד ורווח כולל אחר מאוחדים לחברת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי אירו			
59,887	49,776	49,082	הכנסות מהשכרת נכסים
24,837	24,530	24,207	הכנסות ניהול נכסים
(24,830)	(24,207)	(24,182)	הוצאות ניהול נכסים
(10,102)	(8,142)	(6,530)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
49,792	41,957	42,577	הכנסות שכירות וניהול, נטו
-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(13,556)	(46,726)	(42,161)	עלות מכירת דירות
(13,556)	(46,726)	(42,161)	רווח (הפסד) ממכירת דירות
859	-	-	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(10,156)	(12,293)	(6,936)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,669)	(1,404)	(1,127)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי מקרקעין
25,270	(18,466)	(7,647)	רווח (הפסד) לפני שינוי בערך נדל"ן להשקעה
(158,872)	(111,687)	(36,739)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(133,602)	(130,153)	(44,386)	רווח (הפסד) לפני הוצאות מימון
(8,428)	(10,079)	(10,967)	הוצאות מימון
(21,135)	(674)	(3,850)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(163,165)	(140,906)	(59,203)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
21,220	14,421	1,840	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(141,945)	(126,485)	(57,363)	סה"כ רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה
(135,309)	(123,823)	(56,860)	<u>רווח (הפסד) נקי וכולל מיוחס ל:</u>
(6,636)	(2,662)	(503)	בעלי מניות החברה
(141,945)	(126,485)	(57,363)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(6.84)	(6.26)	(2.87)	רווח (הפסד) נקי למנייה המיוחס לבעלי המניות של החברה (באירו) - בסיסי ומדולל

דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים לחברת BGP B.V.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי אירו		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

(141,945)	(126,485)	(57,363)
-----------	-----------	----------

רווח (הפסד) לתקופה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת :

התאמות לסעיפי רווח או הפסד :

(7,174)	9,300	10,968
15,603	779	-
158,872	111,687	36,739
(20,813)	(14,421)	(1,840)
(859)	-	-

הוצאות מימון, נטו
ירידה (עלייה) בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים
ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה
הוצאות מיסים, נטו
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני

145,629	107,345	45,867
---------	---------	--------

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת לפני שינויים בסעיפי נכסים
והתחייבויות תפעוליים

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים :

3,684	(19,140)	(11,496)
(3,572)	246	6,473
11,834	(45)	504
8,262	201	6,977

ירידה (עלייה) בשוכרים ולקוחות, נכסים פיננסיים ויתרות חובה
אחרות
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת לפני פעילות בנכסי
והתחייבויות מקרקעין

(15,052)	(2,139)	(2,648)
14,408	39,178	49,002
11,302	18,100	41,835

מס הכנסה ששולם
ירידה (עלייה) במלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים לחברת BGP B.V.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי אירו			
			<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u>
(14,218)	(7,675)	(8,374)	השקעה בנדל"ן להשקעה - נכסים מניבים
(12,724)	(79)	(48)	השקעה בנדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין
			החזר השקעה (השקעה) בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2,928	-	-	
18,741	12,810	13,494	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה, נטו מעלויות עסקה
126,101	750	-	תמורה ממכירת חברות מאוחדות, נטו
1,238	(8,256)	9,474	משיכת (הפקדת) פקדונות מוגבלים, נטו
408	1,495	2,713	ריבית שנתקבלה מפקדונות
<u>122,474</u>	<u>(955)</u>	<u>17,259</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
			<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</u>
(13,668)	(10,897)	(13,852)	ריבית ששולמה
-	(10,000)	-	חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	הלוואה לאחרים
-	-	-	רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
40,375	4,868	-	קבלת הלוואות בנקאיות לזמן ארוך
(203,278)	(16,779)	(9,149)	פירעון הלוואות בנקאיות לזמן ארוך
196,524	(139,842)	(43,809)	מזומן שנתקבל/(שולם) לחברה האם, נטו
<u>19,953</u>	<u>(172,650)</u>	<u>(66,810)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון
153,729	(155,505)	(7,716)	<u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u>
<u>23,801</u>	<u>175,843</u>	<u>22,386</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
(2,048)	2,048	-	מזומנים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה
<u>175,482</u>	<u>22,386</u>	<u>14,670</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר, 2024

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2024

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
3-5	דוח רואה החשבון המבקר
6-7	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
8	דוחות מאוחדים על רווח והפסד ורווח כולל אחר
9-10	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
11-13	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-56	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים
57-59	נספח לדוחות הכספיים המאוחדים - רשימת חברות מאוחדות ושותפויות מהותיות

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של חברת Brack Capital Properties N.V בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לתקנה 9ב(ג) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של חברת Brack Capital Properties N.V וחברות בנות (להלן ביחד: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2024. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר להלן. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן: "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך הנדל"ן להשקעה; (3) בקרות על תהליך החוב; (4) בקרות על תהליך ההכנסות; (5) בקרות על תהליך השכר (כל אלה יחד מכונים להלן: "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2024.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 והדוח שלנו, מיום 20 במרץ 2025, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

תל אביב, 20 במרץ 2025

זיו האפט

רואי חשבון

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של חברת Brack Capital Properties N.V

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של חברת Brack Capital Properties N.V (להלן: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים קודם אשר הדוח שלו עליהם מיום 31 במרץ 2023 כלל חוות דעת בלתי מסויגת והפניית תשומת לב בדבר אי וודאות למימוש תוכניות ההנהלה לפירעון התחייבויות החברה.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, והדוח שלנו מיום 20 במרץ 2025 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביהם היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

מדוע העניין נקבע כעניין מפתח בביקורת

כמתואר בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, הציגה החברה את הנדל"ן להשקעה לפי שווי הוגן. שווי הוגן של הנדל"ן להשקעה הסתכם ליום 31 בדצמבר 2024 לסך של 922,495 אלפי אירו. כמו כן, בשנת 2024 הכירה החברה בהפסד מירידה בשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה בסך של 36,739 אלפי אירו כמתואר בביאורים 2ב, 6ג2, 7 לדוחות הכספיים המאוחדים, נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות ובתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כשהשינויים בשווי הוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. החברה משתמשת במערכי שווי חיצוניים לצורך מדידת השווי הוגן של הנדל"ן. השווי הוגן של נכסים להשכרה נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון הכנסות בעוד השווי הוגן של קרקעות פנויות נאמד תוך שימוש בטכניקות השוואה.

השווי הוגן של נכסים להשכרה שבמסגרת הנדל"ן להשקעה נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון הכנסות אשר מתבססת על תזרימי המזומנים השנתיים הצפויים נטו, המהוונים בשיעור היוון המשקף את הסיכונים הספציפיים הגלומים בהם וכמקובל בנכסים ברי השוואה. בקביעת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה משתמשת החברה בנתונים נצפים מהשוק ככל שניתן. עם זאת, קביעת השווי הוגן מתבססת על אומדנים משמעותיים הכרוכים באי וודאות ועל הערכות סובייקטיביות אשר אינם ניתנות לצפייה בשוק (רמה 3) כגון: שיעורי היוון והשווי בשוק של תשלומי שכירות, המבוססים על פרסומים מקצועיים בשווקים הרלוונטיים ככל שישנם והשוואה לעסקאות דומות בהתאמות הנדרשות כמו כן, כאשר קיימים בפועל הסכמי שכירות, אשר התשלומים בגינם שונים מדמי השכירות הנוכחיים בשוק, מבוצעות התאמות בכדי לשקף את תשלומי השכירות בפועל בתקופת החוזה. הערכות השווי לוקחות בחשבון את סוג הדיירים הנמצאים בפועל בנכס המושכר או האחראיים למילוי התחייבויות השכירות או אלה העשויים להיות במושכר לאחר השכרת מושכר פנוי ויתרת אורך החיים הכלכלי של הנכס, באותם מקומות שבהם פרמטרים אלו רלוונטיים. השווי הוגן של קרקעות נאמד תוך שימוש בטכניקת השוואה לערכי קרקע בנכסים דומים בסמוך תוך התאמות רלוונטיות.

לשינוי באומדנים והנחות אלה עשויה להיות השפעה משמעותית על שווי נכסי הנדל"ן להשקעה המוצגים בדוחות הכספיים של החברה. זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים למדידת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה כעניין מפתח בביקורת מאחר והביקורת של השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה דרשה מאיתנו הפעלת שיקול דעת על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו במדידת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה.

המענה שניתן לעניין המפתח בביקורת

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

- בחנו את תהליך ההערכה לחישוב שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ואת התכנון, היישום והאפקטיביות התפעולית של בקורת פנימיות מסוימות הקשורות לקביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה.
- ביצענו נהלים מבססים, באופן מדגמי, לבדיקת האומדנים וההנחות ששימשו למדידת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה. לצורך ביצוע נהלים אלו נעזרנו בשמאי מומחה מטעמנו. נהלים אלו כללו, בין היתר:



- קבלנו הערכות שווי ובדקנו שתוצאותיהן השתקפו באופן נאות בדוחות הכספיים של החברה לרבות הגילוי שניתן בדוחות הכספיים לסעיף הנדל"ן להשקעה.
- בדיקה של שלמות ודיוק המידע והנתונים המשמשים במודל לקביעת שווי ההוגן.
- סקירת המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן ובדיקה כי היא תואמת למאפייני הנכס.
- בחינת סבירות האומדנים שנבחרו על ידי ההנהלה בהתאם לפרקטיקה ולנתוני השוק, תוך התחשבות בעסקאות השוטפות בשוק ובסקרים ענפיים.
- השוואה של תוצאות הערכות השווי של השנה הנוכחית אל מול הערכות השווי למועד קודם תוך בחינה של הפרמטרים שהשתנו ובחינת הסיבות לשינויים.
- בדיקת יישום נאות של ההנחות בחישוב השווי ההוגן ובדיקת החישוב.
- הערכה של מומחיותם ואי תלותם של מעריכי השווי שהחברה עשתה בהם שימוש לצורך הכנת הערכות השווי.
- נעזרנו בשמאי מטעמנו לבחינת סבירות הערכות השווי ונאותות המתודולוגיה והאומדנים ששימשו את החברה, בדגש על שיעורי ההיוון הרלוונטים לנכס בהתאם למאפייניו.
- בדיקת נאותות הגילויים בדוחות הכספיים.

תל אביב, 20 במרץ 2025

זיו האפט

רואי חשבון

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

דוחות על המצב הכספי מאוחדים

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2023	2024		
אלפי אירו			
			<u>נכסים שוטפים</u>
42,527	75,442	3	מזומנים ושווי מזומנים
47,734	35,254	4	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
251	239		הכנסות לקבל וחייבים אחרים בגין מכירת דירות
2,331	1,418	5	שוכרים ולקוחות, נטו
-	8,800	ח'7	נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
<u>92,843</u>	<u>121,153</u>		סה"כ נכסים שוטפים
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
			השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח
4,508	3,900	12	והפסד
156,100	104,200	6	מלאי מקרקעין
30,200	26,800	7	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין
928,810	895,695	7	נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים
8,038	8,656		פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
<u>7,524</u>	<u>4,921</u>	8	חייבים ויתרות חובה ונכסים פיננסיים אחרים
<u>1,135,180</u>	<u>1,044,172</u>		סה"כ נכסים לא שוטפים
<u><u>1,228,023</u></u>	<u><u>1,165,325</u></u>		סה"כ נכסים

Eran Edelman סמנכ"ל כספים ומשנה למנכ"ל	Volker Wiegel מנכ"ל	Liselot Dalenoord יו"ר הדירקטוריון	20 במרץ, 2025 תאריך אישור הדוחות הכספיים
--	------------------------	---------------------------------------	---

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

דוחות על המצב הכספי מאוחדים

ליום 31 בדצמבר			
2023	2024		
אלפי אירו		<u>ביאור</u>	
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
20,631	80,250	10	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
24,753	41,745	10	חלויות שוטפות של אגרות חוב
4,948	1,540	12	התחייבויות פיננסיות אחרות
75,000	-	11	הלוואה מבעלת שליטה
25,126	24,450	9	זכאים, יתרות זכות והתחייבויות אחרות
127	286		התחייבויות מסים שוטפים
-	6,500	ח'7	התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
<u>150,585</u>	<u>154,771</u>		סה"כ התחייבויות שוטפות
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
329,178	254,117	10	הלוואות מתאגידים בנקאיים
77,755	180,432	10	אגרות חוב
21,249	12,061	12	התחייבויות פיננסיות אחרות
71,015	65,707	15	מסים נדחים
<u>499,197</u>	<u>512,317</u>		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>649,782</u>	<u>667,088</u>		<u>סה"כ התחייבויות</u>
		17	<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
77	77		הון מניות
144,237	144,237		פרמיה על מניות
(746)	(746)		מניות באוצר
(531)	(531)		קרנות הון אחרות
256,729	228,133		קרן הון סטטוטורית
162,628	111,723		יתרת רווח
562,394	482,893		סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
<u>15,847</u>	<u>15,344</u>		<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>578,241</u>	<u>498,237</u>		<u>סה"כ הון</u>
<u>1,228,023</u>	<u>1,165,325</u>		<u>סה"כ התחייבויות והון</u>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

דוחות רווח והפסד ורווח כולל אחר מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2022	2023	2024		
אלפי אירו			<u>ביאור</u>	
59,887	49,776	49,082		הכנסות מהשכרת נכסים
24,837	24,530	24,207		הכנסות ניהול נכסים
(24,830)	(24,207)	(24,182)	ג'18	הוצאות ניהול נכסים
(10,102)	(8,142)	(6,530)	א'18	עלות אחזקת נכסים להשכרה
49,792	41,957	42,577		הכנסות שכירות וניהול, נטו
-	-	-		הכנסות ממכירת דירות
(13,556)	(61,377)	(42,161)		עלות מכירת דירות
(13,556)	(61,377)	(42,161)		רווח (הפסד) ממכירת דירות
859	-	-		חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת
(13,119)	(13,072)	(13,087)	ב'18	השווי המאזני
(1,669)	(1,404)	(1,127)		הוצאות הנהלה וכלליות
22,307	(33,896)	(13,798)		הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי מקרקעין
(158,872)	(111,687)	(36,739)	7	רווח (הפסד) לפני שינוי בערך נדל"ן להשקעה
(136,565)	(145,583)	(50,537)		ירידת ערך נדל"ן להשקעה
(10,880)	(10,062)	(15,381)	ד'18	רווח (הפסד) לפני הוצאות מימון
(20,301)	(876)	(10,449)	ה'18	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות
(9,533)	(3,226)	(1,627)	ו'18	גידור
(21,135)	(674)	(3,850)		השפעת הפרשי שער, מדד, עסקאות גידור ואחרות
(198,414)	(160,421)	(81,844)		שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הפסדי אשראי
21,220	14,421	1,840	15	ואחרות
(177,194)	(146,000)	(80,004)		הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(170,558)	(143,338)	(79,501)		רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(6,636)	(2,662)	(503)		הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(177,194)	(146,000)	(80,004)		סה"כ רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה
				<u>רווח (הפסד) נקי וכולל מיוחס ל:</u>
				בעלי מניות החברה
				זכויות שאינן מקנות שליטה
(22.06)	(18.54)	(10.28)	19	רווח (הפסד) נקי למנייה המיוחס לבעלי המניות של
				החברה (באירו) - בסיסי ומדולל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**דוחות על השינויים בהון מאוחדים**

<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית	קרנות הון אחרות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
<u>אלפי אירו</u>									
578,241	15,847	562,394	162,628	256,729	(531)	(746)	144,237	77	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2024</u>
(80,004)	(503)	(79,501)	(79,501)	-	-	-	-	-	סה"כ הפסד נקי וכולל לתקופה
-	-	-	28,596	(28,596)	-	-	-	-	מיון לפי הוראות החוק בהולנד
<u>498,237</u>	<u>15,344</u>	<u>482,893</u>	<u>111,723</u>	<u>228,133</u>	<u>(531)</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024</u>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

דוחות על השינויים בהון מאוחדים

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית	קרנות הון אחרות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות
<u>אלפי אירו</u>								
734,241	28,509	705,732	211,739	350,956	(531)	(746)	144,237	77
(146,000)	(2,662)	(143,338)	(143,338)	-	-	-	-	-
(10,000)	(10,000)	-	94,227	(94,227)	-	-	-	-
<u>578,241</u>	<u>15,847</u>	<u>562,394</u>	<u>162,628</u>	<u>256,729</u>	<u>(531)</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>
<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2023</u>								
911,435	35,145	876,290	202,868	530,385	(531)	(746)	144,237	77
(177,194)	(6,636)	(170,558)	(170,558)	-	-	-	-	-
-	-	-	179,429	(179,429)	-	-	-	-
<u>734,241</u>	<u>28,509</u>	<u>705,732</u>	<u>211,739</u>	<u>350,956</u>	<u>(531)</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>
<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022</u>								

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי אירו			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
(177,194)	(146,000)	(80,004)	רווח (הפסד) לתקופה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
31,812	7,105	23,131	הוצאות מימון, נטו
7,808	779	608	ירידה (עלייה) בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים
158,872	111,687	36,739	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(20,813)	(14,421)	(1,840)	הוצאות מיסים, נטו
(859)	-	-	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
176,820	105,150	58,638	
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת לפני שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים
(374)	(40,850)	(21,366)	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים:
			ירידה (עלייה) בשוכרים ולקוחות, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
(3,586)	334	6,521	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
11,844	(180)	505	
8,258	154	7,026	
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת לפני פעילות בנכסי והתחייבויות מקרקעין
7,884	(40,696)	(14,340)	
			מס הכנסה ששולם
(15,052)	(2,139)	(2,648)	ירידה (עלייה) במלאי מקרקעין
6,599	59,411	51,654	
(569)	16,576	34,666	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי אירו			
			<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u>
(14,218)	(7,675)	(8,374)	השקעה בנדל"ן להשקעה - נכסים מניבים
(12,724)	(79)	(48)	השקעה בנדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין
2,928	-	-	החזר השקעה (השקעה) בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
18,741	12,810	13,494	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה, נטו מעלויות עסקה
126,101	750	-	תמורה ממכירת חברות מאוחדות, נטו (א)
1,238	(8,256)	(5,526)	משיכת (הפקדת) פקדונות מוגבלים, נטו
408	1,495	2,713	ריבית שנתקבלה מפקדונות
<u>122,474</u>	<u>(955)</u>	<u>2,259</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
			<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</u>
(21,196)	(16,164)	(20,226)	ריבית ששולמה
-	(10,000)	-	חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	(11,335)	(4,573)	פירעון התחייבות פיננסית לגידור שע"ח
40,375	4,868	-	קבלת הלוואות בנקאיות לזמן ארוך
150,000	-	-	קבלת הלוואה מבעלת השליטה
-	(75,000)	(75,000)	החזר הלוואה מבעלת השליטה
162,518	-	130,745	הנפקת אגרות חוב, נטו
(62,660)	(61,209)	(25,807)	פירעון אגרות חוב
(203,278)	(16,779)	(9,149)	פירעון הלוואות בנקאיות לזמן ארוך
<u>65,759</u>	<u>(185,619)</u>	<u>(4,010)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון
187,664	(169,998)	32,915	<u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u>
24,861	210,477	42,527	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
(2,048)	2,048	-	מזומנים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה
<u>210,477</u>	<u>42,527</u>	<u>75,442</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
	אלפי אירו	

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

נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום המכירה:

240,000	24,000	-	נדליין להשקעה
-	-	-	התחייבות בגין חכירה
2,451	403	-	מזומנים ושווי מזומנים
(2,513)	(95)	-	הון חוזר, נטו
(22,875)	(1,000)	-	התחייבויות אחרות
(63,968)	(7,712)	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים, נטו
(26,994)	(1,954)	-	מסים נדחים, נטו
<u>126,101</u>	<u>13,642</u>	-	
-	700	-	בתוספת רווח החברה בגין מכירת חברה מאוחדת
-	(13,494)	-	בניכוי יתרה לקבל בגין מכירת חברה מאוחדת (*)
-	(98)	-	בניכוי הלוואה שניתנה לרוכש בגין מכירת חברה מאוחדת
<u>126,101</u>	<u>(*) 750</u>	-	

(*) היתרה נתקבלה במהלך חודש ינואר, 2024. מקדמה בסך של כ-750 א' אירו התקבלה במהלך חודש דצמבר, 2023. לפרטים נוספים ראו ביאור 17(2).

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 – כללי

תאור כללי של החברה ופעילותה

Brack Capital Properties N.V. (להלן – "החברה") התאגדה ביוני 2006 והינה חברת נדל"ן תושבת הולנד העוסקת באמצעות חברות מוחזקות ברכישה וניהול של נדל"ן להשקעה בגרמניה, בעיקר בתחום הנדל"ן המניב למגורים.

ביום 4 בנובמבר, 2024, בעלת השליטה בחברה דאז, ADLER Real Estate AG ("ADLER") ובעלת המניות השנייה בגודלה בחברה דאז, LEG Grundstücksverwaltung GmbH ("LEG"), התקשרו בהסכם לפיו ADLER תמכור ל-LEG מניות של החברה המהוות 52.68% מההון המונפק והנפרע של החברה. לאחר השלמת העסקה, אשר קרתה ביום 3 בינואר, 2025, מחזיקה LEG ב-88.2% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

עוד התחייבה ADLER במסגרת ההסכם, להיענות להצעת רכש של LEG ביחס ליתרת מניות החברה שבבעלותה, המהוות 10.1% מההון המונפק והנפרע של החברה, ככל שזו תבוצע על ידי LEG. ככל שלא תוגש הצעת רכש מצד LEG כאמור, LEG מעניקה ל-ADLER אופציית מכר (Put Option) ביחס למניות הנותרות של ADLER, אותה ADLER תוכל לממש במועד עתידי אשר הוסכם בין הצדדים.

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

שינוי במגזרי פעילות החברה - בדוחות השנתיים של החברה לשנת 2023 הציגה החברה 4 מגזרי פעילות שונים: נדל"ן מניב למגורים, נדל"ן מניב למסחר, קרקע להשבחה וייזום למגורים. בעקבות המשך יישום האסטרטגיה העסקית של החברה, החליטה החברה לסווג מחדש את מגזרי פעילותה החל מיום 1 בינואר, 2024 לשני מגזרי פעילות:

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

בנוסף, נכון למועד הדוח לחברה אחזקה ב-3 נכסים מסחריים, אשר סווגו כ"אחרים" עקב אי עמידה בתנאי התקן החשבונאי להגדרת מגזר פעילות. (נכסים אלו אינם מהותיים לחברה ומהווים כ-1% מסך נכסי החברה ומסך הכנסותיה. יצוין, כי לאחר מועד הדוח מכרה החברה את אחד מהנכסים המסחריים שלה. לפרטים בנוגע למכירת הנכס המסחרי ראו ביאור 7(1) להלן.

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

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א.

הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

- (1) החברה – להלן בראק קפיטל פרופרטיז אן וי.
- (2) הקבוצה – החברה והחברות המאוחדות שלה.
- (3) חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות, לרבות שותפות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- (4) חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי מאזני.
- (5) הסדרים משותפים - הסדרים בהם לקבוצה שליטה משותפת אשר הושגה על ידי הסכם חוזי הדורש הסכמה פה אחד לגבי הפעילויות שמשפיעות באופן משמעותי על התשואות של ההסדר.
- (6) צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.
- (7) בעלי עניין - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

ב.

בסיס המדידה

1.

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס עלות, למעט:

- נדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן
- מכשירים פיננסיים, נגזרים ואחרים הנמדדים בשווי הוגן ההוגן דרך רווח והפסד.
- נכסים שאינם שוטפים וקבוצות מימוש המוחזקים למכירה
- נכסי והתחייבויות מסים נדחים
- הפרשות
- השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

החברה בחרה להציג את הדוח על הרווח או ההפסד הכולל לפי שיטת מאפיין הפעילות.

2.

הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

הדוחות הכספיים המאוחדים הוכנו על ידי הקבוצה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני IFRS).

כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הדוחות המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 19 למרץ, 2025.

3.

מדיניות חשבונאית עקבית

המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים יושמה באופן עקבי בכל התקופות המוצגות, אלא אם צוין אחרת (ראה גם סעיף כה').

ג. עיקרי שימוש באומדנים ושיקול דעת בעריכת הדוחות הכספיים

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל IFRS נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל סכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של הקבוצה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת. מידע בדבר הנחות שהניחה הקבוצה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות בקשר לאומדנים, שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהייה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הכספית הבאה, נכלל בביאורים הבאים:

- 1. צירופי עסקים ומוניטין**
צירופי עסקים מטופלים בשיטת הרכישה. עלות הרכישה נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שהועברה במועד הרכישה בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת. בכל צירוף עסקים, החברה בוחרת האם למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת בהתאם לשוויים ההוגן במועד הרכישה או לפי חלקן היחסי בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו של הנרכשת. עלויות רכישה ישירות נזקפות בעת התהוותן לדוח רווח או הפסד.
- 2. העיתוי של קיום מחויבויות ביצוע**
החברה בוחרת את מועד העברת השליטה בנכס או בשירות לצורך זיהוי עיתוי ההכרה בהכנסות מחוזים עם לקוחות בנקודת זמן או לאורך זמן (בעיקר, הכנסות ממכירת דירות). בין היתר, בוחרת החברה האם הלקוח משיג שליטה על נכס בנקודת זמן ספציפית או צורך את ההטבות הכלכליות באופן מקביל לביצועי החברה. בנוסף, החברה לוקחת בחשבון לצורך קביעת עיתוי ההכרה בהכנסה גם הוראות חוק ורגולציה רלוונטיות. לפרטים נוספים ראה סעיף כ' להלן.
- 3. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה**
מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו אירו. הקבוצה קובעת עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני, מהו מטבע הפעילות של כל חברה. מטבע הפעילות של כלל חברות הקבוצה הינו האירו.
- 4. עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ**
עסקאות הנקובות במטבע שאינו מטבע הפעילות ("מטבע חוץ") נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער נזקפים לרווח או הפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי עלות מתורגמים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים למטבע הפעילות בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן.

5. פריטים כספיים צמודי מדד
לקבוצה אגרות חוב שהנפיקה הצמודות למדד. נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן: "המדד") מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

6. נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד. השווי ההוגן נקבע בדרך כלל על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים ועל ידי הנהלת הקבוצה שהינה בעלת ידע מקצועי נרחב וזאת בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. אם ניתן, השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך.
במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מעריכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים השלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן. ראה גם ביאור 7.

7. מלאי מקרקעין
שווי המימוש נטו נקבע בהתאם להערכת החברה, הכוללת תחזיות ואומדנים לגבי התקבולים הצפויים ממכירת המלאי בפרויקט ולגבי עלויות ההקמה הנדרשות על מנת להביא את המלאי למצב של מכירה. ראה מידע נוסף בסעיף י'.

8. נכסי מסים נדחים
נכסי מסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה ומקורה ואסטרטגיית תכנון המס. ראה מידע נוסף בסעיף טז'.

9. מדידת שווי הוגן
שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה. מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי ביותר. השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם. מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו. הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה. כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה:

- רמה 1 : מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
רמה 2 : נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
רמה 3 : נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה. (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

דוחות כספיים מאוחדים

.ד

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

זכויות שאינן מקנות שליטה, שהינן מכשירים המקנים זכות בעלות בהווה והמעניקים למחזיק בהן חלק בנכסים נטו במקרה של פירוק (לדוגמה: מניות רגילות), נמדדות במועד צירוף העסקים בשווי הוגן או לפי חלקן היחסי בנכסים והתחייבויות המזוהים של הנרכשת, על בסיס כל עסקה בנפרד. בחירה במדיניות חשבונאית זו אינה מותרת עבור מכשירים אחרים העומדים בהגדרה של זכויות שאינן מקנות שליטה (לדוגמה: אופציות למניות רגילות). מכשירים אלו ימדדו בשווי הוגן או לפי הוראות תקני IFRS רלוונטיים אחרים.

שינויים בשיעור ההחזקה בחברה בת, אשר אינם מביאים למצב של איבוד שליטה, מוכרים כשינוי בהון על ידי התאמה של יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה כנגד ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ובניכוי / ובתוספת של תמורה ששולמה או התקבלה.

בעת אובדן שליטה, הקבוצה גורעת את הנכסים ואת ההתחייבויות של החברה הבת, זכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה ורכיבים אחרים של הון המיוחסים לחברה הבת. אם הקבוצה נותרת עם השקעה כלשהי בחברה הבת לשעבר אזי יתרת ההשקעה נמדדת לפי שוויה ההוגן במועד אובדן השליטה. ההפרש בין התמורה ושוויה ההוגן של יתרת ההשקעה לבין היתרות שנגרעו מוכר ברווח והפסד בסעיף הכנסות או הוצאות אחרות. החל מאותו מועד, ההשקעה הנותרת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני או כנכס פיננסי בהתאם להוראות IFRS 9, בהתאם למידת ההשפעה של הקבוצה בחברה המתייחסת. הסכומים שהוכרו בהון דרך רווח כולל אחר בהתייחס לאותה חברה בת מסווגים מחדש לרווח או הפסד או לעודפים, באותו אופן שהיה נדרש אילו החברה הבת הייתה מממשת בעצמה את הנכסים או ההתחייבויות המתייחסים.

ה. השקעה בהסדרים משותפים

הסדרים משותפים הם הסדרים שבהם יש לחברה שליטה משותפת. שליטה משותפת היא שיתוף חוזי מוסכם של שליטה על הסדר, אשר קיימת רק כאשר החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה.

ו. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעות הקבוצה בחברות בשליטה משותפת וחברות כלולות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח או הפסד כולל אחר של החברה הכלולה או העסקה המשותפת.

ז. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה. הפסדים המוכרים לפי שיטת השווי המאזני מעבר להשקעה של הקבוצה במניות רגילות מיוחסים ליתר זכויות הקבוצה במוחזקת בסדר הפוך לבכירותם. לאחר שהזכויות הוקטנו לאפס הקבוצה אינה מכירה בהפסדים נוספים של החברה המוחזקת, אלא אם לקבוצה יש מחויבות לתמיכה בחברה המוחזקת או אם שילמה סכומים בעבורה. אם, לאחר מכן, החברה המוחזקת מדווחת על רווחים, הקבוצה מתחילה להכיר מחדש בחלקה ברווחים אלו רק לאחר שחלקה ברווחים משתווה לחלק בהפסדים שלא הוכר. הקבוצה מפסיקה ליישם את שיטת השווי המאזני החל מאותו מועד בו איבדה את ההשפעה המהותית בחברה הכלולה או את השליטה המשותפת בעסקה המשותפת ומטפלת בהשקעה הנותרת כנכס פיננסי או חברה בת, לפי העניין.

הדוחות הכספיים של החברה והחברה הכלולה או העסקה המשותפת ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

ח. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכלולות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של הקבוצה.

ט. פקדונות לזמן קצר

פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ושאינם עונים להגדרת שווי מזומנים. הפקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם.

מלאי מקרקעין

י.

עלות מלאי מקרקעין כוללות עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בנייה.

מלאי מקרקעין נמדדים לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

מכשירים פיננסיים

יא.

נכסים פיננסיים

1.

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשוויים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. החברה מסווגת ומוודדת את הנכסים הפיננסיים בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

(א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן

(ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

1א. החברה מודדת נכסים פיננסיים בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

כמו כן, במועד ההכרה לראשונה חברה יכולה ליעד, ללא אפשרות לשינוי יעוד זה, מכשיר חוב כנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם יעוד שכזה מבטל או מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, לדוגמה במקרה בו ההתחייבויות הפיננסיות המתייחסות נמדדות אף הן בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

1ב. החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כאשר:

נכס פיננסי שמהווה מכשיר חוב אינו עומד בקריטריונים למדידתו בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. לאחר ההכרה הראשונית, הנכס הפיננסי נמדד בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, נזקפים לרווח או הפסד.

1ג. מכשירים הוניים ונכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר

השקעות במכשירים הוניים אינם עומדים בקריטריונים האמורים לעיל ועל כן נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

נכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר כגון נגזרים ימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אלא אם הם מיועדים לשמש כמכשירים להגנה אפקטיבית.

הכנסות מדיבידנד מהשקעות במכשירים הוניים מוכרות במועד הקובע לזכאות לדיבידנד בדוח על הרווח או הפסד.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.
החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

- (א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך - ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;
- (ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי חזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא מיישמת את ההקלה שנקבעה במודל, קרי החברה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר.

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת נזקפת לרווח או הפסד כנגד הפרשה.

מדידת הפסדי אשראי חזויים

הפסדי אשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר הינם הפסדי אשראי חזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים לאורך כל חיי המכשיר הפיננסי. הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים הינם החלק של הפסדי האשראי החזויים הנובעים מאירועי כשל אפשריים במהלך תקופה של 12 חודשים ממועד הדיווח. התקופה המרבית שנלקחת בחשבון בהערכת הפסדי האשראי החזויים היא התקופה החוזית המרבית שלאורכה הקבוצה חשופה לסיכון אשראי.

הפסדי האשראי החזויים מהוונים לפי שיעור הריבית האפקטיבית של הנכס הפיננסי.

3. גריעת נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות החוזיות של הקבוצה לתזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי פוקעות, או כאשר הקבוצה מעבירה את הזכויות לקבל את תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי בעסקה בה כל הסיכונים וההטבות מהבעלות על הנכס הפיננסי הועברו באופן מהותי.
אם בידי הקבוצה נותרו באופן מהותי כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי, הקבוצה ממשיכה להכיר בנכס הפיננסי.

4. התחייבויות פיננסיות

4א. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את התחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של התחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות הפיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, פרט להתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כגון נגזרים.

4ב. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת התחייבויות פיננסיות (נגזרים) שאינן נמדדות בעלות מופחתת בשווי הוגן כאשר עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. לאחר ההכרה הראשונית, שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד.

5. גריעת התחייבויות פיננסיות ושינויים בתנאי ההתחייבויות

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת - דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת.

התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים ומביאה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

התנאים שונים באופן מהותי אם הערך הנוכחי המהווך של תזרימי המזומנים לפי התנאים החדשים, כולל עמלות כלשהן ששולמו, בניכוי עמלות כלשהן שהתקבלו ומהווך באמצעות שיעור הריבית האפקטיבי המקורי, הינו שונה לפחות בעשרה אחוזים מהערך הנוכחי המהווך של תזרימי המזומנים הנותרים של ההתחייבות הפיננסית המקורית.

בנוסף למבחן הכמותי כאמור, הקבוצה בוחנת, בין היתר, האם חלו שינויים גם בפרמטרים כלכליים שונים הגלומים במכשירי החוב המוחלפים. לפיכך, ככלל, החלפות של מכשירי חוב צמודים למדד במכשירים שאינם צמודים למדד נחשבות כהחלפות בעלות תנאים שונים באופן מהותי גם אם אינן מקיימות את המבחן הכמותי שבוצע לעיל.

כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים השונים באופן מהותי, בין החברה לבין אותו מלווה, העסקה מטופלת כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות לפי שווי הוגן. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד.

במקרה בו נעשה שינוי שאינו מהותי בתנאי התחייבות קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים שאינם שונים באופן מהותי, בין החברה לבין אותו מלווה, החברה מעדכנת את סכום ההתחייבות, קרי להוון את תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרשים נזקפים לרווח או הפסד.

6. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם באופן מיידי זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקיזוז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל. הזכות לקיזוז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקיזוז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפגיעתה.

יב. מכשירים פיננסיים נגזרים

הקבוצה מבצעת לעתים התקשרויות במכשירים פיננסיים נגזרים כגון חווי אקדמה (Forward) בגין מטבע חוץ, עסקאות החלפה של שיעורי ריבית (SWAP) וכן החברה מתקשרת בעסקאות CAP, כדי להגן על עצמה מפני הסיכונים הכרוכים בתנודות בשיעורי הריבית ושיעורי המטבעות (ובהתאם עסקאות אלו אינן מוכרות כעסקאות גידור חשבונאי).

רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של המכשירים נזקפים מיידי לטעיף השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו בדוח רווח או הפסד.

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) שהקבוצה מחזיקה בו (לרבות נכסי זכות שימוש - ראה סעיף יד' להלן) לצורך הפקת דמי שכירות או עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או אספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

העברה מנדל"ן להשקעה למלאי תבוצע עם התחלת פיתוח מתוך כוונה למכור את הנדל"ן. העלות הנחשבת לצורך הטיפול החשבונאי במועד המעבר היא השווי ההוגן במועד השינוי בשימוש. נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

נדל"ן להשקעה בפיתוח המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בפיתוח כולל את עלות המקרקעין בתוספת עלויות אשראי המשמשות למימון ההקמה, עלויות תכנון ופיתוח ישירות תוספתיות ודמי תיווך בשל התקשרויות בהסכמים להשכרתו.

יד. עלויות אשראי בגין נכסים כשירים

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות להקמה של נכסים כשירים.

נכס כשיר הוא נכס שנדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתו לשימוש המיועד או מכירתו והוא כולל נכסים קבועים ומלאי הדורש פרק זמן ממושך כדי להביאו למצב מכירה.

היוון עלויות האשראי מתחיל במועד שבו הוצאו עלויות בגין הנכס עצמו, התחילו הפעולות להכנת הנכס ונגרמו עלויות אשראי, ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו. עלויות האשראי מהוונות לנכסים בגינם העברת השליטה ללקוח מתקיימת לאורך זמן עד למועד בו הנכס כשיר למכירה. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי כללי על פי שיעור היוון משוקלל.

טו. נכס לא שוטף או קבוצת נכסים והתחייבויות המוחזקים למכירה

נכס לא שוטף או קבוצת נכסים והתחייבויות מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר צפוי ברמה גבוהה שיישובם ייעשה בעיקר באמצעות עסקת מכירה ולא באמצעות שימוש מתמשך. האמור יכול להתקיים כאשר הנכסים זמינים למכירה מיידית במצבם הנוכחי, קיימת מחויבות של החברה למכירה, קיימת תוכנית לאיתור קונה והמימוש צפוי ברמה גבוהה (highly probable) להסתיים בתוך שנה ממועד הסיווג. מדיניות הקבוצה בהתייחס לנדל"ן להשקעה הינה לסווג נכסים אלה כמוחזקים למכירה רק כאשר קיים חוזה למכירת נכסים עם קונה. נכסים שסווגו כמוחזקים למכירה אינם מופחתים ממועד סיווגם כך לראשונה ומוצגים כנכסים שוטפים בנפרד, לפי הנמוך מבין ערכם בדוחות הכספיים ושוויים ההוגן בניכוי עלויות מכירה, למעט נדל"ן להשקעה שמוצג בשווי הוגן. כאשר החברה משנה את תכנון המכירה כך שההשבה של הנכס לא תבצע באמצעות עסקת מכירה, היא מפסיקה לסווג את הנכס כמוחזק למכירה ומודדת אותו לפי הנמוך מבין ערכו בספרים אילו לא היה מסווג כמוחזק למכירה או לפי סכום בר ההשבה של הנכס במועד בו התקבלה ההחלטה לסגת מכוונת המכירה.

בנוסף, החברה בוחנת ירידת ערך של נכסים והתחייבויות המוחזקים למכירה באופן דומה לכלל נכסי החברה ובהתאם לתקנים הרלוונטיים.

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות. הקבוצה מקזזת נכסי והתחייבויות מסים שוטפים במידה וקיימת זכות משפטית הניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, וכן קיימת כוונה לסלק נכסי והתחייבויות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

הקבוצה לא יוצרת מסים נדחים בגין הפרשים זמניים הנובעים מההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות במסגרת עסקה שאינה צירוף עסקים, כאשר במועד העסקה ההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות לא משפיעה על הרווח החשבונאי ועל ההכנסה החייבת (הפסד לצרכי מס).

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מאוחדות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד הגוררת חבות מס נוספת.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים, נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו.

מסים נדחים מקוזזים בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות חוקית בת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

יז. הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים).

הקבוצה מכירה בהכנסות כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו. ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים.

בהתאם לפעילות הקבוצה היא נושאת בסיכונים הנובעים מהכנסות הנגזרות מניהול נכסים, ולכן החברה מכירה בהכנסותיה על בסיס ברוטו.

הכנסות ממתן שירותים (לרבות דמי ניהול נכסים)

הכנסות ממתן שירותים מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העסקה לתאריך הדיווח. על-פי שיטה זו, ההכנסות מוכרות בתקופות הדיווח שבהן סופקו השירותים. במקרה שתוצאת החוזה אינה ניתנת למדידה באופן מהימן, ההכנסה מוכרת עד לגובה ההוצאות שהתהוו הניתנות להשבה.

יח. דיווח הכנסות על בסיס ברוטו או על בסיס נטו

במקרים בהם הקבוצה פועלת כסוכנת או כמתווכת מבלי לשאת בסיכונים ובתשואות הנגזרים מהעסקה, הכנסותיה מוצגות על בסיס נטו. לעומת זאת, במקרים בהם הקבוצה פועלת כספק עיקרי ונושאת בסיכונים ובתשואות הנגזרים מהעסקה הכנסותיה מוצגות על בסיס ברוטו. החברה מכירה בהכנסות על בסיס ברוטו.

יט. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד וכן כוללות גם הכנסות מדיבידנדים וריביות.

הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית על הלוואות שהתקבלו, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד והפסדים מירידת ערך של נכסים פיננסיים והפסדים ממכשירים מגדרים המוכרים ברווח והפסד. עלויות אשראי, שאינן מהוונות על נכסים כשירים, נזקפות לרווח או הפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

רווחים והפסדים מהפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע מדווחים בנטו, בנפרד.

כ. רווח (הפסד) למניה – בסיסי ומדולל

הרווח למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח (הפסד) הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה במספר המניות הרגילות המשוקלל שקיים במהלך התקופה. הרווח הבסיסי למניה נכללות רק מניות אשר קיימות בפועל במחזור במהלך התקופה. (מניות באוצר אינן נכללות).

כא. הפרשות

הפרשה בהתאם ל- IAS 37 מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

להלן סוגי ההפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

1. חוזים מכבידים

הפרשה לחוזים מכבידים מוכרת כאשר ההטבות הצפויות להתקבל מהחוזים על ידי החברה נמוכות ביחס לעלויות הבלתי נמנעות כתוצאה מעמידה במחויבויות החוזיות. ההפרשה נמדדת על פי הנמוך מבין הערך הנוכחי של העלות החזויה לביטול החוזה והערך הנוכחי של העלות החזויה נטו להמשך קיום החוזה. החברה בוחנת באופן תדיר את הצורך בהפרשה לחוזה מכביד בהתאם לדרישות IAS 37 אשר רלוונטיות לכל החוזים בהם מוכרת הכנסה בהתאם ל- IFRS 15.

2. תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

כב. מניות רגילות

מניות רגילות מסווגות כהון. עלויות תוספתיות המתייחסות ישירות להנפקת מניות רגילות וכתבי אופציה למניות בניכוי השפעת המס, מוצגות כהפחתה מההון.

עלויות תוספתיות המתייחסות באופן ישיר להנפקה צפויה של מכשיר אשר יסווג כמכשיר הוני מוכרות כנכס במסגרת סעיף הוצאות נדחות בדוח על המצב הכספי. העלויות מנוכות מההון בעת ההכרה לראשונה במכשירים ההוניים, או מופחתות כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד כאשר ההנפקה אינה צפויה עוד להתקיים.

כאשר הון מניות שהוכר בהון נרכש מחדש על ידי הקבוצה, סכום התמורה ששולם, הכולל עלויות ישירות בניכוי השפעת המס, מנוכה מההון. המניות שנרכשו מחדש מסווגות כמניות באוצר. כאשר מניות באוצר נמכרות או מונפקות מחדש, סכום התמורה שהתקבלה מוכר כגידול בהון והעודף שנובע מהעסקה נזקף ליתרת הפרמיה, ואילו חוסר שנובע מהעסקה מוקטן מיתרת העודפים.

כד. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בר-ת-השבה.

במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למימוש ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

הפסד מירידת ערך של נכס, מבטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

בהשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת, לאחר יישום שיטת השווי המאזני, החברה בוחנת אם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות או בעסקאות משותפות. בכל תאריך דיווח מתבצעת בחינה אם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל המוניטין המיוחס לחברה הכלולה או לעסקה המשותפת.

כה. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישום

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים, (להלן: IFRS 18 או "התקן החדש")
IFRS 18 שפורסם באפריל 2024 נועד לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות של הדיווח על ביצועי החברות. התקן החדש מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1, הצגת דוחות כספיים ואינו עוסק בנושאי הכרה ומדידה של פריטים בדוחות הכספיים.

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

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

IFRS 18 ייושם למפרע החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחר מכן תוך מתן גילוי ספציפי כפי שנקבע במסגרת הוראות המעבר של התקן החדש. בהתאם להוראות IFRS 18 יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי לכך, יחד עם זאת, בהתאם להחלטה בתחום תאגידי מספר 1-2024, בדבר דחיית יישום מוקדם של תקן דיווח כספי בין-לאומי 18, שפורסמה על ידי סגל רשות ניירות ערך 4 - באוגוסט 2024, יישום מוקדם ידחה ויתאפשר רק החל מיום 1 בינואר 2025. החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של IFRS 18 על הדוחות הכספיים, אולם בשלב זה אין ביכולתה להעריך השפעה כאמור. השפעת התקן החדש, ככל שתהיה, תשפיע רק על ענייני הצגה וגילוי.

להלן מידע לגבי תיקונים לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים שהחברה יישמה לראשונה החל מיום 1 בינואר 2024.

תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 1, הצגת דוחות כספיים (להלן ביחד: "התיקונים ל-1 IAS")

התיקונים בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות פורסמו בינואר 2020 (להלן: "התיקונים מינואר 2020") במטרה להבהיר את הסיווג של התחייבויות בדוח על המצב הכספי, כשוטפות או כלא שוטפות. בנוסף, התיקונים בדבר התחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות פורסמו באוקטובר 2022 (להלן: "התיקונים מאוקטובר 2022") הן במטרה לשפר את המידע שחברה מספקת לגבי התחייבויות הנובעות מהסדרי הלוואות שבגינם זכותה של חברה לדחות סילוקן של התחייבויות לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח כפוף לכך שהחברה תעמוד בתנאים ספציפיים הכלולים בהסדרים אלה (להלן: "אמות מידה פיננסיות") והן כתגובה לחששות מצד משתמשים לגבי התוצאות של יישום התיקונים מינואר 2020.

להלן סקירה של עיקרי התיקונים ל-1 IAS:

- הזכות לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח צריכה להיות ממשית וכן, חייבת להיות קיימת בסוף תקופת הדיווח. זכותה של החברה לדחות את סילוק ההתחייבות הנובעת מהסדר הלוואה, למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, עשויה להיות כפופה לכך שהחברה תעמוד באמות מידה פיננסיות. אמות מידה פיננסיות כאלה:
 - ישפיעו על השאלה האם זכות זו קיימת בסוף תקופת הדיווח, אם החברה נדרשת לעמוד באמות המידה הפיננסיות בתום תקופת הדיווח או לפנייה, גם אם העמידה נבחנת לאחר תקופת הדיווח.
 - לא ישפיעו על השאלה האם זכות זו קיימת בסוף תקופת הדיווח, אם החברה נדרשת לעמוד באמות המידה הפיננסיות רק לאחר תקופת הדיווח.
- קריטריון הסיווג הנובע מקיומה של זכות לדחות סילוק למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח אינו מושפע מכוונות ההנהלה או ציפיותיה למימוש הזכות או מהסילוק של ההתחייבות בפועל במהלך 12 חודש שלאחר תאריך הדיווח.
- "סילוק" לצורכי הסיווג של התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות מתייחס להעברה לצד שכנגד שתוצאתה ביטול של ההתחייבות שכולל העברה של מזומן או של משאבים כלכליים אחרים כגון סחורות או שירותים, או של מכשירים הוניים, אלא אם מדובר בהתחייבות להעביר מכשירים הוניים הנובעת מאופציה להמרת חוב בהון, אשר מסווגת כמכשיר הוני ומוכרת בנפרד מההתחייבות כרכיב הון של מכשיר פיננסי מורכב.
- נוספו הוראות גילוי המתייחסות לסילוק לאחר תקופת הדיווח של התחייבויות המסווגות כלא שוטפות, וכן למידע שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להבין את הסיכון שהתחייבויות - הנובעות מהסדרי הלוואות המסווגות כלא שוטפות, כאשר זכות החברה לדחות סילוק של התחייבויות אלה כפופה לעמידה באמות מידה פיננסיות במהלך 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח - תהינה ניתנות לפירעון במהלך אותה תקופה.

התיקונים ל-1 IAS יושמו למפרע, החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחר מכן. החברה יישמה את התיקונים לתקן בדוחותיה הכספיים החל מיום 1 בינואר 2024, ליישום אין השפעה מהותית על אופן סיווג ההתחייבויות הלא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות.

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי אירו		
42,227	15,085	מזומנים
300	60,357	פקדונות לזמן קצר
<u>42,527</u>	<u>75,442</u>	

ביאור 4 - פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי אירו		
18,965	11,487	פקדונות וחשבונות בנק מוגבלים
198	395	הוצאות מראש
1,310	1,429	מוסדות
13,494	-	חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה
1,628	-	חייבים בגין ריבית על הלוואה שניתנה
11,628	6,397	הלוואה שניתנה לאחרים (1)
-	15,000	פיקדון לזמן קצר (2)
511	546	חייבים ויתרות חובה אחרים
<u>47,734</u>	<u>35,254</u>	

- (1) הלוואה שניתנה לצורך רכישת המיעוט בגרפנטל. לפרטים נוספים ראה ביאור 16 ב(4).
 (2) כחלק מהפידיון המוקדם של אגרות החוב בחודש ינואר, 2025 החברה קיבלה את הסכום בחזרה. לפרטים נוספים ראו ביאור 22(1).

ביאור 5 - שוכרים ולקוחות, נטו

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי אירו		
7,185	4,894	חובות פתוחים והכנסות לקבל
(4,854)	(3,476)	בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי
<u>2,331</u>	<u>1,418</u>	

להלן התנועה בהפרשה להפסדי אשראי :

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי אירו		
6,263	4,854	<u>יתרה ליום 1 בינואר</u>
1,222	1,309	<u>שינויים במשך השנה</u>
(2,631)	(2,687)	תנועה בהפרשה במשך השנה
		הכרה בחובות אבודים שנמחקו
<u>4,854</u>	<u>3,476</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר</u>

ביאור 6 - מלאי מקרקעין

ליום 31 בדצמבר, 2024 מלאי מקרקעין מתייחס לפרויקט יחיד של החברה : פרויקט Gerresheim בעיר דיסלדורף, גרמניה. יצוין, כי במהלך חודש אוקטובר לשנת 2024, מכרה החברה קרקע אשר עליה היה צפוי להיבנות שלב י"א בפרויקט גרפנטל הממוקם גם הוא בעיר דיסלדורף, גרמניה.

א. הרכב מלאי מקרקעין - נכסים לא שוטפים

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי אירו		
175,917	141,645	עלות המקרקעין
15,986	11,356	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
39,134	45,181	עלויות מימון שהווננו למקרקעין
(74,937)	(93,982)	ירידת ערך מלאי (*)
<u>156,100</u>	<u>104,200</u>	

(*) במהלך תקופת הדוח הכירה החברה בירידת ערך מלאי מקרקעין בגובה של כ-19.0 מיליון אירו. ירידת הערך נובעת בעיקרה מגידול בעלויות הבנייה הצפויות לפרויקט גרשהיים אשר סווג כ"מלאי מקרקעין". (ירידת הערך סווגה בדוח רווח והפסד בסעיף "עלות מכירת דירות"). הירידה החדה בשווי הקרקע נובעת בעיקרה מגידול בהוצאות המימון הצפויות של החברה במהלך בניית הפרויקט בעקבות עליית הריביות בשווקים. כמו כן, סיבה נוספת לירידה בשווי הקרקע היא גידול בעלויות הבנייה הצפויות לפרויקט.

ב. מכירות מלאי מקרקעין במהלך השנה

ביום 24 במאי, 2024, התקשרה החברה, באמצעות חברה נכדה בהסכם למכירת הקרקע בגרפנטל, אשר ממוקמת בעיר דיסלדורף. התמורה הכוללת עבור מכירת הקרקע, בסך של 16.5 מיליון אירו, התקבלה ביום 7 בנובמבר, 2024. בנוסף, השתחרר לחברה באותו היום פיקדון במזומן בסך של כ-7.9 מיליון אירו אשר היה משועבד כבטוחה לעיריית דיסלדורף (כחלק מתנאי לקבלת אישורי הבנייה על ידי העירייה), כך שהחברה קיבלה, ביום השלמת העסקה, סך של כ-24.4 מיליון אירו. יצוין, כי כתוצאה מעסקה זו הכירה החברה ברווח של כ-0.8 מיליון אירו בדוחותיה הכספיים.

ביאור 7 - נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין ונכסים מניבים

ג. הרכב ותנועה

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי אירו		
960,423	959,010	<u>יתרה ליום 1 בינואר</u>
		<u>שינויים במשך השנה (ראה גם סעיף ו' להלן)</u>
7,754	8,424	תוספות (CAPEX) במשך השנה
(23,000)	-	מימוש נדל"ן להשקעה כתוצאה מיציאה מאיחוד של חברת בת שמומשה
-	(8,200)	סיווג נדל"ן להשקעה לנכסים מוחזקים למכירה
125,869	-	סיווג נכסים מוחזקים למכירה לנדל"ן להשקעה
<u>(112,036)</u>	<u>(36,739)</u>	התאמת שווי הוגן
<u>959,010</u>	<u>922,495</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר</u>

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי אירו		
30,200	26,800	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין
928,810	895,695	נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים
<u>959,010</u>	<u>922,495</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר</u>

ד. נדל"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן, כפי שנקבע בהערכת שווי המבוצעת על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים ונסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם, וכן מגבלות על גובה דמי השכירות כאשר הם מהוונים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות ממנו. כאשר לא ניתן להתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה, הערכות השווי על בסיס גישת החילוץ כפי שמצא לנכון מעריך השווי מבוצעות, ביחס לנדל"ן דומה ובמקום דומה לנדל"ן שבבעלות החברה. קביעת שווי זו מבוססת על אומדן ההכנסות העתידיות הצפויות מהפרויקט המוגמר, תוך שימוש בתשואות מותאמות לסיכונים הרלוונטיים לתהליך ההקמה, לרבות סיכוני הבנייה וההשכרה, אשר הינן גבוהות מהתשואות הנוכחיות לגבי נדל"ן להשקעה דומה שהסתיימה הקמתו.

בתקופת הדוח דווח כי ADLER (בעלת השליטה לשעבר בחברה) ו- LEG (בעלת המניות השניה בגודלה בחברה דאז), התקשרו בעסקה לרכישת השליטה בחברה. נכון למועד רכישת השליטה כאמור ולהערכת החברה, בהתבסס על מעריכי שווי חיצוניים, לרכישה זו לא הייתה השפעה על מדידת השווי ההוגן של הנדל"ן.

יצוין כי במסגרת העסקה לרכישת השליטה, אשר הושלמה בינואר 2025, רכשה LEG כ- 52.78% ממניות החברה במחיר של 45 אירו למניה. מחיר זה משקף שווי כולל של כ-348 מיליון אירו עבור 100% ממניות החברה, בעוד שהונה העצמי של החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2024, עומד על כ-533 מיליון אירו.

יצוין כי במסגרת עסקת רכישת השליטה, נרכשו מניות החברה, בעוד שמדידת השווי מתייחסת לרמת הנכס הבודד. בנוסף, בהתאם לדיווחיה הפומביים של ADLER, אשר נסחרת בבורסה בגרמניה, צוין כי ADLER נמצאת בתהליך ארגון מחדש וכי היא מתמודדת עם צרכי נזילות ואתגרים במציאת מקורות מימון.

ה. הנחות משמעותיות (על בסיס ממוצעים משוקללים) ששימשו בהערכות השווי מוצגות להלן:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
<u>נדל"ן מניב למגורים</u>		
5.24	5.41	שיעור היוון (Discount Rate) (%) (*)
3.74	3.91	שיעור היוון (Cap Rate) (%) (*)
2.17	2.01	שיעור אי תפוסה (Vacancy rate) לזמן ארוך (%)
8.18	8.40	דמי שכירות מייצגים למ"ר לחודש (באירו)
<u>נדל"ן מניב למסחר</u>		
8.63	8.48	שיעור היוון (Discount Rate) (%) (*)
7.78	7.42	שיעור היוון (Cap Rate) (%) (*)

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

ו. התאמה בגין מדידת השווי ההוגן המסווגת ברמה 3 במידרג השווי ההוגן:

נכסי הנדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין ונכסים מניבים מסווגים במידרג השווי ההוגן ברמה 3, למעט נכסים ספציפיים עבורם קיים הסכם מכירה מחייב, אשר מסווגים במידרג השווי ההוגן ברמה 2. לפרטים נוספים בקשר לנכסים ספציפיים אלו ראה ביאור 13.

ניתוח רגישות

בהתבסס על NOI של כ-41.1 מיליון אירו (NOI מתוקן) כל שינוי של 25 נקודות בשיעור ההיוון (Cap Rate) הינו כ-51.9 מיליון אירו על התאמת השווי ההוגן.

ז. שעבודים

ראה ביאור 16א'.

ח. מכירות נדל"ן להשקעה במהלך השנה

1. ביום 24 באוקטובר, 2024 התקשרה החברה בעסקה למכירה של נכס מסחרי בעיר Ludwigsfelde, בתמורה לסך של כ-8.8 מיליון אירו. הנכס משועבד להלוואה מתאגיד בנקאי בגובה של כ-6.5 מיליון אירו. יצוין, כי כתוצאה מעסקה זו הכירה החברה ברווח של כ-0.6 מיליון אירו בדוחותיה הכספיים וסיווגה את הנכס ואת ההלוואה מהתאגיד הבנקאי לנכסים והתחייבויות המוחזקים למכירה. לאחר מועד הדוח, ביום 20 בינואר, 2025 הושלמה העסקה והחברה קיבלה במזומן סך של כ-2.3 מיליון אירו.

ט. הכנסות שכירות שנתיות מנדל"ן להשקעה

לחברה נדל"ן מניב למגורים, אשר רוב חוזי השכירות בו הינם לתקופה בלתי מוגבלת. ליום 31 בדצמבר, 2024 לחברה הסכמי שכירות למגורים אשר הניבו הכנסות שכירות שנתיות בסך של כ-49.0 מיליון אירו.

י. נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה

בהמשך לאמור בביאור 1 ובביאור 17' עיל, ובהתאם להחלטת הנהלת החברה, סווגו הנכסים כחלק מקבוצות מימוש מוחזקות למכירה. יתרות הנכסים והתחייבויות המסווגות כקבוצות מימוש מוחזקות למכירה הן:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי אירו	

נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה

-	8,800
-	-
-	-
-	-
-	8,800

נדליין להשקעה – נכסים מניבים
 נדליין להשקעה – זכויות במקרקעין
 לקוחות ויתרות חובה אחרות
 מזומנים ושווי מזומנים

התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה

-	6,500
-	-
-	-
-	6,500

הלוואות מתאגידים בנקאיים
 מיסים נדחים
 זכאים ויתרות זכות אחרות

ביאור 8 - חייבים ויתרות חובה ונכסים פיננסיים אחרים

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי אירו	
7,360	4,500
164	421
7,524	4,921

פיקדון שהופקד לזמן ארוך (1)
 אחרים

(1) כחלק מהפידיון המוקדם של אגרות החוב בחודש ינואר, 2025 החברה קיבלה את הסכום בחזרה. לפרטים נוספים ראו ביאור 22(1).

ביאור 9 - זכאים, יתרות זכות והתחייבויות אחרות

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי אירו		
12,077	8,036	הפרשה לתשלום מס רכישה (RETT) בגין עסקת LEG (א)
99	497	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
9,242	9,842	פקדונות משוכרים
3,089	5,616	ריבית לשלם
619	459	אחרים
<u>25,126</u>	<u>24,450</u>	

(א) בעקבות השלמת רכישת מניות החברה על ידי LEG ביום 6 בינואר, 2022, ועל אף העובדה שהחברה אינה בשום צורה צד לעסקה, נוצרה לחברה התחייבות לתשלום מס רכישה (RETT). כתוצאה מכך, הכירה החברה בהפרשה בדוחותיה הכספיים בסכום של כ-20.4 מיליון אירו. במהלך השנים 2022-2024 שילמה החברה סכום של כ-6.2 מיליון אירו בעקבות דרישות תשלום אשר התקבלו מרשויות המס. כתוצאה מהתשלומים הללו, וכמו כן מעדכון ההפרשה בספרי החברה, נכון למועד הדוח גובה ההפרשה בספרי החברה הינו כ-8.0 מיליון אירו.

ביאור 10 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור	
2023	2024	הריבית ליום 31 בדצמבר, 2024	
אלפי אירו		%	
9,000	9,000		הלוואה בריבית משתנה מתאגיד בנקאי
340,809	(***) 325,367	(*)	הלוואות בריבית קבועה מתאגידים בנקאיים
102,508	(****) 222,177	(**)	אגרות חוב שקליות צמודות למדד – עלות מופחתת
75,000	-	(***)	הלוואה מבעלת השליטה
<u>527,317</u>	<u>556,544</u>		

(*) שיעור הריבית להלוואות בריבית קבועה: (1.00% - 5.51%).
 (**) שיעור הריבית הנקובה על אגרות החוב (סדרה ג' + סדרה ד'): (4.05% - 5.05%). הקרן והריבית צמודות למדד המחירים לצרכן בישראל. אגרות החוב נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב. יצוין, כי אגרות החוב של החברה (סדרה ג' + סדרה ד') נפרעו בפירעון מוקדם לאחר תאריך הדוח, בחודש ינואר 2025. לפרטים נוספים ראו ביאור 12(1).
 (***) מתוך סכום זה, סך של כ-80.3 מיליון אירו מוצג כחלות שוטפת.
 (****) מתוך סכום זה, סך של כ-41.7 מיליון אירו מוצג כחלות שוטפת.

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי אירו		
629,972	527,317	<u>יתרה ליום 1 בינואר</u>
4,868	-	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	130,745	הנפקת אגרות חוב (סדרה ד')
(60,218)	(25,807)	פירעון אגרות חוב
(16,172)	(9,063)	פירעון הלוואות
(7,712)	-	יציאה מאיחוד
60,184	(6,500)	סיווג הלוואות מהתחייבויות (להתחייבויות)
2,722	2,855	קבוצות מימוש המוחזקות למכירה
-	-	עלויות קבלת הלוואה, הפחתות ואחרים
(75,000)	(75,000)	קבלת הלוואה מבעלת שליטה
(11,327)	11,997	החזר הלוואה מבעלת השליטה (*)
		הפרשי שער
<u>527,317</u>	<u>556,544</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר</u>

(*) לפרטים בנוגע להלוואה מבעלת השליטה הקודמת של החברה (ADLER), ראו ביאור 11 להלן.

ג. נטילת והארכת הלוואות והנפקת אגרות חוב במהלך השנה

1. ביום 29 בפברואר, 2024 השלימה החברה הנפקה של סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ד') בהיקף כולל של כ-360 מיליון ש"ח ובריבית שקלית (צמודת מדד) של 5.05%. ביום 10 ביולי, 2024, השלימה החברה הנפקה נוספת של אגרות חוב (סדרה ד') בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת. ההנפקה בוצעה בפרמיה, כך שעבור הנפקה של 150,000,000 ש"ח ע.נ. קיבלה החברה סכום כספי כולל של כ-158,700,000 ש"ח (ללא הוצאות הנפקה). ראה גם ביאור 22 סעיף 1 בדבר פיידיון מוקדם ומלא של סדרות איגרות החוב.

2. עדכון תנאים ופירעון מלא של הלוואה מבעלת השליטה הקודמת בחברה ADLER - במהלך תקופת הדוח אישרה החברה פירעון חלק מקרן הלוואה ועדכון (כלפי מטה) של שיעור הריבית בהלוואה, כדלקמן:

- ביום 3 ביוני, 2024, פרעה החברה סכום של 50 מיליון אירו, על חשבון יתרת קרן הלוואה (אשר עמדה על סך של 75 מיליון אירו טרם הפירעון). מועד פירעון יתרת קרן הלוואה, בסך של 25 מיליון אירו, נותר בסוף שנת 2024.
- יתרת קרן הלוואה תישא ריבית בשיעור של 3-Months-Euribor בתוספת מרווח בשיעור של 1.6% (חלף שיעור של 3-Months-Euribor בתוספת מרווח בשיעור של 3%), אשר תחול רטרואקטיבית מיום 1 בינואר, 2024.
- יתר תנאי הלוואה נותרו ללא שינוי.

יצוין, כי משמעות פירעון חלק מקרן הלוואה ועדכון של שיעור הריבית היוותה חיסכון של כ-2.5 מיליון אירו בהוצאות הריבית של החברה לשנת 2024.

ביום 7 באוגוסט, 2024, פרעה החברה את כל יתרת האשראי שהעמידה בעלת השליטה הקודמת לחברה (ע"ס 25 מיליון אירו כאמור) וזאת בהתאם להתחייבות החברה על פי הסכם הלוואה והתיקונים לו. מובהר, כי בעצם פירעון זה ע"ס 25 מיליון אירו כאמור לעיל, פרעה החברה, הלכה למעשה, את מלוא יתרת הלוואה כולה (קרן וריבית) ובכך עמדה החברה במלוא התחייבויותיה כלפי בעלת השליטה הקודמת בהתאם להוראות הסכם הלוואה כאמור.

בהסכמים למסגרות אשראי מול תאגידי בנקאיים התחייבו חברות מאוחדות לעמוד במספר אמות מידה פיננסיות, לרבות יחס הלוואה לשווי נכסים (LTV) שנע בין 60% לבין 70% ויחס כיסוי חוב (DSCR) (צריך להיות גבוה מהטווח שנע בין 110% לבין 120%). כל ההלוואות הינן ללא זכות חזרה ללווה (Non recourse) וכן אי עמידה בתנאים של אחת המסגרות אינו מהווה הפרת המסגרות האחרות.

ליום 31 בדצמבר, 2024 הקבוצה עומדת בכל אמות המידה שנקבעו.

ביאור 11 – הלוואה מבעלת השליטה הקודמת ADLER

לפרטים בנוגע לעדכון תנאי הלוואה מבעלת השליטה הקודמת ADLER ופירעונה המלא במהלך שנת 2024, ראו ביאור 10(ג') לעיל.

ביאור 12 - נכסים והתחייבויות פיננסיות אחרות

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי אירו	
4,508	3,900
(20,490)	(8,196)
(5,707)	(5,405)
(21,689)	(9,701)
<u>(21,689)</u>	<u>(9,701)</u>

נכסים פיננסיים לא סחירים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (1)
 התחייבויות פיננסיות לגידור שער חליפין EUR/ILS (2)
 התחייבות פיננסית בגין הטבה שנתקבלה (3)

(1) ביום 22 במרץ, 2019 התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעלת השליטה בה, אשר למיטב ידיעת החברה הינו קרן השקעות גלובלית מובילה, בהסכם למכירת 89.9% מאחזקותיה בשלוש חברות (המוחזקות על ידי החברה בעקיפין באמצעות חברות בנות מסוימות של החברה) ואשר בבעלותם נכסים מסחריים בערים Rostock, Celle, ו-Castrop. ביום 31 במאי, 2019 השלימה החברה את עסקת המכירה. יתרת ההשקעה של החברה בחברות אלו בסך של כ- 3.9 מיליון אירו (10.1% מהון החברות), מוצגת במסגרת השקעה בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

(2) במהלך השנים 2022-2024 התקשרה החברה במספר עסקאות הגנה, לצורך גידור תזרים המזומנים השקלי החזוי שלה לצורך תשלומי אגרות החוב העתידיים. במהלך תקופת הדוח, הכירה החברה בהכנסות מימון בגובה של כ-13.7 מיליון אירו בעקבות שיערוך ההתחייבות בגין אותן עסקאות הגנה. יצוין, כי עסקאות הגנה אלו אינן מטופלות כגידור חשבונאי אף על פי שהן מגדרות את מלוא יתרת אגרות החוב של החברה.

(3) החברה קיבלה הטבה מבנק NRW עבור שניים מהפרויקטים שבנתה להשכרה לדיור בר-השגה (פרויקט אאכן + שלב ט' בפרויקט גרפנטל שבדיסלדורף), אשר בנייתם הושלמה במהלך שנת 2022. לאחר סיום בנייתם, עמדה החברה בתנאים המזכים לקבלת הלוואה מסובסדת מעיריית דיסלדורף לצורך בניית פרויקטים להשכרה לדיור בר-השגה. על כן, החברה זכאית לסבסוד של 25% מסך גובה ההלוואות, אשר נלקחו לצורך בניית הפרויקטים. מכיוון שסבסוד זה מחייב את החברה לעמוד בתנאי ההשכרה לדיור בר-השגה במהלך 20 השנים הקרובות, החברה אינה הכירה בהטבה זו כהכנסה, אלא כהתחייבות, אשר מופחתת במהלך תקופת הזכאות.

ביאור 13 - מדידת שווי הוגן

הטבלה שלהלן מציגה את מידרג מדידת השווי ההוגן עבור הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה.

גילויים כמותיים בגין מידרג השווי ההוגן על הנכסים וההתחייבויות ליום 31 בדצמבר, 2024:

סה"כ	מידרג שווי הוגן		
	רמה 3	רמה 2	רמה 1
	אלפי אירו		

נכסים הנמדדים בשווי הוגן:

				נדליין להשקעה (ביאור 7):
				נדליין מניב למסחר
				נדליין מניב למגורים
				קרקע להשבחה וזכות מקרקעין
				נכסים פיננסיים אחרים:
				נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
10,540	10,540	-	-	
885,155	885,155	-	-	
26,800	26,800	-	-	
3,900	3,900	-	-	

סה"כ	מידרג שווי הוגן		
	רמה 3	רמה 2	רמה 1
	אלפי אירו		

התחייבויות הנמדדות בשווי הוגן:

				התחייבויות פיננסיות לגידור שער חליפין EUR/ILS
(8,196)	-	(8,196)	-	

ביאור 14 - מכשירים פיננסיים

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי אירו	
42,527	75,442
54,896	39,359
2,331	1,418
43	301
<u>99,797</u>	<u>116,520</u>

מזומנים וחייבים בעלות מופחתת

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות (1)
שוכרים ולקוחות, נטו
חייבים אחרים ופקדונות מוגבלים לא שוטפים

מכשירים פיננסיים (שווי הוגן)

השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח
והפסד
התחייבויות פיננסיות לצורכי גידור תזרים מזומנים

4,508	3,900
(20,490)	(8,196)
<u>(15,982)</u>	<u>(4,296)</u>

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

אגרות חוב
אשראי מתאגידים בנקאיים
זכאים ויתרות זכות (2)
הלוואה מבעלת השליטה

(102,508)	(222,177)
(349,808)	(334,367)
(14,944)	(14,503)
(75,000)	-
<u>(542,260)</u>	<u>(571,047)</u>

- (1) למעט הוצאות מראש.
(2) למעט פקדונות משוכרים והכנסות מראש.

ב. סיכוני שוק

1. סיכון מטבע חוץ

לחברה אגרות חוב הנקובות בשקל וצמודות במלואן לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל בגובה של כ- 222.2 מיליון אירו. על מנת לא להיות חשופה לשינויים בשער החליפין אירו/שקל, במהלך חודש מאי, 2022 התקשרה החברה עם גוף פיננסי במספר עסקאות הגנה, לצורך גידור תזרים המזומנים השקלי החזוי שלה לצורך תשלומי אגרות החוב העתידיים שלה. יצוין כי לאחר מועד הדוח, בחודש ינואר 2025, פרעה החברה את אגרות החוב ובעקבות כך פרעה גם את עסקאות ההגנה.

2. סיכון מדד המחירים לצרכן

כאמור לעיל, לחברה אגרות חוב צמודות במלואן לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל, בכפוף למדד רצפה. יצוין כי לאחר מועד הדוח, בחודש ינואר 2025, פרעה החברה את אגרות החוב שלה ולכן, נכון למועד חתימת הדוח, החברה אינה חשופה למדד המחירים לצרכן בישראל.

3. סיכון שיעור ריבית

הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינוי בתזרים המזומנים של הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים בשל שינויים בשיעורי הריבית.

ג. סיכון אשראי

סיכון אשראי עשוי להיווצר ממזומנים ושווי מזומנים, נגזרים ופקדונות בתאגידי בנקאיים ומוסדות כספיים כמו גם מחייבים ויתרות חובה לרבות יתרות חובה משוכרים.

להנהלה מדיניות אשראי והחשיפה לסיכון אשראי נבחנת באופן שוטף. בעקרון החברה אינה מעמידה אשראי לשוכרים. במקרים בהם השוכרים מבקשים אשראי, החברה מבצעת הערכת אשראי בגין אותם שוכרים. הקבוצה מחזיקה בכל או בחלק מפקדונות משוכרים הניתנים להחזרה עד שהשוכרים יסדירו את תשלומיהם או במקרים אחרים של הפרת חוזה.

החברה בוחנת את הצורך בהפרשה להפסדי אשראי בהתאם להערכת ההנהלה את טיב היתרה על-פי הניסיון המצטבר של ההנהלה בניהול הנכס.

סיכון אשראי עלול גם להיווצר בהתקשרות של מספר מכשירים פיננסיים עם גוף אחד. החברה מחזיקה מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר ומכשירים פיננסיים במוסדות פיננסיים שונים בעלי דירוג אשראי גבוה. מדיניות החברה הינה פיזור השקעותיה בין המוסדות השונים.

החברה מעריכה כי כאשר תשלומים חוזיים מהדיירים נמצאים בפיגור של יותר מ- 30 יום, חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי והחברה מכירה בירידת ערך בגינם באופן הבא:

- לגבי תשלומים הנמצאים בפיגור של יותר מ- 30 יום אך פחות מ- 90 יום, ההפרשה לירידת ערך הינה 20% מהיתרה.
- לגבי תשלומים הנמצאים בפיגור של יותר מ- 90 יום אך פחות מ- 180 יום, ההפרשה לירידת ערך הינה 50% מהיתרה.
- לגבי תשלומים הנמצאים בפיגור של יותר מ- 180 יום, החברה מפרישה לירידת ערך את מלוא היתרה.

לתאריך הדיווח לא היו ריכוזים משמעותיים של סיכונים אשראי. להערכת ההנהלה היתרה בדוחות הכספיים של כל אחד מהנכסים הפיננסיים מייצגת את החשיפה המקסימלית לסיכון אשראי.

ד. סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה תתקשה לקיים את מחויבותיה הקשורות בהתחייבויות פיננסיות. המחויבויות הפיננסיות כלפי תאגידי בנקאיים ביחס לתשלומי הריבית מובטחות באמצעות תשלומי השכירות המופקדים באופן שוטף בחשבונות יעודיים/חשבונות גבייה.

מטרת הקבוצה לשמור על איזון בין קבלת מימון לבין הגמישות שבשימוש בהלוואות מהבנק ואגרות חוב. ליום 31 בדצמבר, 2024 - 25.6% מהחוב של הקבוצה עומד לפרעון בתוך פחות משנה (בשנת 2023 - 27.6%). ראוי לציין כי החברה נמצאת במגע עם מתקדמים עם הבנקים המממנים למימון מחדש של כל ההלוואות, אשר צפויות להיפרע במהלך השנה הקרובה. ראה גם ביאור 22 בדבר פירעון מוקדם של אגרות החוב וההלוואות לז"ק.

הטבלה להלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומים בגין ריבית):

ליום 31 בדצמבר, 2024

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 עד 5 שנים	מ-3 עד 4 שנים	משנתיים		עד שנה	
				עד 3 שנים	עד שנתיים		
<u>אלפי אירו</u>							
20,784	-	-	-	-	-	20,784	זכאים ויתרות זכות
359,523	43,394	1,718	99,698	6,725	118,608	89,380	הלוואות מתאגידיים
252,285	-	48,478	49,440	51,758	50,459	52,150	בנקאיים (1)
							אגרות חוב (1)
<u>632,592</u>	<u>43,394</u>	<u>50,196</u>	<u>149,138</u>	<u>58,483</u>	<u>169,067</u>	<u>162,314</u>	

ליום 31 בדצמבר, 2023

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 עד 5 שנים	מ-3 עד 4 שנים	משנתיים		עד שנה	
				עד 3 שנים	עד שנתיים		
<u>אלפי אירו</u>							
23,569	-	-	-	-	-	23,569	זכאים ויתרות זכות
380,744	46,732	100,021	6,741	118,652	77,210	31,388	הלוואות מתאגידיים
109,886	-	-	-	39,745	41,292	28,849	בנקאיים (1)
							אגרות חוב (1)
80,182	-	-	-	-	-	80,182	הלוואה מבעלת השליטה
<u>594,381</u>	<u>46,732</u>	<u>100,021</u>	<u>6,741</u>	<u>158,397</u>	<u>118,502</u>	<u>163,988</u>	

(1) יתרת הלוואות מתאגידיים בנקאיים ואגרות חוב כוללת תשלומי ריבית.

ה. שווי הוגן

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

יתרה בדוח על המצב הכספי		ליום 31 בדצמבר, 2024
שווי הוגן	אלפי אירו	
<u>התחייבויות פיננסיות</u>		
234,652	226,185	אגרות חוב וריבית לשלם בגין אגרות חוב הלוואות בנקאיות בריבית קבועה
<u>315,787</u>	<u>332,148</u>	
<u>ליום 31 בדצמבר, 2023</u>		
<u>התחייבויות פיננסיות</u>		
101,411	104,248	אגרות חוב וריבית לשלם בגין אגרות חוב הלוואות בנקאיות בריבית קבועה
<u>309,365</u>	<u>341,211</u>	

ההנהלה העריכה שיתרת המזומנים, פיקדונות לזמן קצר ולזמן ארוך, לקוחות, ספקים, משיכות יתר והתחייבויות שוטפות אחרות מהווה בקירוב את שוויים ההוגן וזאת בשל מועדי הפרעון הקצרים של מכשירים אלה.

להלן השיטות וההנחות ששימשו לקביעת השווי ההוגן:

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

ראה גם ביאור 22 בדבר פירעון מוקדם של אגרות החוב.

ו. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

ליום 31 בדצמבר		מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית השפעה על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר בגין הלוואות
2023	2024	
<u>אלפי אירו</u>		
<u>הכנסה (הוצאה)</u>		
(180)	(180)	עליית ריבית של 200 נקודות בסיס ירידת ריבית של 200 נקודות בסיס
180	180	
<u>בגין אגרות חוב</u>		
(3,087)	(6,809)	עלייה של 3% במדד המחירים לצרכן ירידה של 3% במדד המחירים לצרכן
3,087	6,809	

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או הרווח או ההפסד הכולל, עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

ז. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון (לא כולל התחייבויות המוצגות במסגרת קבוצות מימוש מוחזקות למכירה)

סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון	התחייבות בגין חכירה	הלוואות מבעל שליטה	הלוואות מבנקים		
		אגרות חוב			
(673,002)	-	(72,349)	-	(600,653)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
(86,954)	-	(99,857)	(150,000)	162,903	תזרים מזומנים
4,488	-	4,488	-	-	השפעת שינויים בשערי חליפין והצמדת מדד -
63,968	-	-	-	63,968	יציאה (כניסה) מאיחוד
					סיווג להתחייבויות מקבוצות מימוש
60,184	-	-	-	60,184	המוחזקות למכירה
14	-	-	(1,330)	1,344	שינויים אחרים
(631,302)	-	(167,718)	(151,330)	(312,254)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
147,039	-	60,128	75,000	11,911	תזרים מזומנים
5,082	-	5,082	-	-	השפעת שינויים בשערי חליפין והצמדת מדד -
7,712	-	-	-	7,712	יציאה (כניסה) מאיחוד
					סיווג מהתחייבויות קבוצות מימוש
(51,904)	-	-	-	(51,904)	המוחזקות למכירה
(3,944)	-	-	1,330	(5,274)	שינויים אחרים
(527,317)	-	(102,508)	(75,000)	(349,809)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
(20,875)	-	(104,938)	75,000	9,063	תזרים מזומנים
(14,731)	-	(14,731)	-	-	השפעת שינויים בשערי חליפין והצמדת מדד -
-	-	-	-	-	יציאה (כניסה) מאיחוד
					סיווג להתחייבויות קבוצות מימוש
6,500	-	-	-	6,500	המוחזקות למכירה
(121)	-	-	-	(121)	שינויים אחרים
(556,544)	-	(222,177)	-	(334,367)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

ביאור 15 - מסים על הכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

1. לחברה הכנסות מהשקעות בנדל"ן בגרמניה. בהתאם לאמנת המס בין גרמניה להולנד, הכנסות מנדל"ן ממוסות במקום בו נמצא הנדל"ן.
2. להלן שיעורי המס החלים על החברה ועל החברות המאוחדות העיקריות שלה:

מדונה	%
הולנד (*)	19.0 – 25.8
גרמניה (**)	15.825-31.225

(*) שיעור המס בהולנד על הכנסה חייבת של עד 200 א' אירו עומד על 19.0%, בעוד שיעור המס על הכנסה חייבת מעל 200 א' אירו עומד על 25.8%.
(**) רווח הנובע ממכירת דירות כפוף למס עסקים מקומי בגרמניה. שיעור מס החברות ומס העסקים המקומי המשוקלל מסתכם ל - 31.225%.

3. רווח הנובע ממכירת מניות בחברה הולנדית או בחברה גרמנית, על ידי חברה הולנדית פטור ממס בהולנד בכפוף לעמידה בתנאי פטור ההשתתפות הקבועים בדין ההולנדי. רווח הנובע ממכירת מניות בחברה גרמנית, בעלת נכסי נדל"ן של מעל 50% מסה"כ נכסי החברה, על ידי חברה גרמנית, יחויבו במס בגרמניה בשיעור מס של 5%. החל משנת 2019, עקב שינויים בחוק הגרמני, רווח שנוצר לאחר הראשון בינואר 2019 הנובע ממכירת מניות של חברה בערבון מוגבל, המחזיקה נכסים בגרמניה, יהיה חייב במס חברות על 5% מהרווח החייב בגרמניה.

ב. שומות מס

שומות מס סופיות

לחברה הוצאו שומות מס סופיות בהולנד עד וכולל שנת 2022. לחלק מחברות מאוחדות הנישומות בהולנד הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2023 ולחלקן טרם הוצאו שומות מס סופיות מיום היווסדן. לרוב החברות המאוחדות הנישומות בגרמניה הוצאו שומות מס עד וכולל שנת 2023. שומות המס שהוצאו לחברה עד וכולל שנת 2019 נחשבות סופיות כתוצאה מהתיישנות.

ג. הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים

לקבוצה הפסדים עסקיים והפסדי הון לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2024 לסך של כ-21,139 אלפי אירו. בגין הפסדים אלו הוכרו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים בסך של כ-3,345 אלפי אירו.

ד. מסים נדחים

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
<u>אלפי אירו</u>		
(74,982)	(69,052)	<u>התחייבויות מסים נדחים</u>
		נדליין להשקעה ואחרים
		<u>נכסי מסים נדחים</u>
3,967	3,345	הפסדים מועברים לצורכי מס
(71,015)	(65,707)	התחייבויות מסים נדחים, נטו
		המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן :
-	-	נכסים לא שוטפים
(71,015)	(65,707)	התחייבויות לא שוטפות
(71,015)	(65,707)	
		השינוי במסים נדחים בתקופות המדווחות מורכב כלהלן :
לשנה שהסתיימה ביום 31		
בדצמבר		
2023	2024	
<u>אלפי אירו</u>		
(28,348)	(5,043)	<u>התחייבויות מסים נדחים</u>
		נדליין להשקעה ואחרים
		<u>נכסי מסים נדחים</u>
11,751	622	הפסדים מועברים לצורכי מס
(16,597)	(4,421)	הוצאות (הכנסות) מסים נדחים, נטו

המסים הנדחים לגבי נדליין להשקעה מחושבים לפי שיעור מס של 15.825% בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש, המסים הנדחים בגין מלאי המקרקעין מחושבים לפי שיעור מס של 31.225%. המסים הנדחים בגין הפסדים מועברים בהולנד מחושבים לפי שיעור המס שהחברה צופה כי הפסדים אלו ינוצלו.

מסים על הכנסה הכלולים בדוחות רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי אירו		
(32,494)	(16,597)	(4,421)
11,274	2,176	2,581
(21,220)	(14,421)	(1,840)

מסים נדחים (ראה גם סעיף ד' לעיל)
מסים שוטפים ומסים בגין שנים קודמות

הוצאות (הכנסות) מס

ה. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים בדוח רווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי בהולנד, לבין סכום מסים על ההכנסה שנוקף בדוח רווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי אירו		
(198,414)	(160,421)	(81,844)
25%	25.8%	25.8%
(49,603)	(41,388)	(21,116)
17,161	24,853	16,854
11,222	2,114	2,422
(21,220)	(14,421)	(1,840)

רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה

שיעור המס הסטטוטורי בהולנד

מס (הטבת מס) מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
מסים נדחים שנוצרו בשיעור מס אחר ואחרים, נטו
מסים בגין שנים קודמות
מסים (הטבת מס) על ההכנסה

ביאור 16 – התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות

א. התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות

1. להבטחת הלואות מתאגידים בנקאיים שהינן ללא זכות חזרה ללווה (Non recourse), נרשמו שעבודים על נדל"ן להשקעה וכן על חשבונות הבנק בהם מתקבלים דמי השכירות, זכויות בגין פוליסות הביטוח, שעבוד על מניות החברה בעלת הנכס וכו'.
בחלק מהסכמי ההלוואות נקבעו הוראות "שעבוד שלילי" לפיהן נאסר על הלווים ליצור שעבודים נוספים על הנכסים וההכנסות המשועבדים, וזאת ללא קבלת אישור מפורש מהמלווה.
2. באשר לשעבוד שהועמד בגין אגרות החוב, ראה ביאור 12(1). יצוין, כי שיעבוד זה שוחרר לאחר מועד הדוח בעקבות פירעון כלל סדרות אגרות החוב של החברה במהלך החודשים ינואר ופברואר לשנת 2025.
3. יתרת ההתחייבויות המובטחות, נכון למועד הדוח, הינן כ-570.4 מיליון אירו (בשנת 2023 כ-475.9 מיליון אירו).

א. תביעות

1. ביום 28 ביוני, 2023, ערכו חוקרים משירות המידע הפיסקלי והחקירות ההולנדי (Fiscal Information and Investigation Service), הפועלים בהוראת רשויות החקירה הגרמניות, חיפוש במשרדי החברה וכמה מהחברות הבנות שלה. למיטב ידיעת החברה, החיפוש נערך על רקע עסקאות מסחריות שביצעה בעלת השליטה הקודמת בחברה, Adler Real Estate AG, בשנת 2019, ואשר ארכו עד שנת 2020. העסקאות המסחריות כאמור כוללות עסקאות הנוגעות לפרויקט גרשהיים. למיטב ידיעת החברה, החקירות אינן מופנות כלפי החברה או מי מנושאי המשרה בה, ולמועד זה, החברה והחברות הבנות שלה הן עדות ולא חשודות.
2. להערכת הנהלת הקבוצה, בהסתמך בין היתר על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, ההפרשות הכלולות בדוחות הכספיים מספיקות לכיסוי חשיפה אפשרית שתיגרם לה כתוצאה מתביעות אפשריות.

ב. התקשרויות

1. התקשרות לצרכים רגולטוריים – ביום 16 בדצמבר, 2020 אישר דירקטוריון החברה מכירת 0.1% מחברות הנכס המוחזקות על ידי החברה, כחלק מהיערכות החברה לשינויים רגולטוריים שונים אשר ייתכן ויחולו בגרמניה במהלך השנים הקרובות. ביום 18 בדצמבר, 2020, ולמען הזהירות, סווגה העסקה כאמור על-ידי ועדת הביקורת של החברה כעסקה שאינה חריגה שלבעלת השליטה הקודמת בחברה יש בה עניין אישי, וזאת בשים לב לעובדה שהחברה הרוכשת התקשרה בעסקאות דומות במספר חברות נכס של ADLER, בעלת השליטה הקודמת בחברה, ובכלל כך מחזיקה בשיעור זניח בחברות כאמור, וכן כי בעבר החזיק בעקיפין בעל השליטה הסופי של החברה הרוכשת מניות של חברת Adler Group SA. יובהר, כי למועד אישור העסקה ולמיטב ידיעת החברה לא הוחזקו עוד מניות Adler Group SA. על-ידי בעל השליטה הסופי כאמור (ובכל מקרה לא החזיק למעלה מ-5% ממניות Adler Group SA). העסקה נעשתה במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק ובתמורה לסכום שאינו מהותי לחברה.
2. ביום 12 באוגוסט, 2020 הודיעה החברה כי בהמשך להמלצת ואישור ועדת התגמול של החברה, החליט דירקטוריון החברה לאשר את מדיניות התגמול החדשה של החברה, וקבע כי על אף התנגדות האסיפה הכללית, אשר נערכה ביום 29 ביולי, 2020, אישור מדיניות התגמול החדשה הינו לטובת החברה והכול בהתאם לסעיף 267א(ג) לחוק החברות, תשנ"ט-1999. מדיניות התגמול שאושרה מסדירה בין היתר את תגמול הדירקטורים וכן תגמול נושאי המשרה, לרבות קביעת מרכיבים קבועים ומשתנים של התגמול לנושאי המשרה, החזר הוצאות, תנאי הפרישה ונושאי שיפוי וביטוח. מדיניות התגמול שאושרה מסדירה גם מצבים בהם נושאי המשרה מעניקים שירותים הן לחברה האם של החברה והן לחברה ותהיה תקפה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 29 ביולי, 2020. ביום 8 במאי 2022, אישרה האסיפה הכללית של החברה את מדיניות התגמול המתוקנת של החברה, וביום 8 בנובמבר, 2022, אישרה האסיפה הכללית של החברה תיקון נוסף למדיניות התגמול של החברה.
3. בימים 12 בפברואר ו-14 באפריל, 2021, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, אישרו את התקשרות החברה בהסכם תיחום פעילות בין החברה לבין בעלת השליטה הקודמת 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.

4. ביום 30 ביוני, 2021, חתמו החברה וחברה נוספת שמחזיקה בשיעור זניח לצרכים רגולטוריים בחברות נכס של בעלת השליטה בחברה להלן ("הרוכשת הנוספת") על הסכם לרכישת זכויות של משקיעים בחברה בת אשר מחזיקה בשלבים השונים בפרויקט גרפנטל, בתמורה לסך כולל של כ- 18 מיליון אירו, כאשר החברה רכשה 5.8% מהזכויות בתמורה לסך של כ- 6.6 מיליון אירו, והרוכשת הנוספת, אשר קיבלה מהחברה הלוואה בגובה של כ-11.4 מיליון אירו (בריבית שנתית של 0.35%), רכשה את יתרת 10.1% מהזכויות בסך של כ-11.4 מיליון אירו, אשר מוצגת בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר, 2024 במסגרת סעיף פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות בנכסים שוטפים. כלל התמורה שולמה למשקיעים ביום 1 ביולי, 2021 וקיבלה ביטוי כעסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בדוח על השינויים בהון. יצוין, כי במהלך שנת 2024, בעקבות ירידה בשווי הזכויות אשר משועבדות להלוואה שניתנה לרוכשת הנוספת, הכירה החברה בירידת ערך בסך של כ-6.0 מיליון אירו.

ביאור 17 – הון

א. הרכב הון המניות (מספר מניות)

31 בדצמבר 2023 ו-2024	
מונפק ונפרע	רשום
7,730,875 (*)	22,500,000

מניות רגילות בנות 0.01 אירו
ע.נ. כ"א

(*) לא כולל מניות באוצר – ראה ביאור 17 ג' להלן.

ב. ניהול ההון בחברה

החברה פועלת על מנת להבטיח שמירה על מבנה הון אשר יאפשר לחברה לתמוך באפיקיה ובמטרה למקסם ערך לבעלי המניות שלה. החברה מנהלת את מבנה ההון שלה ומבצעת בו שינויים בהתאם לשינויים בסביבה בה החברה פועלת.

ג. מניות אוצר – מניות החברה המוחזקות על ידי החברה

החזקת החברה במניות החברה כוללת 31,688 מניות המהווה 0.4% מהון החברה המניות המונפק.

ד. סיווגים בהתאם לדרישת החוק ההולנדי – קרן הון סטטוטורית

בהתאם להוראות החוק בהולנד החלות על החברה רווחים מהתאמות לשווי הוגן שלא מומשו לא ניתנים לחלוקה כדיבידנד.

בנוסף, רווחי חברות מוחזקות לא ניתנים לחלוקה כדיבידנד, אלא אם חולקו על ידי החברות הבנות עצמן. יחד עם זאת, על פי הדין ההולנדי, רווחים אלו ניתנים לחלוקה רק לאחר המרתם בהון מניות והקטנת ההון כפועל יוצא מחלוקת הדיבידנד.

בשנת הדוח ביצעה החברה סיווג הרווחים הניתנים לחלוקה מתוך קרן הון הסטטוטורית. בהתאם לכך, יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה, על פי הדין ההולנדי, ליום 31 בדצמבר, 2024 הינה כ-111.7 מיליון אירו.

ה. דירוג החברה

ביום 20 ביולי, 2023, הודיעה חברת מעלות S&P על מתן דירוג 'ilBBB+/Watch Neg' להנפקת איגרות החוב (הרחבת סדרה ג') בהיקף של עד 240 מיליון ש"ח ע.נ.

ביום 12 בספטמבר, 2023, הודיעה חברת מעלות S&P על הוצאת דירוגי החברה מרשימת מעקב עם השלכות שליליות ואשרור דירוג המנפיק 'ilBBB-'; תחזית הדירוג שלילית.

ביום 25 בינואר, 2024, הודיעה חברת מעלות S&P על מתן דירוג 'ilBBB+' להנפקת איגרות החוב (סדרה ד') בהיקף של עד 200 מיליון ש"ח ע.נ. בנוסף, ביום 25 בפברואר, 2024 הודיעה חברת מעלות S&P על אישרור הדירוג להנפקת איגרות החוב (סדרה ד') והגדילה את היקפה לעד 360 מיליון ש"ח ע.נ.

ביום 9 ביולי, 2024 הודיעה חברת מעלות S&P על מתן דירוג 'ilBBB+' להנפקת איגרות חוב בהיקף של עד 150 מיליון ש"ח ע.נ.

ביום 17 בספטמבר, 2024 הודיעה חברת מעלות S&P על עדכון תחזית דירוג החברה ליציבה, וזאת בשל שיפור בפרופיל הנזילות שלה.

ביום 10 בנובמבר, 2024 הודיעה חברת מעלות S&P על הכנסת דירוגי החברה לרשימת מעקב עם השלכות חיוביות, וזאת בשל העסקה למכירת השליטה בחברה.

ביום 23 בפברואר, 2025 הודיעה חברת מעלות S&P לבקשת החברה, על הפסקת מעקב דירוג החברה בעקבות פירעון מוקדם מלא של סדרות איגרות החוב.

ו. העברת מניות החברה לרשימת השימור

בהמשך לדיווחים הקודמים של החברה, בהמשך להחלטת בעלי המניות של החברה שלא להסמיך את דירקטוריון החברה לבצע הנפקת מניות במטרה להימנע מהעברת מניות החברה לרשימת השימור, חרף פניותיו החוזרות של דירקטוריון החברה לבעלי המניות העיקריים בה בנושא זה, בהתאם להחלטת הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה"), עברו מניות החברה להיסחר ברשימת השימור של הבורסה ביום 31 בינואר, 2024, וזאת עקב אי עמידת החברה בכללי השימור הקבועים בתקנון הבורסה וההנחיות מכוחו לעניין הדרישה לשיעור מזערי של החזקות ציבור במניות החברה.

ביאור 18 - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות רווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי אירו			
			א. עלות אחזקת נכסים להשכרה*
2,529	1,522	1,284	שכר, חשמל, מים וגז
4,834	3,594	3,479	אחזקה ותיקונים
192	137	62	מיסי קרקע
169	289	60	ביטוח
884	1,222	1,308	חובות מסופקים ואבודים
399	317	319	שיווק
1,095	1,061	18	אחרות
<u>10,102</u>	<u>8,142</u>	<u>6,530</u>	
(*) עלות אחזקת נכסים להשכרה כוללת עלויות שהחברה לא יכולה להשית על השוכר, בין היתר עלויות בגין דירות ריקות ועלויות אחזקה ותיקונים אחרות.			
			ב. הוצאות הנהלה וכלליות
5,670	5,582	6,414	הוצאות ניהול נכסים, שכר ואחרות
232	893	283	הוצאות בגין עסקאות למכירת נכסים שטרם מומשו
4,449	3,830	3,579	משפטיות ושירותים מקצועיים אחרים
2,768	2,767	2,811	הוצאות נסיעה, שכר דירה, שכר דירקטורים ואחזקת משרד ואחרות
<u>13,119</u>	<u>13,072</u>	<u>13,087</u>	
			ג. הוצאות ניהול נכסים
14,407	13,184	12,930	חשמל, מים וגז
7,243	7,470	7,822	אחזקה (Maintenance)
2,188	1,840	1,960	מיסי קרקע
217	938	1,324	ביטוח
775	775	146	אחרות
<u>24,830</u>	<u>24,207</u>	<u>24,182</u>	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי אירו		

ד. הוצאות מימון, ללא השפעת הפרשי שער ועסקאות להגנת מטבע

ריבית, חיובים בנקאיים ואחרות

(8,940)	(8,228)	(12,947)	הוצאות ריבית בגין הלוואות ואגרות חוב
(1,499)	(1,500)	(2,015)	הוצאות ריבית בגין הלוואה מבעלת השליטה
(441)	(334)	(419)	חיובים בנקאיים, עמלת ערבות ואחרות
-	-	-	הוצאות מימון בגין חכירה
<u>(10,880)</u>	<u>(10,062)</u>	<u>(15,381)</u>	

ה. השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות גידור

10,616	10,967	(15,580)	רווח (הפסד) מהפרשי שער ומדד בגין אגרות חוב ומזומנים, נטו
(21,101)	(11,843)	5,131	הפסד מעסקאות נגזרים לגידור שער חליפין
<u>(20,301)</u>	<u>(876)</u>	<u>(10,449)</u>	

ו. שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הפסדי אשראי ואחרות

249	-	-	רווח (הפסד) משערוך עסקאות החלפת ריבית, נטו
(6,040)	(779)	-	רווח (הפסד) משערוך נכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(2,016)	(2,447)	-	הפחתת פרמיה, עלויות מימון בגין הלוואות ואגרות חוב ואחרות
(1,726)	-	(1,627)	הפסדי אשראי
<u>(9,533)</u>	<u>(3,226)</u>	<u>(1,627)</u>	

ביאור 19 - רווח נקי למניה

פירוט כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב הרווח הנקי למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2022		2023		2024	
רווח נקי		הפסד נקי		הפסד נקי	
המיוחס	כמות	המיוחס	לבעלי	המיוחס	לבעלי
לבעלי מניות	מניות	מניות	מניות	מניות	מניות
החברה	משוקללת	החברה	משוקללת	החברה	משוקללת
אלפי אירו	אלפים	אלפי אירו	אלפים	אלפי אירו	אלפים
(170,558)	7,731	(143,338)	7,731	(80,004)	7,731

לצורך חישוב רווח (הפסד) נקי למניה - בסיסי ומדולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי אירו		
(22.06)	(18.54)	(10.28)

רווח (הפסד) נקי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (באירו) – בסיסי ומדולל

ביאור 20 - מגזרי פעילות

כללי

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

נדליין מניב למגורים – השכרת נדליין למגורים.
נדליין יזמי – 2 קרקעות בעיר דיסלדורף אשר נמצאות בשלבי תכנון שונים.

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

דיווח בדבר מגזרי פעילות

סה"כ	אחרים	נדלי"ן יזמי	נדלי"ן מניב למגורים	
				<u>לשנה שהסתיימה ביום 31</u> <u>בדצמבר, 2024</u>
49,082	1,620	-	47,462	הכנסות מהשכרת נכסים
24,207	734	-	23,473	הכנסות ניהול נכסים
(24,182)	(742)	-	(23,440)	הוצאות ניהול נכסים
(6,530)	(121)	-	(6,409)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
<u>42,577</u>	<u>1,491</u>	<u>-</u>	<u>41,086</u>	הכנסות שכירות וניהול, נטו
-	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
<u>(42,161)</u>	<u>-</u>	<u>(42,161)</u>	<u>-</u>	עלות מכירת דירות
<u>(42,161)</u>	<u>-</u>	<u>(42,161)</u>	<u>-</u>	הפסד ממכירת דירות
(13,087)				הוצאות הנהלה וכלליות
(1,127)	-	(1,127)	-	הוצאות הנהלה וכלליות
(36,739)	155	(4,050)	(32,844)	המתחשות למלאי מקרקעין
(27,457)				עליית (ירידת) ערך נדלי"ן
(3,850)				השקעה
				הוצאות מימון, נטו
				הוצאות אחרות, נטו
<u>(81,844)</u>				הפסד לפני מסים על הכנסה

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

סה"כ	אחרים	נדליין יזמי	נדליין מניב למגורים	
<u>לשנה שהסתיימה ביום 31</u> <u>בדצמבר, 2022</u>				
59,887	3,135	57	56,695	הכנסות מהשכרת נכסים
24,837	700	31	24,106	הכנסות ניהול נכסים
(24,830)	(484)	(86)	(24,260)	הוצאות ניהול נכסים
<u>(10,102)</u>	<u>(2,168)</u>	<u>(32)</u>	<u>(7,902)</u>	עלות אחזקת נכסים להשכרה
49,792	1,183	(30)	48,639	הכנסות שכירות וניהול, נטו
-	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
<u>(13,556)</u>	-	<u>(13,556)</u>	-	עלות מכירת דירות
<u>(13,556)</u>	-	<u>(13,556)</u>	-	הפסד ממכירת דירות
859	859	-	-	חלק הקבוצה ברווחי חברות
(13,119)				המטופלות לפי שיטת השווי
				המאזני
(1,669)	-	(1,669)	-	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>(158,872)</u>	<u>(2,838)</u>	<u>(15,622)</u>	<u>(140,412)</u>	הוצאות הנהלה וכלליות
(40,714)				המתיחסות למלאי מקרקעין
(21,135)				ירידת ערך נדליין להשקעה
				הוצאות מימון, נטו
				הוצאות אחרות, נטו
<u>(198,414)</u>				הפסד לפני מסים על הכנסה

ביאור 21 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי אירו		
1,499	1,500	2,015

הוצאות ריבית בגין הלוואה לבעלת שליטה (1)

(1) לפרטים בנוגע להלוואה שנתקבלה מבעלת השליטה ראו ביאור 11 לעיל.

(2) בימים 26 ו-27 באוגוסט, 2024 החליטה החברה לקדם את הצעת ADLER, בעלת השליטה לשעבר בחברה (ובעלת השליטה בחברה נכון למועד אישור ההתקשרות), להתקשר בעסקה לפיה תמכור החברה ל-ADLER סך כולל של 4,870,891 מניות של חברת Consus Real Estate AG, המוחזקות על ידי במחיר של 0.01 אירו למניה. ביום 7 בנובמבר, 2024 התקשרו החברה ו-ADLER בהסכם למכירת המניות כאמור, והעברת המניות כנגד תשלום התמורה בוצעה ביום 3 בינואר, 2025. ההתקשרות האמורה סווגה על ידי וועדת הביקורת של החברה ביום 26 באוגוסט, 2024, כעסקה שאינה עסקה חריגה כהגדרתה בחוק החברות.

ב. הטבות בגין אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2022		2023		2024	
סכום אלפי אירו	מס' אנשים	סכום אלפי אירו	מס' אנשים	סכום אלפי אירו	מס' אנשים
885	2	925	2	1,609	2
494	10	406	8	367	6

הטבות לעובדים לטווח קצר (לא כולל שכר דירקטורים) סך הטבות בגין דירקטורים

ביאור 22 - אירועים משמעותיים אחרי תאריך הדוח על המצב הכספי

- פידיון מוקדם ומלא של סדרות איגרות החוב של החברה והתקשרות החברה בהסכם הלוואה עם בעלת השליטה החדשה בחברה (LEG) – ביום 20 בינואר 2025 וביום 1 בפברואר 2025 ביצעה החברה פירעון מוקדם על מלוא אגרות החוב שלה. עקב הפירעון המוקדם, פרעה החברה גם את יתרת ההתחייבות בגין גידור שער החליפין אירו/שקל נכון למועד הפדיון המוקדם המלא. כלל הסכום אשר שילמה החברה בגין הפדיון המוקדם המלא הינו כ-249.0 מיליון אירו, מתוכם סכום של כ-19.7 מיליון אירו התקבל ממזומן אשר הוחזק כמזומן חסום אצל בית ההשקעות המגדר (ושוחרר בעקבות הפדיון המוקדם והמלא של אגרות החוב), וסכום של כ-229.3 מיליון אירו התקבל כהלוואה מבעלת השליטה החדשה בחברה LEG. הלוואה זו הינה הלוואת "בלון" לתקופה של 8 שנים וצוברת ריבית קבועה של 3.674% בשנה.
- התפטרות מבקר פנים - ביום 8 בינואר, 2025, הודיעה מבקרת הפנים של החברה, הגבי הילה בר-הויזמן, על סיום כהונתה כמבקרת הפנים של החברה בתוקף מיום 31 בדצמבר, 2024, וזאת מסיבות הקשורות בנהלים הפנימיים של Deloitte נוכח קשרים עסקיים שבין Deloitte ו-LEG, שהפכה לבעלת השליטה בחברה החל מיום 3 בינואר, 2025. ביום 7 בפברואר, 2025, מינה דירקטוריון החברה את מר דורון רוזנבלום, שהינו שותף מנהל בפירמת קרסטון ישראל, כמבקר הפנים של החברה.
- לאחר מועד הדוח, ביום 20 בינואר, 2025, הושלמה עסקה למכירה של נכס מסחרי בעיר Ludwigsfelde בתמורה לסך של כ-8.8 מיליון אירו. הנכס היה משועבד להלוואה מתאגיד בנקאי בגובה של כ-6.5 מיליון אירו. יצוין, כי כתוצאה מעסקה זו הכירה החברה ברווח של כ-0.6 מיליון אירו בדוחותיה הכספיים וסיווגה את הנכס ואת ההלוואה מהתאגיד הבנקאי לנכסים והתחייבויות המוחזקים למכירה נכון למועד

הדוח. יצוין, כי ביום השלמת העסקה קיבלה החברה במזומן סך של כ-2.3 מיליון אירו.

4. קבלת הלוואה בינחברתית וקו אשראי מבעלת השליטה החדשה בחברה LEG - כחלק מהאסטרטגיה של החברה לשפר את עלויות המימון שלה ולחזק את בסיס ההון העצמי והיציבות הפיננסית של החברה, בין היתר באמצעות מחזור חוב קיים בריביות נמוכות יותר ובתנאים טובים יותר, פירעון מוקדם של חובות בעלות מימון גבוהה והפחתת הריבית הממוצעת המשוקללת, התקשרה החברה ב-6 וב-7 בפברואר 2025 בשני הסכמי מימון עם בעלת השליטה LEG:

1. התקשרות החברה בהסכם הלוואה עם LEG, לפיו תעמיד LEG הלוואה לחברה ולחברות בנות של החברה, בסכום כולל של עד 85 מיליון אירו ללא העמדת בטוחות כלשהן מצד החברה. ההלוואה הינה לתקופה של 5 שנים. ההלוואה תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.15%. כספי ההלוואה ישמשו לצורך פירעון במועד או בדרך של פירעון מוקדם של ההלוואה הקיימת בלבד.

2. התקשרות החברה עם LEG בהסכם לקבלת קו אשראי, לפיו תעמיד LEG לחברה ולחברות בנות של החברה, קו אשראי בסכום כולל של עד 40 מיליון אירו, ללא העמדת בטוחות כלשהן מצד החברה. שיעור הריבית שיחול על סכומים שינוצלו מתוך קו האשראי, ביחס לכל תקופת ריבית, יהיה שווה לשיעור ריבית EURIBOR לתקופה של שלושה חודשים בתוספת 0.95% לשנה, אלא אם הוסכם אחרת. הריבית תשולם ביום האחרון של כל תקופת ריבית כאמור, החל מיום 31 בדצמבר, 2025. בנוסף, לאורך תקופת קו האשראי, החברה תשלם ל-LEG דמי התחייבות בשיעור השווה ל-0.3325% מיתרת סכום קו האשראי הניתנת לניצול בניכוי הסכום המנוצל מתוך קו האשראי.

5. פירעון מוקדם של 3 הלוואות מתאגידים בנקאיים - במטרה להביא לחסכון נוסף בעלויות המימון וחיזוק היציבות הפיננסית של החברה, ביום 7 בפברואר, 2025, אישרה החברה את הפירעון המוקדם של 3 הלוואות שנטלה החברה מתאגידים בנקאיים זרים. בימים 13 ו-18 בפברואר, 2025 השלימה החברה את הפירעון המוקדם של 3 הלוואות, לאחר ששילמה סך כולל של כ-149.5 מיליון אירו עבור כלל הלוואות האמורות (מתוכם 85 מיליון אירו שולמו על ידי LEG שהתקבלו על ידי החברה כהלוואות בעל שליטה, ושאר 64.5 מיליון אירו שולמו מהחברה במזומן).

בהקשר זה יצוין, כי החברה בדעה, כי פירעון מוקדם של ההלוואות האמורות לצד התקשרות בהסכמי המימון החדשים עם LEG המתוארים בסעיפים (1)4 ו-(2)4 לעיל, צפוי לשפר את מצבה הפיננסי והתזרימי של החברה לאור הקיטון בהוצאות המימון של החברה, בעלות פירעון מיידי (בגין תשלום עמלת פירעון מוקדם) נמוכה יחסית בהשוואה לתועלות ולחיסכון בעלויות המימון שבפירעון המוקדם כאמור, וכמו כן להביא לשחרור שעבודים על נכסים שהועמדו לטובת הבנקים המממנים לשם הבטחת החזר ההלוואות האמורות.

נספח אחזקות

רשימת חברות מאוחדות ושותפויות מהותיות

31 בדצמבר		מדינת התאגדות	שם הישות
2023	2024		
% בהון			
100	100	הולנד	Brack German Properties B.V.
99.9	99.9	הולנד	Brack Capital (Remscheid) B.V.
99.9	99.9	הולנד	Brack Capital (Neubrandenburg) B.V.
60	60	הולנד	Brack Capital (Chemnitz) B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital (Hamburg) B.V.
99.9	99.9	הולנד	Brack Capital (Dusseldorf-Rosssatrasse) B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital (Dusseldorf -Schanzenstrasse) B.V.
99.9	99.9	הולנד	Brack Capital (Gelsenkirchen) B.V.
99.9	99.9	הולנד	Brack Capital (Ludiwgsfelde) B.V.
99.9	99.9	הולנד	Brack Capital (Bad Kreuznach) B.V.
99.9	99.9	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XIX B.V.
89.9	89.9	הולנד	Brack Capital (Beta) B.V.
89.9	89.9	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXVI B.V.
89.9	89.9	גרמניה	Grafental GmbH & Co. KG
89.9	89.9	הולנד	Grafental Mitte B.V.
99.9	99.9	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXX B.V.
99.9	99.9	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXI B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XII B.V.
99.9	99.9	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XLIX B.V.
89.9	89.9	הולנד	Brack Capital Alfa B.V.
89.9	89.9	הולנד	Brack Capital Delta B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Epsilon B.V.
89.9	-	לוקסמבורג	Brack Capital Kaufland S.a.r.l.
82.6	-	לוקסמבורג	TPL Augsburg S.a.r.l.
82.6	-	לוקסמבורג	TPL Bad Aibling S.a.r.l.
82.6	-	לוקסמבורג	TPL Borken S.a.r.l.
-	-	לוקסמבורג	TPL Erlangen S.a.r.l.
82.6	-	לוקסמבורג	TPL Geislingen S.a.r.l.
82.6	-	לוקסמבורג	TPL Vilshofen S.a.r.l.
82.6	-	לוקסמבורג	TPL Biberach S.a.r.l.
82.6	-	לוקסמבורג	TPL Ludwigsburg S.a.r.l.
82.6	-	לוקסמבורג	TPL Neckarsulm S.a.r.l.
89.8	89.8	הולנד	BCP Leipzig B.V.

31 בדצמבר		מדינת התאגדות	שם הישות
2023	2024		
% בהון			
94.8	94.8	גרמניה	Investpartner GmbH
100	100	גרמניה	BRACK CAPITAL (WUPPERTAL) GMBH
100	100	הולנד	BCRE Kassel I B.V (former BCRE UK B.V)
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXII B.V.
99.9	99.9	הולנד	BCRE Dortmund Wohnen B.V.
99.9	99.9	הולנד	BCRE Duisburg Wohnen B.V.
99.9	99.9	הולנד	BCRE Essen Wohnen B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XVII B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XVIII B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXIII B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXV B.V.
10.1	10.1	גיברלטר	Admiralty Holdings Ltd
100	100	הולנד	BCRE Eta B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Labda B.V.
10.1	10.1	לוקסמבורג	Hanse Holdings S.á r.l.
89.7	89.7	גרמניה	Graniak Leipzig Real Estate GmbH & Co. KG
10.1	10.1	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXIV B.V
99.9	99.9	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXV BV
99.9	99.9	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVII BV
99.9	99.9	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVIII BV
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XL BV
99.9	99.9	גרמניה	Parkblick GmbH & Co. KG
99.9	99.9	הולנד	Capital Germany (Netherlands) XXXIX BV
99.9	99.9	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XLI BV
99.9	99.9	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XLII BV
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XLV BV
100	100	הולנד	Brack Capital Theta B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XLIII BV
99.9	99.9	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XLIV BV
99.9	99.9	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXI BV
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XLVI BV

31 בדצמבר		מדינת התאגדות	שם הישות
2023	2024		
% בהון			
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) L B.V.
99.9	99.9	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) LI B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) LII B.V.
99.9	99.9	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) LIII B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) LIV B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) LV B.V.
99.9	99.9	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XLVII B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XLVIII B.V.
100	100	ישראל	ש.י.ב קפיטל שירותים עתידיים בע"מ
100	100	גרמניה	RT Facility Management GmbH & Co. KG
100	100	גרמניה	Brack Capital Patros GmbH
94.8	94.8	גרמניה	Brack Capital Halle I GmbH
94.8	94.8	גרמניה	Brack Capital Halle II GmbH
94.8	94.8	גרמניה	Brack Capital Halle III GmbH
94.8	94.8	גרמניה	Brack Capital Halle IV GmbH
94.8	94.8	גרמניה	Brack Capital Halle V GmbH
94.8	94.8	גרמניה	Brack Capital Leipzig I GmbH
94.8	94.8	גרמניה	Brack Capital Leipzig II GmbH
94.8	94.8	גרמניה	Brack Capital Leipzig III GmbH
94.8	94.8	גרמניה	Brack Capital Leipzig IV GmbH
94.8	94.8	גרמניה	Brack Capital Leipzig V GmbH
94.8	94.8	גרמניה	Brack Capital Leipzig VI GmbH
94.8	94.8	גרמניה	Brack Capital Magdeburg I GmbH
94.8	94.8	גרמניה	Brack Capital Magdeburg II GmbH
94.8	94.8	גרמניה	Brack Capital Magdeburg III GmbH
94.8	94.8	גרמניה	Brack Capital Magdeburg IV GmbH
94.8	94.8	גרמניה	Brack Capital Magdeburg V GmbH
94.8	94.8	גרמניה	Brack Capital Magdeburg VI GmbH
100	100	גרמניה	Glasmacherviertel GmbH & Co. KG
100	100	הולנד	BCP Invest Rostock B.V.
100	100	הולנד	BCP Invest Celle B.V.
100	100	הולנד	BCP Invest Castrop B.V.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

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

ליום 31 בדצמבר, 2024

דוח מיוחד לפי תקנה 9'ג'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה עצמה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 204 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, בהתאם לעניין.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בביאור 2 לדוחות המאוחדים.



דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של חברת Brack Capital Properties N.V על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970 של חברת Brack Capital Properties N.V (להלן - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משתי השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים אשר דוח רואי החשבון המבקרים שלהם עליהם מיום 31 במרץ 2023 כלל חוות דעת בלתי מסויגת.

הנתונים הכלולים בדוחות הכספיים והמתייחסים לשווי המאזני של ההשקעה ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות מוחזקות המוצגות על בסיס השווי המאזני, מבוססים על דוחות כספיים שחלקם בוקרו על-ידי רואי-חשבון אחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של בטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישומו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

תל אביב, 20 במרץ, 2025

זיו האפט
רואי חשבון

סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי אירו		
		<u>נכסים שוטפים</u>
20,141	60,772	מזומנים ושווי מזומנים
12,706	6,021	מזומנים ושווי מזומנים בנאמנות
122	15,074	פיקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
<u>32,969</u>	<u>81,867</u>	סה"כ נכסים שוטפים
		<u>נכסים לא שוטפים</u>
729,336	635,351	השקעה בחברה מוחזקת
<u>729,336</u>	<u>635,351</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>762,305</u>	<u>717,218</u>	סה"כ נכסים
		<u>התחייבויות שוטפות</u>
24,753	41,745	חלות שוטפת של אגרות חוב
6,861	5,492	זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות
75,000	-	הלוואה מבעלת השליטה
<u>106,614</u>	<u>47,237</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
		<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
77,755	180,432	אגרות חוב
15,542	6,656	התחייבויות פיננסיות
<u>93,297</u>	<u>187,088</u>	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>199,911</u>	<u>234,325</u>	סה"כ התחייבויות
		<u>הון</u>
77	77	הון מניות
144,237	144,237	פרמיה על מניות
(746)	(746)	מניות אוצר
(531)	(531)	קרנות הון אחרות
256,729	228,133	קרן הון סטטוטורית
162,628	111,723	יתרת רווח
<u>562,394</u>	<u>482,893</u>	סה"כ הון
<u>762,305</u>	<u>717,218</u>	סה"כ התחייבויות והון

20 במרץ, 2025

Eran Edelman
סמנכ"ל כספים ומשנה
למנכ"ל

Volker Wiegel
מנכ"ל

Liselot Dalenoord
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

סכומי הרווח או הפסד ורווח כולל אחר הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי אירו			
(2,963)	(3,047)	(2,600)	הוצאות הנהלה וכלליות
(40,157)	(12,105)	(20,040)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
<u>(127,438)</u>	<u>(128,186)</u>	<u>(56,861)</u>	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
<u><u>(170,558)</u></u>	<u><u>(143,338)</u></u>	<u><u>(79,501)</u></u>	רווח (הפסד) נקי וכולל

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

סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי אירו		

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת של החברה

(170,558) (143,338) (79,501)

רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

31,254 13,313 15,423
127,438 128,186 56,861
158,692 141,499 72,284

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

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(14) 88 48
8 (135) 1
(6) (47) 49

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

(11,872) (1,886) (7,168)

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

(196,524) 139,842 43,809
- - (15,000)
(196,524) 139,842 28,809

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה

תזרימי מזומנים לפעילות מימון של החברה

(7,528) (5,265) (6,375)
162,518 - 130,745
- (11,335) (4,573)
150,000 - -
- (75,000) (75,000)
(62,660) (61,209) (25,807)
242,330 (152,809) 18,990

ריבית ששולמה
הנפקת אגרות חוב, נטו
פירעון התחייבות פיננסית לגידור שע"ח
קבלת הלוואה מבעלת השליטה
החזר הלוואה מבעלת השליטה
פירעון אגרות חוב

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה

33,934 (14,853) 40,631

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

1,060 34,994 20,141

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

34,994 20,141 60,772

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

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

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת בהתאם להוראות תקנה 9'ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם.

תיאור כללי של החברה ופעילותה

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

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

אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

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

בראק קפיטל פרופרטיז אן.וי.

פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

תקנה 10א תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים רבעוניים (באלפי אירו):

שנת 2024					סעיף
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ ל-4 רבעונים	
12,201	12,235	12,276	12,370	49,082	הכנסות מהשכרת נכסים
6,059	5,995	6,009	6,144	24,207	הכנסות ניהול נכסים
(6,073)	(6,049)	(5,900)	(6,160)	(24,182)	הוצאות ניהול נכסים
(1,787)	(1,609)	(1,401)	(1,733)	(6,530)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
10,400	10,572	10,984	10,621	42,577	הכנסות שכירות וניהול, נטו
-	-	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(525)	(14,879)	(1,954)	(24,803)	(42,161)	עלות מכירת דירות
(525)	(14,879)	(1,954)	(24,803)	(42,161)	רווח (הפסד) ממכירת דירות
(3,166)	(3,296)	(2,956)	(3,669)	(13,087)	הוצאות הנהלה וכלליות
(396)	(260)	(184)	(287)	(1,127)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי מקרקעין
6,313	(7,863)	5,890	(18,138)	(13,798)	רווח (הפסד) לפני שינוי בערך נדל"ן להשקעה
(2,098)	(19,945)	(4,617)	(10,079)	(36,739)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
4,215	(27,808)	1,273	(28,217)	(50,537)	רווח (הפסד) לפני הוצאות מימון
(4,297)	(4,389)	(3,982)	(2,713)	(15,381)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות גידור
(226)	(4,782)	(858)	(4,583)	(10,449)	השפעת הפרשי שער, מדד, עסקאות גידור ואחרות
(1,627)	-	-	-	(1,627)	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הפסדי אשראי ואחרות
(117)	(1,247)	(1,203)	(1,283)	(3,850)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(2,052)	(38,226)	(4,770)	(36,796)	(81,844)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(1,160)	1,346	(416)	2,070	1,840	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(3,212)	(36,880)	(5,186)	(34,726)	(80,004)	רווח נקי (הפסד)
רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:					
(3,298)	(36,539)	(4,889)	(34,775)	(79,501)	בעלי מניות החברה
86	(341)	(297)	49	(503)	זכויות שאינן מקנות שליטה

תקנה 10 שימוש בתמורת ניירות ערך

ביום 28 בפברואר, 2024, השלימה החברה הנפקה של סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ד'), במסגרתה הנפיקה החברה אגרות חוב ע"ס 360,000,000 ש"ח ע.ג., במטרה לפרוע התחייבויות קיימות של החברה ולמימון פעילותה השוטפת של החברה. לפרטים נוספים בקשר עם הנפקת ניירות הערך כאמור ראו דיווחים מיידים של החברה מהימים 26 ו-28 בפברואר ומהימים 3 ו-4 במרץ (מס' אסמכתאות: 2024-01-017233, 2024-01-017629, 2024-01-017824, 2024-01-018757, 2024-01-018907, 2024-01-018907, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

ביום 10 ביולי, 2024, השלימה החברה הנפקה נוספת של אגרות (סדרה ד') בדרך של הרחבת סדרה ("ההנפקה"), במטרה לעשות שימוש בתמורת ההנפקה לצורך מימון פעילותה השוטפת של החברה, ובין היתר, לפירעון התחייבויותיה הקיימות של החברה, לרבות פירעון הלוואה שהועמדה לה על ידי ADLER Real Estate GmbH, בעלת השליטה לשעבר בחברה ("ADLER").¹ ההנפקה בוצעה בפרמיה, כך שעבור 150,000,000 ע.ג., קיבלה החברה סכום כספי כולל (ברוטו) של כ-158,700,000 ש"ח. לפרטים נוספים בקשר עם ההנפקה כאמור, ראו דיווחים מיידים של החברה מהימים 8, 9 ו-10 ביולי, 2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-070455, 2024-01-070989, 2024-01-071370, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

לפרטים אודות פידיון מלא מוקדם של כל אגרות החוב שבמחזור של החברה (סדרה ג' וסדרה ד'), שבוצעו בימים 20 בינואר, 2025 ו-2 בפברואר, 2025, בהתאמה, ראו דיווחים מיידים של החברה מהימים 3, 8 ו-16 ינואר, 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-001094, 2025-01-003006 ו-2025-01-004724, בהתאמה), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

תקנה 11 השקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות

שם החברה	מספר מניות בהון הרשום	מספר מניות בהון המונפק והנפרע	ערך נקוב	ערך בדוח הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2024 (אלפי אירו)	שיעור בהון	שיעור בהצבעה	שיעור בסמכות למנות דירקטורים	יתרת אגרות חוב והלוואות שניתנו (שהתקבלו) בדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2024 (אלפי אירו)
Brack German Properties BV	9,000,000	1,978,261	0.01 אירו	635,351	100%	100%	100%	-
Glasmacherviertel GmbH & Co. KG	500	500	1 אירו	104,200	100%	100%	100%	-

¹ לפרטים אודות ההלוואה ופירעונה ראו סעיף 3 תחת תקנה 22 להלן.

הכנסות של חברות בת וחברות כלולות מהותיות והכנסות החברה מהן

תקנה 13

דיבידנד (שהתקבל עד 31.12.24)		ריבית והפרשי הצמדה (שהתקבלו עד 31.12.24)		דמי ניהול (שהתקבלו עד 31.12.24)		רווח (הפסד) כולל אחר בשנת 2024	רווח (הפסד) כולל בשנת 2024	שם החברה
עבור התקופה שלאחר תאריך המאזן	עבור שנת 2024	עבור התקופה שלאחר תאריך המאזן	עבור שנת 2024	עבור התקופה שלאחר תאריך המאזן	עבור שנת 2024			
-	-	-	-	-	-	(7,013)	(7,013)	Brack German Properties BV
-	-	-	-	-	-	(36,807)	(36,807)	Glasmacherviertel GmbH & Co. KG

תקנה 20 מסחר בבורסה

בהמשך לאמור תחת תקנה 10 לעיל, במהלך תקופת הדוח, נרשמו למסחר אגרות חוב של החברה, כדלקמן:

- ביום 5 במרץ, 2024, נרשמו למסחר 360,000,000 ש"ח ע.נ. אג"ח (סדרה ד') של החברה.
- ביום 10 ביולי, 2024, נרשמו למסחר 150,000,000 ש"ח ע.נ. אג"ח (סדרה ד') נוספות של החברה.

לפרטים אודות פידיון מלא מוקדם של כל אגרות החוב (סדרה ג') ואגרות החוב (סדרה ד') של החברה, שבוצעו בימים 20 בינואר, 2025 ו-2 בפברואר, 2025, בהתאמה, ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 8, 16 ו-18 ינואר, 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-001094, 2025-01-003006 ו-2025-01-004724, בהתאמה), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

תקנה 21 תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה

א. נושאי משרה בכירה

להלן פירוט הסכומים ששילמה החברה בשנת 2024, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2024, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה הקבוצה:

סה"כ (באלפי אירו)	תגמולים בעבור שירותים (באלפי אירו)							פרטי מקבל התגמולים				
	הערות	אחר ³	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר ²	שיעור החזקות בהון המניות המונפק של החברה	משרה היקף	תפקיד	שם
1,375	-	58	-	-	-	-	1,012	305	-	מלאה	CFO ומשנה למנכ"ל	ערן אדלמן

² "שכר", לרבות תנאים נלווים לשכר, כגון החזקת רכב, טלפון, תנאים סוציאליים, הפרשות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, וכל הכנסה שנוקפה לשכר בשל מרכיב שהוענק לעובד.

³ תנאים נלווים למעט החזר הוצאות אש"ל ואירוח, ביטוח ושיפוי.

סה"כ (באלפי אירו)	תגמולים בעבור שירותים (באלפי אירו)							פרטי מקבל התגמולים				
	הערות	אחר ³	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר ²	שיעור החזקות בהון המונפק של החברה	היקף המשרה	תפקיד	שם
234	-	3	-	-	-	-	91	140	-	מלאה	חשב	גארי וילדבאום

פרטים נוספים אודות תנאי התגמול לנושאי המשרה הבכירה בקבוצה

1. מר ערן אדלמן

מר אדלמן מכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה החל מיום 1 ביוני, 2021, ובנוסף, גם כמשנה למנכ"ל החל מחודש 9 בספטמבר, 2024. ביום 23 במאי, 2021, התקשרה החברה בהסכם העסקה עם מר אדלמן, לתקופה בת 4 שנים, כפי שתוקן בימים 6 במרץ, 2022 ו-6 בנובמבר, 2022 ("הסכם ההעסקה הקודם").

1.1. בימים 27 ו-28 במרץ, 2024, אישרו וועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, להאריך את הסכם ההעסקה של מר ערן אדלמן עם החברה (באמצעות חברה בת שלה) בתקופה של חמש (5) שנים נוספות, בתנאים המפורטים להלן ("הסכם ההעסקה הנוכחי"):

א. תגמול קבוע: בדומה לקבוע בהסכם ההעסקה הקודם, בהתאם להסכם ההעסקה הנוכחי מר אדלמן ימשיך להיות זכאי לשכר קבוע בסכום של 25,000 אירו לחודש ולהפרשות סוציאליות, ימי חופשה, ימי מחלה, רכב וציוד אלקטרוני. בנוסף, מר אדלמן זכאי להחזר הוצאות דיוור בסך של כ-2,800 אירו לחודש, כיסוי הוצאות ביטוח בריאות וכן להחזר הוצאות נוספות הקשורות בעבודתו בהתאם למדיניות הנהגת בחברה.

ב. מענק שנתי: בדומה לקבוע בהסכם ההעסקה הקודם, בכפוף לאישור האורגנים המוסמכים של החברה, מר אדלמן זכאי למענק שנתי בסכום שלא יעלה על שניים עשר (12) משכורות שנתיות שיהיה מורכב מ**מענק בשיקול דעת** (עד 3 משכורות חודשיות) ומ**מענק מבוסס יעדים** (עד 9 משכורות חודשיות). בהתאם למדיניות התגמול של החברה, ועדת התגמול ודירקטוריון החברה קבעו את היעדים שבבסיס המענק מבוסס היעדים בגין שנת 2024 כאמור, הקשורים בביצוע מימון מחדש של הלוואות קיימות, גיוסי חוב חדשים ומכירת נכסים בסכום כולל של כ-100 מיליון אירו, תוך הבטחת יתרת מזומנים של לפחות 15 מיליון אירו בסוף השנה. בימים 23 ו-24 בדצמבר, 2024, בהתאמה, אישרו וועדת התגמול ודירקטוריון החברה את עמידתו של מר אדלמן עמד ביעדים שנקבעו לזכאותו למענק מבוסס היעדים ובהתאם, ישולם למר אדלמן מענק שנתי בסכום של 300,000 א' אירו הכולל מענק בשיקול דעת בגובה של 3 משכורות חודשיות ומענק מבוסס יעדים בגובה של 9 משכורות חודשיות (לפי שכרו השנתי בפועל של מר אדלמן כמפורט בסעיף 1.1 לעיל).

ג. מענק חד פעמי: לפי הסכם ההעסקה החדש, מר אדלמן זכאי למענק חד פעמי בגובה של עד 24 משכורות חודשיות בקרות אחד מהאירועים הבאים: (i) מימון מחדש של הלוואות החברה בסך של לא פחות מ-100 מיליון אירו תוך שיפור תזרים המזומנים החזוי, באופן שמראה יכולת פירעון של התחייבויות החברה לשנתיים הבאות לפחות; (ii) אירוע שיביא להפחתה בהוצאות הריבית של החברה בסך של 2 מיליון אירו לפחות; (iii) שיפור הדירוג של אגרות החוב של החברה ל- iIA; (iv) במכירה של לפחות 60% מפורטפוליו הנכסים של החברה; או (v) אירוע אחר שיקבע מראש ויאושר על ידי וועדת התגמול ודירקטוריון החברה שיכלול תרומה ייחודית ו/או מאמצים יוצאי דופן ו/או הישגים מיוחדים לחברה, תוך מעורבות של מר אדלמן. בימים 30 ו-31 ביולי 2024, קבעו וועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, כי מר אדלמן זכאי למענק חד פעמי בגובה 6 משכורות (150 א' אירו), בגין השלמת ההנפקה של סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ד') והרחבתה, כאמור לעיל בתקנה 10.ג.

ד. מענק שימור: בהתאם להחלטת וועדת התגמול והדירקטוריון מחדש אוגוסט 2022, ולאחר שכהונתו של מר אדלמן כסמנכ"ל הכספים של החברה נמשכה לאחר התקופה המינימלית שנקבעה בהחלטה כאמור ונתקיימו יתר תנאי הזכאות שנקבעו בהחלטה האמורה, בחודש מאי, 2024 שולם למר אדלמן מענק שימור בגובה שש (6) משכורות (סך של 150 א' אירו).

ה. מענק שינוי שליטה: בהתאם לקבוע בהסכם ההעסקה הנוכחי, עם התרחשות אירוע שינוי שליטה בחברה (כהגדרתו בהסכם ההעסקה הנוכחי), מר אדלמן יהא זכאי לתשלום מענק בגובה 32 משכורות שנתיות (800 א' אירו) ("מענק שינוי השליטה") שישולם בשתי פעימות – הראשונה עם קבלת אישור נוטריון להסכם שמשמעותו אירוע שינוי שליטה בחברה והשניה בחלוף 6 חודשים ממועד התשלום הראשון במסגרת העסקה לשינוי השליטה. בהמשך להתקשרותה של ADLER עם LEG למכירת החזקותיה בחברה, שבעקבותיה עברה השליטה בחברה מ- ADLER ל- LEG (כאמור בתקנה 21א להלן), בחודש נובמבר 2024 שולם למר אדלמן החלק הראשון של מענק שינוי השליטה בגובה 400 א' אירו, והחלק השני של מענק שינוי השליטה, בסך של 400 א' אירו, צפוי להיות משולם בחודש מאי, 2025.

ו. תנאי סיום כהונה: כל צד יהא רשאי להביא את הסכם ההעסקה לסיומו בהודעה מוקדמת, בת 3 חודשים ככל שההודעה ניתנת ע"י מר אדלמן, ובת 6 חודשים ככל שההודעה ניתנת ע"י החברה. בנוסף, מר אדלמן יהיה זכאי למענק הסתגלות בגובה שכר של 6 חודשים.

1.2. בהמשך לאישור וועדת התגמול ודירקטוריון החברה בחודש מרץ, 2025, התקשרה החברה עם מר אדלמן בהסכם חדש, אשר מסדיר את אופן סיום העסקתו בחברה (באמצעות החברה הבת), ועיקריו הינן כמפורט להלן ("ההסכם החדש"):

א. מועד סיום העסקה: בהתאם להסכם החדש, תסתיים העסקתו של מר אדלמן בחברה ביום 31 ביולי, 2025 ("מועד סיום העסקה").

ב. שכר: בהתאם להסכם החדש, ימשיך מר אדלמן להיות זכאי לשכר בסיס חודשי קבוע של 25 א' אירו.

ג. מענק שנתי: בגין התקופה שתחילתה ביום 1 בינואר, 2025 וסיומה במועד סיום ההעסקה, יהיה מר אדלמן זכאי למענק שנתי בסך של 175 א' אירו. תשלום מענק זה לא יהיה מותנה בהשגת יעדים איכותיים או כמותיים, וישולם במועד סיום ההעסקה.

ד. מענק חד פעמי: ככל שמר אדלמן ימלא את התחייבויותיו על פי ההסכם החדש עד ליום 30 ביוני, 2025, הוא יהיה זכאי למענק חד פעמי בסך של 125 א' אירו, אשר ישולם לו במועד סיום ההעסקה.

ה. מענק שינוי שליטה: הצדדים מסכימים כי התשלום השני של מענק שינוי השליטה כאמור בסעיף 1.2(ד) לעיל, ישולם למר אדלמן כאמור באותו סעיף. בהקשר זה יובהר, כי עם תשלום החלק השני כאמור, ימוצו כל הזכויות של מר אדלמן בקשר עם מענק שינוי השליטה.

ו. מענק הסתגלות: מר אדלמן יהיה זכאי למענק הסתגלות בסך 150 א' אירו, אשר ישולם לו במועד סיום ההעסקה.

ז. תשלום פיצויי פיטורים: מר אדלמן יהיה זכאי לתשלום פיצויי פיטורים בסך של 105 א' אירו, אשר ישולם לו במועד סיום ההעסקה.

1.3. לצד ההסכם החדש, נחתם בין החברה (באמצעות חברה בת) ובין מר אדלמן הסכם שירותים, לפיו החל מיום 1 ביולי, 2025, מר אדלמן יעניק לחברה שירותים בתחום מומחיותו וניסיונו בקשר עם כהונתו כסמנכ"ל הכספים בחברה, לפי דרישת החברה, כקבלן עצמאי, ובכלל כך (בהתאם לצרכי החברה וכפי שיוסכם בין הצדדים) שירותי סמנכ"ל כספים ו/או מתן יעוץ וליווי בנושאים הבאים: העברת ידע וקשרים לנהלה החדשה, תמיכה בהחלטות אסטרטגיות וליווי בנושאים שוטפים, העברת מידע בנוגע לתהליכים בחברה, לעובדי החברה ולנותני שירותים חיצוניים ("השירותים" ו-"הסכם השירותים", לפי העניין). בהתאם להסכם השירותים, מר אדלמן יהא רשאי לספק שירותים ו/או לעבוד עבור אחרים, ובלבד שהם אינם מתחרים ישירים של החברה (למעט אם הוסכם אחרת). בתמורה לשירותים, מר אדלמן יהיה זכאי לתגמול שעתי בסך של 400 אירו לשעה, אשר ישולם אחת לחודש, בתוספת מע"מ ככל שיחול. בנוסף, מר אדלמן יהא זכאי להחזר הוצאות בהתאם לנהלי החברה. כמו כן, בהתאם להסכם השירותים, כל אחד מהצדדים יהיה רשאי לסיים את הסכם השירותים בהודעה מוקדמת בת 3 חודשים, אך בכל מקרה לא לפני 31 בדצמבר, 2025.

2. מר גארי וילדבאום

מר גארי וילדבאום מכהן כחשב החברה החל מיום 19 בנובמבר, 2019, והינו זכאי לשכר חודשי בסך של 11,667 אירו.

במהלך שנת 2024 שולם למר וילדבאום מענק חד פעמי בגובה של כ- 41 א' אירו, וכן מענק שנתי בגובה של כ- 50 א' אירו בגין תרומתו לפעילות החברה. המענקים אושרו על ידי מנכ"ל החברה.

מר וילדבאום יסיים את כהונתו בחשב החברה, בהסכמה, ביום 30 בספטמבר, 2025. בקשר עם סיום כהונתו, אושר למר וילדבאום מענק הסתגלות בסך של 155 א' אירו, אשר ישולם למר וילדבאום במהלך שנת 2025, ובתנאי שיכהן בתפקידו עד ליום 30 בספטמבר, 2025 כאמור.

תגמולים לבעלי עניין בחברה

גמול דירקטורים. הסכום הכולל ששולם לדירקטורים בחברה בגין כהונתם בשנת 2024 היה 367 א' אירו אשר מתוכם סך של 167 א' אירו שולם לדירקטורים חיצוניים. בהתאם למדיניות התגמול, הגמול המשולם לדירקטורים בחברה כאמור הינו בסכום שלא יעלה על הסכום המקסימלי המפורט בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), על פי הדרגה בה תסווג החברה מעת לעת, בקשר עם הגמול השנתי וגמול השתתפות בשיבות.

תקנה 21א שם בעל השליטה בתאגיד

ביום 4 בנובמבר, 2024, ADLER, מי שהייתה בעלת השליטה בחברה נכון לאותו מועד, התקשרה עם LEG Grundstücksverwaltung GmbH ("LEG"), שבאותו מועד הייתה בעלת המניות השנייה בגודלה בחברה, בהסכם למכירת חלקה של ADLER בחברה ל-LEG, כאשר בשלב הראשון, תמכור ADLER ל-LEG מניות המהוות 52.68% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ("השלב הראשון"), ובשלב השני, התחייבה ADLER להיענות להצעת רכש של LEG ביחס ליתרת מניות החברה שבבעלותה, שמהוות 10.1% מההון המונפק והנפרע של החברה (ככל שזו תבוצע על ידי LEG) ("המניות הנותרות" ו-"העסקה", בהתאמה). עוד הוסכם כי ככל שלא תוגש הצעת רכש מצד LEG כאמור, LEG מעניקה ל-ADLER אופציית מכר (Put Option) ביחס למניות הנותרות. בהמשך לכך, ביום 3 בינואר, 2025, הושלם השלב הראשון לעסקה, שלאחריו מחזיקה LEG ב-88.2% מהון המניות המונפק והמופרע של החברה והינה בעלת השליטה בחברה.

לפרטים נוספים בדבר העסקה, ראו דיווחיה המיידיים של החברה מהימים 5 בנובמבר, 2024 ו-10 בדצמבר, 2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-613935 ו-2024-01-623426, בהתאמה), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים נוספים בדבר ADLER ו-LEG והחזקותיהן בחברה לאחר השלמת השלב הראשון כאמור, ראו דיווח מידי מיום 3 בינואר, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-001103) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

תקנה 22 עסקאות עם בעלי שליטה

להלן פירוט, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעלת השליטה בחברה או עסקאות שלבעלת השליטה בחברה יש עניין אישי באישורן, שהחברה התקשרה בהן בשנת 2024, או במועד מאוחר לסוף שנת 2024 ועד למועד הגשת דוח זה, או שהינן בתוקף במועד פרסום הדוח:

עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

1. התקשרות בהסכמי מימון עם חברות מקבוצת LEG

1.1. ביום 24 בדצמבר, 2024, בהמשך לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מהימים 23 ו-24 בדצמבר, 2024, בהתאמה, התקשרה החברה עם LEG בהסכם הלואה, לפיו תעמיד LEG הלואה לחברה ולחברות בנות של החברה, בסכום כולל של עד 33.3 מיליון אירו, למטרת החזר הלואה שנטלה החברה מתאגיד בנקאי זר אשר מועד פרעונה האחרון הינו ביום 31 במרץ, 2025 ("הסכם ההלוואה"). הסכם ההלוואה אושר בהתאם לתקנה 61(6) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 ("תקנות הקלות"), וזאת למען הזהירות בלבד, נוכח עניינה האישי האפשרי של ADLER באישור ההלוואה, לאור היותה צד לעסקה עם LEG, וסמיכות הזמנים בין

השלמת השלב הראשון לעסקה ושינוי השליטה כתוצאה מכך. לפרטים נוספים בקשר עם אישור הסכם ההלוואה ונימוקי ועדת הביקורת והדירקטוריון לאישורה, ראו דיווח מידי של החברה מיום 24 בדצמבר, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-626902), הנכלל בזאת על דרך ההפניה. כפי שיפורט בסעיף 1.2 להלן, נוכח התנאים המיטיבים של קו האשראי שקיבלה החברה מ-LEG, החליט דירקטוריון החברה שלא למשוך את כספי ההלוואה האמורה.

1.2. ביום 9 בפברואר, 2025, בהמשך לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מימים 6 ו-7 בפברואר, 2025, בהתאמה, התקשרה החברה בהסכמי מימון עם LEG NRW GmbH (בסעיף זה להלן: "המלווה"), חברה אחות של LEG, בעלת השליטה בחברה, כמפורט להלן ("הסכמי המימון"):

א. הסכם הלוואה לפיו תעמיד המלווה הלוואה לחברה ולחברות בנות של החברה, בסכום כולל של עד 85 מיליון אירו, ללא העמדת בטוחות כלשהן מצד החברה, וזאת למטרת פירעון מוקדם של הלוואה שנטלה החברה מתאגיד בנקאי זר אשר מועד פירעונה האחרון הינו ביום 30 ביוני, 2026; וכן

ב. הסכם לקבלת קו אשראי מהמלווה בסכום כולל של עד 40 מיליון אירו, ללא העמדת בטוחות כלשהן מצד החברה ("קו האשראי").

כל אחת מבין ההתקשרויות האמורות אושרו בהתאם לתקנה 1(5) לתקנות ההקלות, בשל היותן עסקה בין החברה לבעל השליטה בה, אשר הינה בתנאי שוק, במהלך העסקים הרגיל של החברה, ואשר אינה פוגעת בטובת החברה.

כמו כן, נוכח התנאים המיטיבים של קו האשראי, החליט דירקטוריון החברה שלא למשוך את כספי ההלוואה מכוח הסכם ההלוואה בו התקשרה עם LEG כאמור בסעיף 1.1 לעיל, וכי ככל שתידרש, תעשה החברה שימוש בקו האשראי (או כל חלק רלוונטי ממנו) למטרת פירעון מוקדם של ההלוואה שנטלה החברה מתאגיד בנקאי זר (אשר לטובת החזר שלה נועדה ההתקשרות בהסכם ההלוואה האמור).

לפרטים נוספים בקשר עם תנאי הסכמי המימון ונימוקי ועדת הביקורת והדירקטוריון לאישור התקשרות החברה בהם, ראו דיווח מידי של החברה מיום 9 בפברואר, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-009398), אשר האמור בו נכלל בזאת על דרך ההפניה.

2. התקשרות בהסכם הלוואה עם LEG למטרת מימון פדיון מוקדם של אגרות החוב של החברה

ביום 3 בינואר, 2025, בהמשך לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מהימים 2 ו-3 בינואר, 2025, בהתאמה, התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם LEG NRW GmbH (בסעיף זה להלן: "המלווה"), חברה אחות של LEG, לפיו תעמיד המלווה הלוואה לחברה למטרת מימון הפדיון המוקדם המלא של אגרות החוב של החברה (סדרה ג' ו-ד'). ההתקשרות האמורה אושרה בהתאם לתקנה 1(6) לתקנות ההקלות, וזאת נוכח עניינה האישי של ADLER באישור ההלוואה לאור היותה צד לעסקה עם LEG, ולאור סמיכות הזמנים בין שינוי השליטה הצפוי בחברה לבין מועד אישור ההלוואה.

לפרטים נוספים בקשר עם תנאי הסכם ההלוואה האמורה ונימוקי ועדת הביקורת והדירקטוריון לאישור ההתקשרות, ראו דיווח מידי של החברה מיום 3 בינואר, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-001093), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

3. הסכם לקבלת קו אשראי מ-ADLER, בעלת השליטה לשעבר בחברה, ופירעון מוקדם מלא של קו האשראי

ביום 19 במאי, 2022, בהמשך לאישור וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, התקשרה החברה עם ADLER (בעלת השליטה בחברה נכון לאותו מועד), בהסכם לפיו תעמיד ADLER קו אשראי לחברה בסכום כולל של 200 מיליון אירו (בסעיף זה להלן: "**הסכם קו האשראי**"). התקשרות החברה בהסכם קו האשראי אושרה על-ידי וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם לתקנה 1(5) לתקנות ההקלות, כעסקה שהינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק ושאינה פוגעת בטובת החברה. לפרטים נוספים בקשר עם אישור קו האשראי ונימוקי וועדת הביקורת והדירקטוריון ראו דיווח מידי של החברה מיום 19 במאי, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-061300), הנכלל בזאת על דרך הפניה.

ממועד ההתקשרות בהסכם קו האשראי ועד למועד הפירעון המלא של האשראי כמפורט להלן, עודכנו תנאי ההתקשרות בין הצדדים, כדלקמן:

3.1. ביום 13 באוגוסט, 2022, בהמשך לאישור וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, התקשרה החברה עם ADLER במספר תיקונים להסכם קו האשראי, אשר מטרתם העיקרית היא עדכון תקופת זמינות מסגרת האשראי. התיקון כאמור אושר על-ידי וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם לתקנה 1(5) לתקנות ההקלות כעסקה שהינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק ושאינה פוגעת בטובת החברה. לפרטים נוספים, לרבות נימוקי וועדת הביקורת והדירקטוריון, ראו דיווח מידי של החברה מיום 14 באוגוסט, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-102571), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

3.2. ביום 31 במרץ, 2023, מסרה ADLER התחייבות חד צדדית לחברה, לפיה התחייבה ADLER להאריך את מועד פירעון סכום של 70 מיליון אירו מתוך הסכום שמשכה החברה בשישה (6) חודשים נוספים, עד ליום 30 ביוני, 2024, בכפוף לעדכון תנאי הריבית, העמדת בטוחה והתקיימות תנאים מתלים מסוימים ("**התחייבות ADLER**"). לפרטים נוספים בקשר עם תנאי העיקריים של התחייבות ADLER, ראו דיווח מידי של החברה מיום 31 במרץ, 2023 (מס' אסמכתא-2023-01-036906), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

3.3. ביום 28 באוגוסט, 2023, לאחר אישורי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, החברה ו-ADLER הגיעו להסכמות לפיהן יתוקן הסכם קו האשראי ("**התיקון להסכם**"), שעיקריהן, כדלקמן: מועד פירעון סכום של 75 מיליון אירו מתוך הסכום שנמשך על ידי החברה יוארך בשניים עשר (12) חודשים נוספים, עד ליום 29 בדצמבר, 2024 ("**הסכום הנוטר**"); יתרת הסכום, בגובה 75 מיליון אירו, נפרע ביום 31 באוגוסט, 2023 ("**הסכום הנפרע**"); עדכון שיעור הריבית ביחס לסכום הנוטר

⁴ יצוין, כי בשים לב למועד פירעון יתרת קו האשראי ל-ADLER, ולמען הזהירות בלבד, הנפקת סדרת אגרות החוב (סדרה ד') החדשה של החברה, שבוצעה לאחר מועד הדוח, נידונה גם בוועדת הביקורת וההחלטה על אישורה בדירקטוריון החברה התקבלה פה אחד על-ידי הדירקטורים הבלתי תלויים והחיצוניים של החברה בלבד. לפרטים נוספים בקשר עם הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') ראו סעיף 6.5 לדוח הדירקטוריון המצורף כפרק ב' לדוח זה.

ו-; פקיעת קו האשראי שטרם נוצל בסכום של 50 מיליון אירו ("התיקון להסכם"). יתר תנאי קו האשראי נותרו ללא שינוי. התיקון להסכם החליף התחייבות חד-צדדית שנתנה ADLER לחברה בקשר עם קו האשראי.

התיקון להסכם, כמו גם פירעון הסכום הנפרע, אושרו על ידי וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 23 באוגוסט, 2023, וזאת בכפוף לאישור על ידי הגורמים המוסמכים ב-ADLER (אשר התקבל ביום 28 באוגוסט, 2023), בהתאם להוראות תקנה 1(5) לתקנות ההקלות. לפרטים נוספים, לרבות ביחס לתנאי התיקון להסכם והאישורים שנתקבלו בחברה והנימוקים להם, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28 באוגוסט, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-080680), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

3.4. ביום 26 במאי, 2024, בהמשך לאישור וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, התקשרה החברה עם ADLER בהסכם לעדכון תנאי ההלוואה ופירעון חלק מההלוואה, שעיקרו, כדלקמן: מועד פירעון סכום של 50 מיליון אירו על חשבון יתרת הקרן נקבע ליום 3 ביוני, 2024; מועד פירעון יתרת הסכום, בגובה 25 מיליון אירו, נותר בסוף שנת 2024 (ביחד, "הסכום הנותר"); ו-עדכון שיעור הריבית ביחס לסכום הנותר. יתר תנאי ההלוואה נותרו ללא שינוי. עדכון התנאים כאמור אושרו בהתאם להוראות תקנה 1(5) לתקנות ההקלות. לפרטים נוספים, ביחס לעדכון התנאים והנימוקים לכך, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 26 במאי, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-053817), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

3.5. ביום 31 ביולי, 2024, בהתאם להוראות הסכם ההלוואה בין החברה לבין ADLER, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את פירעונה המוקדם של מלוא יתרת ההלוואה בסך כולל של כ-25 מיליון אירו. בעצם פירעון זה פרעה החברה, הלכה למעשה, את מלוא יתרת ההלוואה כולה (קרן וריבית), ובכך עמדה במלוא התחייבויותיה כלפי ADLER. לפרטים נוספים בדבר אישור הפירעון המלא כאמור והנימוקים לאישור, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7 באוגוסט, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-080424), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

4. התקשרות לרכישת זכויות מיעוט בחברות בת; עסקה למכירת חברות נכס

ביום 9 במאי, 2019, אישרו וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה וחברה בת של ADLER, בעלת השליטה לשעבר בחברה (ובעלת השליטה בחברה נכון למועד ההתקשרות האמורה), בהתאם לתקנה 1(4) לתקנות ההקלות, בהסכם בקשר עם מימוש זכות הסירוב/הצעה ראשונה של החברה לרכישת זכויות במספר חברות נכס של החברה, לפיו תרכוש חברת הבת של ADLER 10.1% מסך הזכויות בחברות הנכס הרלבנטיות לצד החברה.

בחודש ינואר, 2025, בהמשך לשינוי השליטה בחברה המתואר תחת תקנה 21 לעיל, הסתיימו כל זכויותיה של ADLER הנובעות מהחזקותיה באותן חברות נכס והיא חדלה מלהיות צד להסכמי שיתוף הפעולה המסדירים את החובות והזכויות בקשר עם אותן חברות נכס והכל מבלי ששולמה תמורה כלשהי מצד החברה ל-ADLER בגין הסיום כאמור ובהסכמה בין החברה ויתר מחזיקי המיעוט לבין ADLER.

לפרטים נוספים ראו ביאור 18(5) לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2021 וכן דיווחיה המידיים של החברה מהימים 29 בינואר, 11 במאי ו-1 ביולי, 2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-010509, 2019-01-040008 ו- 2019-01-056562 בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

5. הסדרי פטור, ביטוח ושיפוי – לפרטים אודות הסדרי פטור, ביטוח ושיפוי ראו תקנה 29א' להלן.

עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

1. מכירת מניות Consus - בהמשך לאישור וועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 26 ו-27 באוגוסט, 2024 בהתאמה, לקדם את הצעת ADLER, בעלת השליטה לשעבר בחברה (ובעלת השליטה בחברה נכון למועד אישור ההתקשרות), להתקשר בעסקה לפיה תמכור החברה ל-ADLER סך כולל של 4,870,891 מניות של חברת Consus Real Estate AG,⁵ המוחזקות על ידה במחיר של 0.01 אירו למניה ("המניות" ו-"התמורה", בהתאמה), ביום 7 בנובמבר, 2024 התקשרו החברה ו-Adler בהסכם למכירת המניות כאמור, והעברת המניות כנגד תשלום התמורה בוצעה ביום 3 בינואר, 2025. ההתקשרות האמורה סווגה על ידי וועדת הביקורת של החברה ביום 26 באוגוסט, 2024, כעסקה שאינה עסקה חריגה כהגדרתה בחוק החברות.

2. שירותי ברוקר ביטוח - החברה התקשרה עם ADLER Assekuranzmakler GmbH & Co. KG ("ADLER GmbH"), חברה בת של ADLER (בעלת השליטה לשעבר בחברה ומי שהייתה נכון למועד ההתקשרות בעלת השליטה בחברה), בהסכם מכוחו תעמיד ADLER GmbH שירותי ברוקר ביטוח לחברה. ביום 31 בינואר, 2019 סיווגה וועדת הביקורת של החברה את ההתקשרות האמורה כהתקשרות שאינה חריגה, כהגדרתה בחוק החברות. וועדת הביקורת סברה כי לאור אופי פעילות החברה, ההתקשרות האמורה התבצעה במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק וללא השפעה מהותית על רווחי החברה. ביום 20 בפברואר, 2019, אושרה ואושרה ההתקשרות כאמור על-ידי דירקטוריון החברה כעסקה שאינה חריגה ולטובת החברה. יצוין, כי לאחר מועד הדוח, סיימה החברה את ההתקשרות האמורה עם חברת הבת של ADLER.

3. התקשרות לצרכים רגולטוריים - ביום 16 בדצמבר, 2020, אישר דירקטוריון החברה מכירת 0.1% מחברות הנכס המוחזקות על ידי החברה, כחלק מהיערכות החברה לשינויים אשר ייתכן ויחולו בגרמניה במהלך השנים הקרובות. ביום 18 בדצמבר, 2020, ולמען הזהירות, סווגה העסקה כאמור על-ידי וועדת הביקורת של החברה כעסקה שאינה חריגה שלבעלת השליטה בחברה יש בה עניין אישי, וזאת בשים לב לעובדה שהחברה הרוכשת התקשרה בעסקאות דומות במספר חברות נכס של ADLER, בעלת השליטה לשעבר בחברה ומי שהייתה בעלת השליטה בחברה נכון למועד ההתקשרות, ובכלל כך מחזיקה בשיעור זניח בחברות כאמור; וכן כי בעבר החזיק בעקיפין בעל השליטה האולטימטיבי של החברה הרוכשת מניות של חברת ADLER Group SA. יובהר, כי למועד אישור העסקה ולמיטב ידיעת החברה לא הוחזקו עוד מניות ADLER Group SA על-ידי בעל השליטה האולטימטיבי כאמור (ובכל מקרה לא החזיק למעלה מ-5% ממניות ADLER Group SA). העסקה נעשתה במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק ובסכום זניח בסך של פחות ממיליון אירו, כך שאינה צפויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.

⁵ חברה בשליטת ADLER העוסקת בפיתוח נדל"ן למגורים בגרמניה.

4. שכר יועצים - לבקשת ADLER (בעלת השליטה לשעבר בחברה ומי שהייתה בעלת השליטה בחברה במועד ההתקשרות), התקשרה החברה עם מספר יועצים משפטיים לשם הפקת חומרים הנדרשים ל-ADLER, בקשר עם ההליכים שמנהלת ADLER למכירת חלקה בחברה, וכן משמשים את החברה לעסקיה ולמימוש אסטרטגיית החברה. שכר היועצים הינו בהיקף זניח, ישולם על-ידי החברה, ויושב לה במלואו על-ידי ADLER בתוך 30 יום ממועד בקשת החברה. ההתקשרות כאמור סווגה כעסקה שאינה חריגה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) על-ידי וועדת הביקורת של החברה.

5. התקשרות לצרכים רגולטוריים עם צד שלישי במימון בעלת השליטה - על רקע יעוץ משפטי ומיסויי שקיבלה החברה לפיו מבנה ההחזקות הרצוי בחברות הנכס של החברה, אשר יטיב עם החברה מבחינה מיסויית (על פי דיני מיסוי המקרקעין המקומיים בגרמניה) ולצרכים רגולטוריים, הינו, בין היתר, שמירה על החזקת מיעוט בשיעור של 10.1% לפחות, התקשרה החברה בעסקה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעלת השליטה בה ("הרוכש"), לפיה ירכוש הרוכש מניות במספר חברות נכס אשר יקנו לו החזקה של 10.1% באותן חברות נכס, כנגד תשלום המשקף את השווי ההוגן של המניות האמורות (בסעיף זה להלן: "העסקה"). מימון התמורה בעסקה כאמור, יעשה באמצעות הלוואה שיטול הרוכש מ-LEG, בעלת השליטה בחברה, בריבית בשיעור המשקף את שיעור הריבית המקובלת בשוק. לצורך זה, התקשרו החברה, הרוכש ו-LEG, בהסכם המסדיר את יחסי הצדדים, לרבות את התחייבות LEG להעמדת הלוואה כאמור. נוכח העובדה כי מימון הרכישה כאמור יעשה על ידי בעלת השליטה בחברה, ולאור מאפייני העסקה וגובה התמורה המשולמת במסגרתה, ההתקשרות האמורה סווגה על ידי וועדת הביקורת של החברה ביום 4 במרץ, 2025, כעסקה שאינה עסקה חריגה כהגדרתה בחוק החברות, ובהתאם אושרה העסקה על ידי דירקטוריון החברה (ללא נוכחות דירקטורים הקשורים לבעלת השליטה בחברה).

תקנה 24 החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפירוט החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 2 בפברואר, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-008217), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 24א הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

לפירוט מרשם בעלי המניות של החברה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 3 במרץ, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-018742) הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 24ב מרשם בעלי המניות של התאגיד

לפירוט מרשם בעלי המניות של החברה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 2 בפברואר, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-008209) הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

נכון למועד הדוח, קיימות 31,688 מניות של החברה המוחזקות על ידי החברה, אשר בהתאם להוראות סעיף 308 לחוק החברות, אינן מקנות זכויות כלשהן כל עוד הם מוחזקות על ידי החברה ("המניות הרדומות"). בהתאם, כמות המניות הכלולות בהון המונפק של החברה בניכוי המניות הרדומות הינה 7,730,875 מניות.

<p>מען בישראל להמצאת כתבי בי דין הרצוג פוקס נאמן ושות' – עורכי דין רח' יצחק שדה 6, מגדל הרצוג, תל אביב טלפון: 03-6922020 פקס: 03-6966464</p>	<p>בראק קפיטל פרופרטיז אן.וי. Herengracht 456, Amsterdam 1017CA, the Netherlands דואר אלקטרוני: g.wildbaum@bcp-nv.com טלפון: 0031-20-240-4330 פקס': 0031-20-240-4339</p>	<p>שם חברה: המען הרשום: דואר אלקטרוני: טלפון: פקס':</p>
--	--	---

שם	Liselot Dalenoord (יו"ר הדירקטוריון)	Patrick Burke	Volker Wiegel	Lars von Lackum	Ron Hadassi	Taco Tammo Johannes de Groot
שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון	Elisabeth (Antoinette) van der Kuijlen-Dalenoord	Patrick Burke	Volker Wiegel	Lars Christian Heinrich Guenter Eugen von Lackum	Ron Hadassi	Taco Tammo Johannes de Groot
מספר זיהוי	NV4K3J637	556537023	L80969PPR	L754K289R	059258269	IW7BRCF88
תאריך לידה	08.11.1974	12.02.1974	12.10.1976	24.03.1975	24.03.1965	20.02.1963
מען להמצאת כתבי דין	Herzog Tower, 6 Yitzhak Sadeh St. Tel Aviv 6777506, Israel	Dover Park Drive, 17 London SW155BT, UK	Rolandstr. 31, 40476 Dusseldorf, Germany	Klopstockstr. 10, 40237 Dusseldorf, Germany	13 Igal Yadin st. Hod Hasharon Israel 45314	Herzog Tower, 6 Yitzhak Sadeh St. Tel Aviv 6777506, Israel
נתינות	הולנדית	בריטניה	גרמנית	גרמנית	ישראלית	הולנדית
חברות בוועדה או ועדות של הדירקטוריון	לא	ועדת ביקורת, ועדת התגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים	לא	לא	ועדת ביקורת, ועדת התגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים	ועדת ביקורת, ועדת התגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים
האם הינו דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני; האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית - כהגדרתם בחוק החברות	דירקטורית בלתי תלויה	דירקטור בלתי תלוי בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	דירקטור רגיל בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	דירקטור רגיל בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	דירקטור חיצוני בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	דירקטור חיצוני בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית וכשירות מקצועית
האם הדירקטור הנו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה	לא	לא	כן – סמנכ"ל תפעול (COO) בחברת LEG	כן – מנכ"ל חברת LEG Immobilien SE, בעלת השליטה בחברה.	לא	לא

⁶ יצוין כי בתקופת הדוח, כיהן בדירקטוריון החברה מר Thomas Zinnocker כיו"ר הדירקטוריון (ראו דיווח מיידי על סיום כהונתו מיום 9 במאי, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-045643) הנכלל בזאת על דרך ההפניה), מר Thilo Schmid כיו"ר הדירקטוריון (ראו דיווח מיידי על סיום כהונתו מיום 3 בינואר, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-001099) הנכלל בזאת על דרך ההפניה), מר Hubertus Kobe כדירקטור רגיל (ראו דיווח מיידי על סיום כהונתו מיום 2 ביוני, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-055564) הנכלל בזאת על דרך ההפניה), ומר Thierry Beaudemoulin כדירקטור ומנכ"ל החברה (ראו דיווח מיידי על סיום כהונתו מיום 5 בדצמבר, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-622542) הנכלל בזאת על דרך ההפניה). לפרטים נוספים בקשר עם שינויים במבנה דירקטוריון החברה, ראו סעיף 6.6 בדוח הדירקטוריון המצורף כפרק ב' לדוח זה.

Taco Tammo Johannes de Groot	Ron Hadassi	Lars von Lackum	Volker Wiegel	Patrick Burke	Liselot Dalenoord (יו"ר הדירקטוריון)	שם
			בעלת Immobilien SE, השליטה בחברה.			קשורה שלו או של בעל עניין בו
06.03.2023	01.05.2021	16.01.2025	16.01.2025	02.07.2018	08.05.2022	תחילת כהונה
<p>Master degree in Dutch Law - University of Utrecht, Rijksuniversiteit Utrecht.</p> <p>Master degree in Real Estate (MRE) - Amsterdam School of Real Estate, Universiteit van Amsterdam.</p>	<p>Tel Aviv University, B.A in Economics, Political Science.</p> <p>Tel Aviv University, L.L.B (1995).</p> <p>Tel Aviv University, M.B.A, Specialized in finance and marketing.</p> <p>BAR admission- 1995.</p>	<p>Certified Public Accountant (CPA) – University of Illinois</p> <p>Steuerberater (Tax Advisor) – Steuerberaterkammer Munchen</p> <p>Diplom-Kaufmann (Business Graduate) – University Bayreuth and Cologne</p>	<p>Graduate economist (Diplom Volkswirt) – University of Hagen</p> <p>First State Exam, Law – Universities of Freiburg and Berlin</p> <p>Second State Exam, Law – Superior Court (Kammergericht) of Berlin</p>	<p>Bachelor in Economics Institut Le Rosey, Rolle, Switzerland</p> <p>Bachelor in Architecture, Planning and Construction and Environmental Sciences University College, London, UK</p> <p>Master in Real Estate, Land appraisal and law Business School, London, UK</p>	<p>LL.M Master of Law, Civil Law - University of Amsterdam</p> <p>MRE, Master in Real Estate - Amsterdam School of Real Estate</p> <p>Bc, Bachelor Management, Economics and Law (Real Estate) - Hanzehogeschool van Groningen</p>	השכלה
<p>2021-2023 – Ad Interim CEO at Urban Interest B.V.</p> <p>2011-2020 – CEO/Chairman of the Board of Vastned Retail NV</p>	<p>Chairman of Elbit Medical Technologies since 2014 and CEO of this company since April 2020.</p> <p>Executive director of</p>	<p>CEO (Chief Executive Officer) of LEG Immobilien SE</p>	<p>COO (Chief Operating Officer) of LEG Immobilien SE</p>	<p>Co-Founder, Managing Director, Compliance Officer of Consortium Capital Group since 2009</p>	<p>EAD real estate consultancy – owner (2024-current)</p> <p>Croon, Wolte & Dros – Commerce Department Manager. (2021-2024)</p>	עיסוק ב-5 השנים האחרונות

Taco Tammo Johannes de Groot	Ron Hadassi	Lars von Lackum	Volker Wiegel	Patrick Burke	Liselot Dalenoord (יו"ר הדירקטוריון)	שם
	Plaza Centers NV. Finance and banking lecturer at the Hebrew University and the College of Management Academic Studies. Brookland Upreal Limited- trustee since February 2019 -Starwood West Limited- trustee since July 2020				Royal Institute of Chartered Surveyors – Director Benelux (2018-2021)	
Tritax EuroBox Plc, London	-Bareket- Director since June 2021 -Qualitau LTD- Director since June 2020 -Bazan Group- Director since June 2021 -Carmel group Ltd- Director since 2014 -Iskoor –(private company)- Director since 2019 -Hertz Properties Group Limited-	-	-	Consortium Capital Ltd., Consortium Maritime Trading Ltd., HERO Club Ltd., HERO events Ltd., .HERO Partners Ltd CIBO London Ltd	-	משמש כדירקטור בחברות הבאות

Taco Tammo Johannes de Groot	Ron Hadassi	Lars von Lackum	Volker Wiegel	Patrick Burke	Liselot Dalenoord (יו"ר הדירקטוריון)	שם
	Director since October 2023 - Shaniv - SasaTech Group - Director since September 2024 Liguy Hadassi Management and Investments Ltd. (Private family company)-managing partner since 2009					
אין	אין	אין	אין	אין	אין	קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה
כן	כן	כן	כן	כן	לא	האם הינו דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12)

תקנה 26א נושאי משרה בכירה נכון למועד פרסום הדוח אשר פרטיהם לא הובאו תחת תקנה 26 לעיל

שם	ערן אדלמן	גארי וילדבאום	דורון רוזנבלום לב
שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון	Eran Edelman	Gary Wildbaum	Doron Rozenblum Lev
מספר זיהוי	021613633	015511181	024850406
תאריך לידה	16.06.1985	29.09.1983	12.2.1970
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו	סמנכ"ל כספים ומשנה למנכ"ל	חשב	מבקר פנים
תאריך תחילת כהונה	01.06.2021	19.11.2019	07.02.2025
השכלה	רואה חשבון מוסמך CPA, בוגר חשבונאות-כלכלה (האוניברסיטה העברית, ירושלים)	רואה חשבון מוסמך CPA, בוגר מנהל עסקים התמחות בחשבונאות (המרכז הבינתחומי הרצליה); בוגר MBA בהתמחות מימון מאוניברסיטת CEU.	בוגר (BA) תואר ראשון בחשבונאות (המכללה למנהל); מוסמך (MBA) תואר שני במינהל עסקים (הקריה האקדמית אונו); מבקר פנימי מוסמך (CIA); מבקר ניהול סיכונים מוסמך (CRMA); סוקר בקרת איכות ביקורת פנימית (QAR); מוסמך בסיכונים ובקרת מערכות מידע (CRISC) ומבקר מערכות מידע מוסמך (CISA).
עיסוק ב-5 השנים האחרונות	ראש מחלקת כספים – קבוצת אדלר גרופ SA (2017-2021) רואה חשבון – מחלקה מקצועית KPMG Tel-Aviv (2014-2017)	רואה חשבון מבקר במשרד KPMG Budapest – התמחות בביקורת חברות נדלין (2011-2015) עוזר לסמנכ"ל הכספים וחשב בחברה החל משנת 2015.	שותף מנהל במשרד רואי החשבון עזרא יהודה-רוזנבלום ושות'
האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד	לא	לא	לא

תקנה 26ב' מורשי חתימה עצמאיים של התאגיד

למועד פרסום הדוח, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים, כהגדרת מונח זה בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.

תקנה 27 רואי החשבון של התאגיד

בישראל

שם: זיו האפט BDO

מען: דרך מנחם בגין 48, תל אביב (בית אמות)

בהולנד

שם: IUS Statutory Audits Cooperatie U.A

מען: Stroombaan 6-8

1181 VX Amstelveen

תקנה 28 שינוי בתזכיר או בתקנון

בתקופת הדוח לא בוצע כל שינוי בתקנון החברה.

תקנה 29 המלצות והחלטות הדירקטורים

תקנה 29(א) המלצות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית והחלטותיהם שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית

1. תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה – אין ;
2. שינוי ההון הרשום או המונפק של התאגיד – אין ;
3. שינוי תזכיר או תקנון של התאגיד – אין ;
4. פדיון ניירות ערך בני פדיון, כמשמעותם בסעיף 312 לחוק החברות – אין ;
5. פדיון מוקדם של איגרות חוב – לפרטים אודות פידיון מלא מוקדם של כל אגרות החוב שבמחזור של החברה (סדרה ג' וסדרה ד'), שבוצעו בימים 20 בינואר, 2025 ו- 2 בפברואר, 2025, ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 3, 8 ו-16 ינואר, 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-001094, 2025-01-003006 ו-2025-01-004724, בהתאמה), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה ;
6. עסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק, בין התאגיד ובעל עניין בו, למעט עסקה של התאגיד עם חברה-בת שלו – אין.

תקנה 29(ב) החלטות אסיפה כללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצת הדירקטוריון

לפרטים נוספים בקשר עם החלטת האסיפה הכללית שלא לאשר את ההחלטה להסמיך את דירקטוריון החברה כאורגן המוסמך להורות על הנפקת מניות של החברה, וכן שלא לאשר את ההחלטה להסמיך את דירקטוריון החברה להגביל או להחריג (Restrict or Exclude) את זכות המצרנות של בעלי המניות של החברה, וזאת בניגוד להמלצת הדירקטוריון, ראו דיווחיה המיידיים של החברה מהימים 26 בנובמבר, 2024, 12 בדצמבר, 2024 ו- 31 בדצמבר, 2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-619177, 2024-01-624035 ו- 2024-01-628993, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

1. ביום 8 במאי 2024, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת את הנושאים הבאים: (1) מינויו של מר Hubertus Kobe כדירקטור (אשר אינו דירקטור חיצוני) לדירקטוריון החברה, לתקופת כהונה שתחל במועד כינוס האסיפה ועד לתום האסיפה הכללית השנתית הבאה; (2) מינוי מחדש של מר רון הדסי כדירקטור חיצוני לתקופת כהונה שנייה, בת שלוש שנים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 3 באפריל 2024 בדבר זימון האסיפה (מס' אסמכתא: 2024-01-038289) ודיווח מיידי מיום 8 במאי, 2024, אודות תוצאות האסיפה (מס' אסמכתא: 2024-01-048186), הנכללים בזאת על דרך ההפנייה.
2. ביום 31 בדצמבר, 2024, אישרה האסיפה הכללית השנתית והמיוחדת את הנושאים הבאים: (1) דיון ואישור הדוח השנתי והדוחות הכספיים של החברה לשנת 2023 (נערך בהתאם לדין ההולנדי); (2) מינוי מחדש של רואי חשבון מבקרים בישראל והסמכת הדירקטוריון לקבוע את שכרם; (3) מינוי מחדש של רואי חשבון מבקרים בהולנד; (4) פטור מאחריות לחברי הדירקטוריון בהתאם לדין ההולנדי; (5) הענקת כתבי שיפוי לנושאי משרה מקרב בעל שליטה ונושאי משרה אשר הינם קרובים של בעל שליטה, וכן לנושאי משרה בחברה שבעל שליטה בחברה עשוי להיחשב בעל עניין אישי במתן כתבי השיפוי להם, המכהנים ו/או שיכהנו בחברה; (6) הענקת פטור לנושאי משרה בחברה בהתאם לדין הישראלי; (7) מינוי מחדש של מר Thilo Ger Schmid כדירקטור לדירקטוריון החברה; (7) מינוי מחדש של מר Patrick Burke כדירקטור בלתי תלוי לדירקטוריון החברה; (8) מינוי מחדש של גב' Liselot Dalenoord כדירקטורית בלתי תלויה לדירקטוריון החברה; (9) הסמכת דירקטוריון החברה כאורגן המוסמך להנפיק את מניות החברה; ו- (10) להסמיך את דירקטוריון החברה להגביל או להחריג (Restrict or Exclude) את זכות המצרנות שהוענקה ולשחרר את בעלי המניות של החברה מזכות המצרנות שהוענקה להם. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידיים של החברה מהימים 26 בנובמבר, 2024 ו- 12 בדצמבר, 2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-619177 ו- 2024-01-624035, בהתאם) בדבר זימון האסיפה ודיווח מיידי מיום 31 בדצמבר, 2024, אודות תוצאות האסיפה (מס' אסמכתא: 2024-01-628993), אשר נכללים בדוח זה על דרך ההפנייה.
3. ביום 16 בינואר 2025, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת את הנושאים הבאים: (1) מינויו של מר Volker Wiegel כדירקטור שהינו Executive Director (ושאינו דירקטור חיצוני) לדירקטוריון החברה, לתקופת כהונה שתחל במועד כינוס האסיפה ועד לתום האסיפה הכללית השנתית הבאה; (2) מינויו של מר Lars von Lackum כדירקטור (Non-Executive) ושאינו דירקטור חיצוני לדירקטוריון החברה, לתקופת כהונה שתחל במועד כינוס האסיפה ועד לתום האסיפה הכללית השנתית הבאה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 12 בדצמבר, 2024, בדבר זימון האסיפה (מס' אסמכתא: 2024-01-624076) ודיווח מיידי מיום 16 בינואר, 2025, אודות תוצאות האסיפה (מס' אסמכתא: 2025-01-004931), הנכללים בזאת על דרך ההפנייה.
4. ביום 2 בפברואר 2025, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת את סיווגו של מר Lars von Lackum כ- Executive Director, בהתאם לדין ההולנדי ולתקנון החברה, למשך תקופת כהונתו שתחל במועד אישור מינויו על ידי האסיפה המזומנת כאמור ועד לתום האסיפה הכללית השנתית הבאה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 29 בדצמבר, 2024, בדבר זימון האסיפה (מס' אסמכתא: 2024-01-628102) ודיווח מיידי מיום 2 בפברואר, 2025, אודות תוצאות האסיפה (מס' אסמכתא: 2025-01-008219), הנכללים בזאת על דרך ההפנייה.

החברה העניקה לנושאי משרה בה כתבי פטור ושיפוי כמפורט להלן:

1. פטור לדירקטורים ונושאי משרה

ביום 26 בנובמבר, 2024, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, וביום 31 בדצמבר, 2024, אישרה האסיפה הכללית של החברה, הענקת פטור לנושאי משרה ודירקטורים המכהנים בחברה ו/או שיכהנו בחברה מעת לעת, בכפוף להוראות כל דין, לרבות נושאי משרה מקרב בעל השליטה, או נושאי משרה שלבעל השליטה קיים עניין אישי בעניינם, מכל אחריות כלפי החברה, בגין נזקים שנגרמו לחברה עקב מעשה או מחדל של נושא המשרה בתפקידו בחברה, או במסגרת תפקידו כנושא משרה, עובד או נותן שירותים בחברה קשורה, כתוצאה מהפרת חובת הזהירות, ולמעט הפרת חובת זהירות בחלוקה או בהחלטה או עסקה של נושא משרה שבהן לבעל השליטה בחברה או לכל נושא משרה בחברה (לרבות נושא משרה אשר הוענק לו פטור) עניין אישי. תנאי הפטור זהים ביחס לכלל נושאי המשרה והדירקטורים בחברה, וכפופים למגבלות הקבועות לעניין זה בחוק החברות, תקנון החברה ומדיניות התגמול של החברה.

בנוסף, ביום 31 בדצמבר, 2024, אישרה האסיפה הכללית של החברה פטור לחברי הדירקטוריון (כפי שהיו או יהיו במועדים הרלוונטיים) מאחריותם לגבי פעולותיהם במהלך שנת הכספים 2023 ושנת הכספים 2024, בהתאם לדין ההולנדי, ככל שהפעילות כאמור באה או תבוא לידי ביטוי בדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2023 ולשנת 2024.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה בדבר זימון אסיפה כללית שנתי ומיוחדת מיום 26 בנובמבר, 2024 ודיווח משלים מיום 12 בדצמבר, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-619177 ו-2024-01-624035, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

2. ביטוח לדירקטורים ונושאי משרה

ביום 26 בנובמבר, 2024, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בכירה מסוג Run-off, ואת הכללתם בפוליסת הביטוח, של כל הדירקטורים המכהנים החברה לרבות דירקטורים ונושאי משרה מקרב בעל השליטה, ודירקטורים ונושאי משרה שלבעל השליטה קיים עניין אישי בעניינם, וזאת בהתאם לתקנה 1ב1 לתקנות ההקלות ולמדיניות התגמול של החברה.

3. שיפוי לדירקטורים ונושאי משרה

ביום 4 ביולי, 2012 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה (לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון מחודש מרץ 2012), להוציא בשם החברה כתבי שיפוי לנושאי המשרה בחברה (ובכלל זה לכל חברי הדירקטוריון) הכוללים את התחייבות החברה לשפותם בשל כל חבות או הוצאה כמפורט בכתב השיפוי, שתוטל על מי מהם עקב אחת או יותר מאלה: (א) בתוקף היותו נושא משרה ו/או מועסק בחברה ו/או בחברות בנות של החברה; ו- (ב) בתוקף היותו, על פי בקשת החברה, נושא משרה, עובד או שלוח של החברה בתאגיד אחר כלשהו. סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה

במצטבר על פי כל כתבי השיפוי שיוצאו להם על ידי החברה לא יעלה על סכום השווה ל-25% מההון העצמי הקובע של החברה.

ביום 26 בנובמבר, 2024 אישרו וועדת התגמול והדירקטוריון, וביום 31 בדצמבר, 2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה, הענקת כתבי שיפוי לנושאי משרה מקרב בעל שליטה ונושאי משרה אשר הינם קרובים של בעל שליטה, וכן לנושאי משרה בחברה שבעל שליטה בחברה עשוי להיחשב בעל עניין אישי במתן כתבי השיפוי להם, המכהנים ו/או שיכהנו בחברה מעת לעת, בנוסח זהה לכתבי השיפוי המוענקים ליתר נושאי המשרה בחברה כמפורט לעיל. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה בדבר זימון אסיפה כללית שנתית ומיוחדת מיום 26 בנובמבר, 2024 ודיווח משלים מיום 12 בדצמבר, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-619177 ו-2024-01-624035, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

בראק קפיטל פרופרטיז אנ.וי.

20 במרץ, 2025

Liselot Dalenoord

יו"ר דירקטוריון החברה

Volker Wiegel

מנכ"ל החברה

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי

להלן דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות הדוחות

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

Volker Wiegel, מנכ"ל; Eran Edelman, סמנכ"ל כספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנכ"ל וסמנכ"ל הכספים (נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים) או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר 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.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה; הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

1. מיפוי וזיהוי החשבונות והתהליכים העסקיים אשר החברה רואה אותם כמהותיים לדיווח הכספי. רכיבי הבקרה הפנימית שזוהו הינם: (א) בקרות ברמת הארגון; (ב) תהליך עריכה וסגירת הדוחות; (ג) בקרות כלליות על מערכות המידע; (ד) תהליכים מהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי (תהליכי נדל"ן להשקעה, הלוואות ונגזרים, מלאי דירות בהקמה, הכנסות).

2. מיפוי ותיעוד הבקרות הקיימות בתאגיד אשר נועדו לתת מענה לסיכונים הדיווח והגילוי, הערכת אפקטיביות התכנון של הבקרות וניתוח פערי הבקרה הקיימים, תיקון ליקויים בתכנון הבקרה ובחינת קיומן של בקרות מפצות.

3. הערכת אפקטיביות התפקוד של בקרות המפתח.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר, 2024 היא אפקטיבית.

להלן הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 9ב(ד)(1) לתקנות

אני, הח"מ, Volker Wiegel, מצהיר בזה כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של Brack Capital Properties NV ("התאגיד") לשנת 2024 ("הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות 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 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. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

20 במרץ, 2025

תאריך

Volker Wiegel

מנכ"ל

להלן הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2) לתקנות

אני, הח"מ, Eran Edelman, מצהיר בזה כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של Brack Capital Properties NV ("התאגיד") לשנת 2024 ("הדוחות") ;
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות 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 ולוועדות 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 ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, 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, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, 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. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות ; מסקנותי לגבי הערכתי כאמור הובאו בפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

20 במרץ, 2025

תאריך

Eran Edelman

סמנכ"ל כספים

חוות דעת רואה החשבון המבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית לפי תקנה 9ב(ג) לתקנות

חוות הדעת של רואה החשבון המבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית מצורפת לדוח הכספי.