

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דירקטוריון בראק קפיטל פרופרטיז אן. וי. (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 (להלן: "התקופה המדווחת" או "תקופת הדוח"). הסקירה הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופה המדווחת שהשפעתם מהותית. הדוח נערך בהנחה שדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2016 אשר נכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2016 (להלן ובהתאמה: "דוח דירקטוריון 2016" ו-"דוח תקופתי 2016"¹) מצוי בפני קוראו. הדוחות הכספיים, המצורפים בפרק ב' לדוח רבעוני זה, מוצגים בהתאם לתקנים הבינלאומיים, תקני IFRS. כל הנתונים בדוח זה מתייחסים לדוחות הכספיים המאוחדים, אלא אם יצוין אחרת.

בדוח זה להלן: "מועד הדוח" או "תאריך הדוח" – 30 בספטמבר 2017.
 "מועד חתימת הדוח", "תאריך חתימת הדוח" או "יום חתימת הדוח" – 16 בנובמבר 2017.
 "הרבעון המדווח" – הרבעון השלישי של שנת 2017.

מבוא

להלן עיקרי תוצאות החברה לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 לספטמבר 2017 □

1. **רווחיות** – במהלך הרבעון השלישי של שנת 2017 הסתכם הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה בכ- 15.9 מ' אירו לעומת רווח של כ- 23.9 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד.
- **נדל"ן מניב**: במהלך הרבעון השלישי של שנת 2017 הסתכם ה-FFO בכ- 8.8 מ' אירו לעומת כ- 8.3 מ' אירו ברבעון השני 2017. ה-FFO ברבעון המדווח מגלם קצב שנתי של כ- 35.2 מ' אירו.
- **ייזום למגורים**: ברבעון המדווח לא נמסרו דירות לרוכשי דירות.

2. **מגזרי הפעילות – נתונים תפעוליים עיקריים²**

א. ייזום למגורים - פרויקט Grafental³:

| שלב | מס' יח"ד | צפי הכנסות (מ' אירו) | רווח צפוי (מ' אירו) | % רווח יזמי | % מכירות | % הכרה ברווח עד כה |
|------|----------|----------------------|---------------------|-------------|----------|--------------------|
| ג' | 109 | 56.2 | 12.4 | 28% | 100% | 0% |
| ד' | 119 | 67.6 | 16.4 | 32% | 74% | 0% |
| סה"כ | 228 | 123.8 | 28.8 | 30% | 86% | 0% |

ב. הנדל"ן המניב⁴:

| ייעוד | שטח (אלפי מ"ר) | תשואת שכי"ד בפועל ⁵ | תשואת ERV ⁶ | תשואת NOI בפועל ⁶ | תשואת NOI לפי ERV ⁷ | שעור תפוסה |
|--------|----------------|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------|
| מגורים | 648 | 6.1% | 7.8% | 5.3% | 7.0% | 96% |
| מסחרי | 330 | 6.3% | 7.2% | 5.8% | 6.6% | 96% |
| סה"כ | 978 | 6.2% | 7.5% | 5.5% | 6.8% | 96% |

¹ פורסם ביום 23 במרץ 2017 [מס' אסמכתא 029265-01-2017].

² נכון למועד חתימת הדוח.

³ נתונים לפי 100%, חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט הינו 83%; מכירות הינן בהכללת הזמנות דירות (reservations).

⁴ נכסים המאוחדים בדוחות החברה.

⁵ נתוני חודש נובמבר 2017 במונחים שנתיים חלקי שווי בספרים.

⁶ "ERV" (Estimated Rental Value) – ההנבה השנתית הצפויה בהינתן שכל הנכסים מושכרים בתפוסה מלאה בתמורה לשכ"ד הנהוג בשוק.

⁷ NOI בפועל בתוספת ההפרש בין שכ"ד בפועל לבין ה-ERV חלקי שווי בספרים.

להלן תרומת הנדל"ן המניב לתוצאות החברה :

- **מגורים** : ברבעון השלישי של שנת 2017 חל גידול של כ- 6.2% בשכ"ד מנכסים זהים ושל כ- 6.4% בשכ"ד למ"ר בהשכרות חדשות לעומת הרבעון המקביל בשנת 2016. שכ"ד בהשכרות חדשות בשוק המגורים גבוה בכ- 27% משכ"ד בפועל.

- **מסחרי** : ברבעון השלישי של שנת 2017 חל גידול של כ- 1.3% בשכ"ד מנכסים זהים לעומת הרבעון המקביל ב- 2016 בעיקר כתוצאה מהשבחת הנכסים. בעניין זה יצוין, כי החברה מקדמת פרויקטים להשבחת נכסים מסחריים מתוך הפורטפוליו הקיים של החברה בהיקף השקעה מוערך של כ-50 מ' אירו⁸, אשר תתפרס על פני מס' שנים, ותניב תשואה שנתית של כ-9% על ההשקעה. בנוסף בוחנת ומקדמת החברה תהליכי Rezoning בחלק מאותם נכסים⁹ ואחרים, אשר במידה ויבשילו, היקפי השקעה בגינם צפויים להיות מהותיים יותר.

3. מבנה המאזן ואיתנות פיננסית –

א. **הון עצמי ו-NAV** : ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה מסתכם בכ- 573.3 מ' אירו וה-NAV¹⁰ מסתכם בכ- 667.9 מ' אירו נכון למועד הדוח.

ב. **יחסי חוב** : יחס ה-¹¹LTV הינו כ- 43.1% נכון למועד הדוח. יחס ה-EBITDA (מהתיק המניב בלבד, לא כולל רווח תפעולי מפעילות היזום) להוצאות ריבית הינו כ- 3.55 ברבעון השלישי של שנת 2017.

ג. **ניזילות** : יתרות המזומנים ויתרות ניזילות הסתכמו בכ- 107.2 מ' אירו נכון למועד הדוח.

4. **מדיניות דיבידנד** – ביום 18 במאי 2017 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות דיבידנד אשר נגזרת מהיקף ה-FFO השנתי של החברה, לפיה מדי שנה, החל משנת 2018 ובגין שנת 2017 ואילך, תחלק החברה לבעלי מניותיה דיבידנד ו/או תחלק לבעלי מניותיה הון (להלן ביחד: "**החלוקה**"), בשיעור של 30% מסך ה-FFO (מהפעילות המניבה בלבד, לא כולל רווח מפעילות היזום של החברה). לצורך חישוב ה-FFO לשנה נתונה ממנו ייגזר סכום החלוקה כאמור, יתוקננו נתוני ה-FFO ברבעון הרביעי באותה שנה לנתוני שנה מלאה. לפרטים נוספים, ראה סעיף "אירועים מהותיים ואחרים בתקופת הדוח".

□ תיאור תמציתי של התאגיד וסביבתו העסקית

תחומי פעילות:

החברה וחברות בנות וכוללות שלה (להלן ביחד: "**הקבוצה**") פועלות בתחום הנדל"ן בגרמניה בארבעה תחומי פעילות עיקריים: נדל"ן מניב בתחום המגורים (Residential), נדל"ן מניב בתחום המסחרי (Commercial), נדל"ן יזמי למגורים והשבחת קרקע בדיסלדורף. להלן פירוט ההתפתחויות העיקריות (ככל שאירעו) בתחומים האמורים בתקופת הדוח ועד למועד חתימת הדוח:

□ **נדל"ן מניב בתחום המגורים (Residential)** – בבעלות הקבוצה, נכון למועד חתימת הדוח ¹²11,055 דירות על פני שטח כולל להשכרה של כ- 648 אלפי מ"ר. עם השלמת העסקאות לרכישת הדירות בלייפציג, הלה ומגדבורג הצפויה לתום חודש נובמבר 2017 (לפרטים נוספים ראה "אירועים מהותיים ואחרים במהלך תקופת הדוח" להלן), פורטפוליו הנדל"ן מניב למגורים של החברה יכלול 11,912 דירות על פני שטח כולל של כ- 701 אלפי מ"ר.

□ **נדל"ן מניב בתחום המסחרי (Commercial)** – בבעלות הקבוצה נכון למועד חתימת הדוח, 27 נכסים¹³ בתחום המסחרי (מסחר ומשרדים) בשטח כולל להשכרה של כ- 330 אלפי מ"ר.

⁸ מתוכם כ-30 מ' אירו בארבעה נכסים במסגרת ה-Matrix Portfolio.

⁹ מתוכם כ-2 נכסים בערים גדולות בבוואריה.

¹⁰ EPRA NAV - לפרטים בדבר המדד ואופן חישובו ראו סעיף 5 בחלק א' להלן.

¹¹ חוב נטו לסך הנדל"ן.

¹² לא כולל סך של 55 דירות, אשר לגביהן התקשרה החברה בהסכם רכישה בלייפציג ברבעון שני של שנת 2017 והבעלות טרם הועברה בגין לידי החברה, ולא כולל 802 דירות בלייפציג, הלה ומגדבורג שהחברה התקשרה בהסכם רכישה בגינם במהלך הרבעון השלישי ואשר הבעלות בגינן צפויה לעבור בתום חודש נובמבר 2017 (לפרטים נוספים ראה "אירועים מהותיים ואחרים במהלך תקופת הדוח").

¹³ בנוסף קיים נכס בחברה כלולה בשטח של כ- 7 א' מ"ר בעיר Chemnitz.

□ **נדל"ן יזמי למגורים** – לפרטים אודות שיווק, מכירות וביצוע בשלב ג' (109 יח"ד) ושלב ד' (119 יח"ד) בפרויקט Grafental שבעיר דיסלדורף, כמו גם לפרטים אודות פרוייקט המגורים של החברה בעיר אאכן, ראו בסעיף "אירועים מהותיים ואחרים בתקופת הדוח" להלן.

□ **השבחת קרקע בדיסלדורף** – בבעלות החברה 2 מתחמי קרקע בעיר דיסלדורף בגרמניה הנמצאים בתהליכים מתקדמים לשינוי ייעודם ממשרדים למגורים. לפרטים בדבר התקדמות החברה בהליכי שינוי היעוד בקרקעות בדיסלדורף, ראו בסעיף "אירועים מהותיים ואחרים בתקופת הדוח" להלן.

מימון הנכסים:

החברה פועלת בעקביות למיקסום פרופיל התשואה-סיכון לבעלי מניותיה באמצעות, בין היתר, אופטימיזציה של מבנה ההון/חוב, הן ברמת הנכסים והן ברמת התאגיד. לצורך כך עושה החברה שימוש במקורות הבאים: הלוואות מבנקים, גיוסי אגרות חוב בישראל וכדומה. להלן פירוט עידכונים (ככל שהיו) בדרכי המימון האמורות בתקופת הדוח ועד למועד חתימת הדוח:

□ **הלוואות מבנקים** - לחברה הלוואות מבנקים בסך כולל של כ- 586,987 א' אירו. שיעור הריבית הממוצע על הלוואות אלו נכון למועד הדוח הינו כ- 1.70% מח"מ ההלוואות האמורות עומד על כ-3.6 שנים.

□ **אג"ת** - לחברה שלוש סדרות אג"ח (שאינן המירות למניות) המדורגות AA- (דאבל איי מינוס) ע"י סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ (להלן: "מעלות"), נכון למועד חתימת הדוח: סדרה א' בהיקף של 171,520 א' ש' ע.ג., הנושאת ריבית (צמודה) של 4.8% בשנה, ולה מח"מ של כ- 1.61 שנים, סדרה ב' בהיקף של 210,000 א' ש' ע.ג., הנושאת ריבית (צמודה) של 3.29% בשנה, ולה מח"מ של כ- 4.27 שנים, וסדרה ג' בהיקף של כ-153,641 א' ש' ע.ג., הנושאת ריבית (צמודה) של 3.3% בשנה, ולה מח"מ של כ- 6.53 שנים.

סביבת הפעילות:

הכלכלה הגרמנית הינה הרביעית בגודלה בעולם במונחי תוצר. היא מאופיינת בשיעור אבטלה נמוך ובאינפלציה נמוכה ויציבה. הממשלה הגרמנית נהנית מדירוג אשראי מושלם (AAA) בעל אופק יציב ומעלות מימון נמוכה של החוב הממשלתי¹⁴. סקטור הנדל"ן בגרמניה מתאפיין ביציבות גבוהה ונהנה כיום ממגמות חיוביות כגון שיפור בשיעורי התפוסה ועלייה ברמות שכר הדירה. בשנת 2016 רשם התמ"ג הגרמני גידול של כ- 1.9%, וזאת על רקע צמיחה מעט יותר נמוכה של שאר הכלכלות הגדולות באירופה, כאשר התמ"ג בגוש האירו כולו גדל בכ- 1.7%. הצמיחה בתמ"ג הגרמני ב- 2016 נבעה בעיקר מגידול בצריכה הפרטית, וכן מעלייה בהיקפי ההשקעות בבנייה. הארגון לשיתוף פעולה ולפיתוח כלכלי צופה המשך יציבות בפעילות הכלכלית בגרמניה בשנת 2017, החזויה להראות צמיחה של כ- 1.7%, זאת הודות בעיקר לשיפור נוסף בצפוי בצריכה הפרטית, הנתמכת בין היתר בריבית הנמוכה ובמחירי הנפט הנמוכים, וכן הודות לשיעור האבטלה הנמוך. ברבעון השלישי של שנת 2017 חל גידול של כ- 0.8% בתמ"ג הגרמני.

אירועים מהותיים ואחרים במהלך תקופת הדוח

□ **הסכמים לרכישה של 802 יח"ד בערים Magdeburg, Leipzig, ו-Halle גרמניה** – ביום 4 בספטמבר, 2017 וביום 11 בספטמבר, 2017 התקשרה החברה בשני הסכמי מכר נוטריונים עם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בה, לרכישה כוללת של כ- 802 יח"ד להשכרה בעיר בירה פדרלית וכן בשתי ערים גדולות בגרמניה, במחיר כולל של כ- 65 מיליון מיליון אירו. השלמת העסקה צפויה במהלך חודש נובמבר 2017. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד זה הנכסים הנרכשים מושכרים למס' רב של שוכרים בתפוסה של כ- 89.3%, מניבים שכ"ד שנתי נוכחי של כ- 2.9 מיליון אירו וכן מגלמים פוטנציאל העלאת שכ"ד משמעותי, להערכת החברה, של כ-39%, וזאת לאור שכ"ד הממוצע בשוק באותם ערים/מיקומים לנכסים דומים. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 5 בספטמבר 2017, 12 בספטמבר 2017 ו-30 באוקטובר 2017 [מס' אסמכתאות 090006-2017-01, 091929-2017-01 ו-102768-2017-01, בהתאמה].

□ **הסכם לרכישת 55 יח"ד בלייפציג, גרמניה** – במהלך חודש ספטמבר 2017 התקשרה החברה בהסכם מכר נוטריוני עם צד ג' שאינם קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה לרכישה של 55 יח"ד להשכרה בעיר לייפציג בגרמניה, במחיר כולל של כ-3.9 מיליון אירו. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד זה הנכסים הנרכשים מושכרים למס' רב של שוכרים בתפוסה של כ-95%, מניבים שכ"ד שנתי נוכחי של כ- 194 א' אירו וכן מגלמים פוטנציאל העלאת שכ"ד משמעותי, להערכת החברה, של כ-30%, וזאת לאור שכ"ד הממוצע בשוק בלייפציג במיקומים/נכסים דומים. השלמת העסקה צפויה במהלך חודש נובמבר 2017.

¹⁴ נכון למועד חתימת הדוח, אג"ח של ממשלת גרמניה לתקופה של כ- 10 שנים מעניקה תשואה שנתית נומינאלית של 0.436%

□ **מימון מחדש להלוואות מבנקים גרמנים** – במהלך הרבעון השלישי של שנת 2017, השלימה החברה (באמצעות חברות נכדות 100%) מימון מחדש ל-3 הלוואות מבנק גרמני. ההלוואות החדשות הינן לתקופה של 5 שנים ומסתכמות לכ-32.6 מ' אירו בתוספת מסגרת אשראי של 17.4 מ' אירו (לשימוש חופשי לפי צרכי החברה מעת לעת). ההלוואות החדשות נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של כ-1.06% עם פרעון קרן שנתי של כ-2% מסכום ההלוואה החדשה. היקפן הכולל של הלוואות שנפרעו הסתכם בכ-32.6 מליון אירו. הלוואות אלו נשאו ריבית שנתית משתנה ואשר נכון למועד פרעון כאמור עמדה על כ-1.7% לשנה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 3 בספטמבר 2017 [מס' אסמכתא 2017-01-089256] המובא בדוח זה בדרך של הפנייה. בנוסף, ביום 27 בספטמבר, 2017 התקשרו חברות נכדות של החברה (חברה אחת בבעלות מלאה וחברה אחרת מוחזקת במסגרת מיזם משותף) בהסכם הלוואה עם בנק גרמני לצורך מימון נכסים בלייפציג שנרכשו בהון עצמי ומימון מחדש להלוואה קיימת על נכס בלייפציג שנרכש בשנת 2013. ההלוואה החדשה הינה לתקופה של 5 שנים בהיקף כולל של כ-18 מליון אירו בתוספת מסגרת אשראי של 3 מליון אירו (לשימוש חופשי לפי צרכי החברה מעת לעת) ובסה"כ כ-21 מליון אירו. ההלוואה החדשה נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של כ-1.14% עם פרעון קרן שנתי בשיעור של 2% מסכום ההלוואה החדשה. היקפה של ההלוואה הנפרעת (שנפרעה ביום 30 באוגוסט, 2017 ממקורותייה העצמיים של החברה) הסתכם לסך של כ-7.2 מליון אירו ונשאה ריבית קבועה בשיעור של כ-3.85% לשנה. יודגש כי ההלוואה החדשה התקבלה במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2017, וההלוואה הנפרעת נפרעה במהלך הרבעון השלישי של שנת 2017, ולכן הלוואות אילו אינן חלק מיתרת הלוואות החברה ליום 30 בספטמבר, 2017.

□ **שינויים בהרכב הדירקטוריון** – ביום 25 ביולי 2017 הסתיימה כהונתם של ה"ה Jan Hylke Van Der Meer (יו"ר הדירקטוריון), Robert Israel (דירקטור בלתי תלוי), אור לבקוביץ' (דירקטור) ו-Nansia Koutsou (דירקטורית) כדירקטורים בדירקטוריון החברה ובאותו מועד החלה כהונתם של ה"ה נועם שרון (דירקטור), נועה שחם (דירקטורית בלתי תלויה) ו-Liudmila Popova (להלן ביחד: "**הדירקטורים החדשים**") כדירקטורים בדירקטוריון החברה. בנוסף, ביום 16 באוקטובר, 2017 מונה מר Alexndear Dexne (דירקטור בלתי תלוי) לדירקטור וליו"ר הדירקטוריון. עוד יוער, כי הגב' Ludmila Popova מונתה ע"י דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 17 לאוגוסט 2017 כיו"ר דירקטוריון זמני של החברה עד למינויו של Alexndear Dexne כיו"ר דירקטוריון קבוע. לפרטים נוספים אודות הדירקטורים החדשים ראו בדיווחים מיידיים מיום 26 ביולי 2017 [מס' אסמכתאות 2017-01-077070, 2017-01-077073, 2017-01-077082] ומיום 5 בנובמבר 2017 [מס' אסמכתא 2017-01-104055], המובאים בדוח זה בדרך של הפנייה.

□ **שינוי שליטה בחברה** - ביום 14 ביוני 2017 (להלן: "**מועד השלמה**") השלימה חברת Redzone Empire Holding Ltd (להלן: "**Redzone**") או "**הרוכשת**"), אשר הינה, למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית קפריסאית בבעלותו המלאה של מר טדי שגיא (להלן: "**שגיא**") רכישת 3,172,910 מניות רגילות בנות 0.01 אירו ע"נ כ"א של החברה (אשר היוו באותה עת כ-44% מהון המניות המונפק והנפרע בחברה) וזאת בתמורה כוללת של כ-1,092 מליוני ש"ח. כמות המניות המצוינת דלעיל נרכשה על ידי Redzone מה"ה שמעון וינטרוב (להלן: "**וינטרוב**") ורונון פלד (להלן: "**פלד**"), בעלי השליטה המשותפת בחברה עד לאותו מועד, מבעלות עניין בחברה עד לאותו מועד ומאחרים (להלן ביחד: "**המוכרים**") וזאת במס' עסקאות מחוץ לבורסה (לפרטים אודות מרבית מהעסקאות הללו ראו בדיווחים מיידיים של החברה בדבר שינויים בהחזקות בעלי עניין בחברה מיום 15 ביוני 2017 [מס' אסמכתאות 2017-01-061152 ו-2017-01-061161]), בהתאם להסכמים מיום 22 במאי 2017 (לפרטים אודות הסכמים אלה ראו בדיווח מיידי מיום 23 במאי 2017 [מס' אסמכתא 2017-01-052314]). במועד ההשלמה, מר שגיא הפך לבעל השליטה בחברה חלף ה"ה וינטרוב ופלד.

□ **רכישת 18 יח"ד בלייפציג** - במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2016 והרבעון הראשון של שנת 2017 התקשרה החברה בהסכי מכר נוטריונים עם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ואו לבעל השליטה בה לרכישת 18 יח"ד בנוסף ל-435 יח"ד שבבעלות החברה בנכס Leipzig Am Zoo¹⁵, וזאת בתמורה כוללת (כולל עלויות עסקה) של כ-550 אלפי אירו. השלמת העסקה מומנה מהונה העצמי של החברה ובוצעה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2017.

□ **בחינה של Privatization¹⁶ בלייפציג** - במהלך השנים 2015 ו-2016 החלה החברה לבחון הליך Privatization לבניין של כ-779 מ"ר בלייפציג. במסגרת זו החברה השקיעה סך כולל של כ-1.5 מ' אירו (כולל שווי הנכס המניב) בהתאמת הנכס והפיכתו לבניין בן 8 יח"ד. תמורת המכירה הכוללת הסתכמה לכ-2.3 מ' אירו, והרווח היזמי הצפוי מגלם רווחיות של 50% על העלות הכוללת ופי 1.4x משווי הנכס בדוחות

¹⁵ נרכשו על ידי חברה מוחזקת של החברה, אשר החברה מחזיקה (בשרשור סופי) ב-68% מהזכויות בה (לפני התאמות בגין מגוון Promote) ויתרת הזכויות בה מוחזקות על ידי מועדון המשקיעים. העברת המניות האמורות טרם בוצעה בפועל והמשקיעים מחזיקים במיזם המשותף בזכויות חוזיות. Leipzig Am Zoo הינו קומפלקס מגורים אשר נרכש בחודש מאי 2013 המונה 435 יח"ד בשטח ממוצע ליחידת דור של 34 מ"ר. השטח הכולל להשכרה של הקומפלקס האמור מסתכם לאחר רכישת 18 יח"ד בכ-15,266 מ"ר.
¹⁶ במסגרת זו החברה בוחנת את כדאיות מכירת חלק מהדירות שמהוות חלק מהנכסים המניבים של החברה ליחידים כך שכל רוכש ירכוש דירה בודדת מבניין שבבעלותה של החברה. במסגרת התהליך החברה נדרשת להתאים את הנכס מהבחינה המסחרית והמשפטית למכירה.

הכספיים כנכס מניב. במהלך הרבעון השלישי ועד למועד הדוח מסירת הדירות הסתיימה. החברה בוחנת את הרחבת פעילותה בתחום זה.

□ **הנפקת הון** - ביום 31 בינואר 2017 השלימה החברה הנפקה לציבור בישראל של 598,540 מניות ו-299,270 כתבי אופציה (סדרה 1) הניתנים למימוש ל-299,270 מניות חברה, בהיקף כספי כולל של כ-49.5 מיליון אירו (ברוטו) וזאת בדרך של הצעה אחידה במכרז על מחיר היחידה, על פי דוח הצעת מדף שפורסם ביום 29 בינואר 2017 מכוח תשקיף המדף של החברה נושא תאריך 29 במאי 2015¹⁷. במהלך הרבעון השני והשלישי של שנת 2017, מומשו 268,130 כתבי אופציה (סדרה 1) למניות החברה בתמורה כוללת של כ-22,644 אלפי אירו. יתרת 31,140 כתבי האופציה (סדרה 1) שלא מומשו עד למועד המימוש האחרון (31 ביולי 2017) פקעו.

□ **רכישת פורטפוליו מגורים בהאנובר, גרמניה** - ביום 8 בפברואר 2017, התקשרה החברה (באמצעות חברה נכדה) בהסכם מכר נוטריוני עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה (להלן בס"ק זה בלבד: "המוכרת"), על פיו תמכור לה המוכרת 156 יח"ד בעיר האנובר שבגרמניה (להלן בס"ק זה בלבד: "הנכס הנרכש"), בתמורה כוללת של כ-18 מ' אירו (כולל עלויות עסקה נלוות). לצורך מימון הרכישה התקשרה החברה (באמצעות חברה נכדה) עם תאגיד בנקאי גרמני בהסכם לקבלת הלוואה בהיקף של כ-10.4 מ' אירו בתנאי נון-ריקורס שמועד פירעונה הסופי הינו 5 שנים ממועד קבלת הלוואה, אשר נושאת ריבית משתנה על בסיס שער האירובור בתוספת מרווח של 1.20% לשנה. ביום 31 במאי, 2017 מלוא התמורה שולמה לידי המוכרת, וכן הועברו מלוא הזכויות בנכסים הנרכשים לידי החברה¹⁸.

□ **רכישת פורטפוליו מגורים באסן, גרמניה** - ביום 22 בפברואר 2017, התקשרה החברה (באמצעות חברה נכדה) בהסכם מכר נוטריוני עם צד ג', שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן בס"ק זה בלבד: "המוכרת"), על פיו תרכוש החברה מהמוכרת 320 יחידות דיור בעיר Essen שבגרמניה, בתמורה כוללת של כ-23.6 מ' אירו (כולל עלויות עסקה נלוות). לצורך מימון הרכישה התקשרה החברה (באמצעות חברה נכדה) עם תאגיד בנקאי גרמני בהסכם לקבלת הלוואה בהיקף של כ-16 מ' אירו בתנאי נון-ריקורס שמועד פירעונה הסופי הינו 5 שנים ממועד קבלת הלוואה, אשר נושאת ריבית קבועה של 1.18% לשנה. ביום 31 במאי, 2017 מלוא התמורה שולמה לידי המוכרת, וכן הועברו מלוא הזכויות בנכסים הנרכשים לידי החברה¹⁹.

□ **רכישת נכסי מגורים בליפציג, ברמן ודיסלדורף, גרמניה** - במהלך הרבעון הראשון של 2017, התקשרה החברה באמצעות חברות הולנדיות בבעלותה המלאה, בארבע עסקאות שונות, לרכישת 164 יח"ד להשכרה בערים לייפציג, ברמן ודיסלדורף בגרמניה (להלן: "הנכסים הנרכשים"), בתמורה כוללת של כ-15.4 מ' אירו (כולל עלויות עסקה). הנכסים הנרכשים, הינם בשטח להשכרה כולל של כ-7.3 א' מ"ר, מניבים שכ"ד שנתי נוכחי של כ-631 א' אירו ומגלמים פוטנציאל העלאת שכ"ד משמעותי, להערכת החברה, של כ-25% עד 35%, לאור שכ"ד הממוצע בשוק באותם ערים/מיקומים לנכסים דומים. רכישת העסקאות מומנה, בשלב הראשון, בהון עצמי. במהלך הרבעונים השני והשלישי של שנת 2017, מלוא התמורה שולמה לידי המוכרות, וכן הועברו מלוא הזכויות בנכסים הנרכשים לידי החברה.

□ **אימוץ מדיניות דיבידנד** - דירקטוריון החברה אימץ ביום 18 במאי 2017 מדיניות דיבידנד אשר נגזרת מהיקף ה-FFO השנתי של החברה, לפיה מדי שנה, החל משנת 2018 ובגין שנת 2017 ואילך, תחלק החברה לבעלי מניותיה דיבידנד ו/או תחלק לבעלי מניותיה הון (להלן ביחד: "החלוקה"), בשיעור של 30% מסך ה-FFO²⁰ (מהפעילות המניבה בלבד, לא כולל רווח מפעילות היוזם של החברה), על פי הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים המבוקרים והידועים במועד קבלת ההחלטה על החלוקה. לצורך חישוב ה-FFO לשנה נתונה ממנו ייגזר סכום החלוקה כאמור, יתוקננו נתוני ה-FFO ברבעון הרביעי באותה שנה לנתוני שנה מלאה (קרי - אם ה-FFO ברבעון הרביעי יסתכם ב-9 מיליון אירו, אזי סכום ה-FFO לאותה שנה ממנו ייגזר סכום החלוקה יעמוד על 36 מיליון אירו). החלטה על חלוקה כאמור תתקבל בדירקטוריון החברה לאחר אישור הדוחות השנתיים של אותה שנה שבגינה מבוצעת החלוקה.

יצוין כי אין בהחלטה זו כדי לגרוע מסמכות הדירקטוריון לבחון מעת לעת את המדיניות ולהחליט בכל עת, בהתחשב בשיקולים עסקיים ובהוראות הדין, על שינוי המדיניות או על שינוי בשיעור החלוקה בגין תקופה מסוימת או להחליט שלא לבצע חלוקה כלל. 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,

¹⁷ לפרטים נוספים ראו בדיווח המיידני של החברה מיום 31 בינואר 2017 [מס' אסמכתא 2017-01-011337] המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

¹⁸ לפרטים נוספים ראו בדיווח המיידני של החברה מיום 9 בפברואר 2017 [מס' אסמכתא 2017-01-014511] המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

¹⁹ לפרטים נוספים ראו בדיווח המיידני של החברה מיום 23 בפברואר 2017 [מס' אסמכתא 2017-01-0] המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

²⁰ לפרטים אודות אופן חישוב ה-FFO לשנת 2016, ראו סעיף 1.7.5.2 בפרק א', "תיאור עסקי התאגיד", בדוח התקופתי של החברה לשנת 2016 (אשר פורסם ביום 26 במרץ 2017 [מס' אסמכתא 2017-01-029265]).

אם וככל שנדרש (בהתאם להוראות כל דין). דירקטוריון החברה אף יהא רשאי לבחון מעת לעת את מדיניות הדיבידנד כאמור ולשנותה ו/או לבטלה על פי שיקול דעתו הבלעדי.

□ **מכירת נכס משרדים לקונסוליה הסינית, דיסלדורף, גרמניה** – ביום 1 ביוני, 2017 נחתם הסכם מכר נוטריוני בין חברה נכדה (100%) של החברה לבין ממשלת סין, למכירת נכס משרדים בשטח להשכרה של כ- 4,316 מ"ר המשמש כקונסוליה סינית בעיר דיסלדורף בתמורה לסך של 14.8 מיליון אירו. עלות הרכישה (כולל עלויות עסקה) אותה תשלם הרוכשת מגלם עבורה תשואת שכ"ד של כ-4.5% ושווי למ"ר של כ-3,700 אירו. מלוא תמורת המכירה והשלמת העסקה בוצעו ביום 17 ביוני, 2017.

□ **האצת תקופת הבשלה של תוכנית אופציות למניות של עובדי החברה (ESOP 3)** – כפועל יוצא משינוי השליטה במניות החברה, כאמור לעיל, תקופת ההבשלה של האופציות הסתיימה, וכל האופציות ניתנות למימוש מייד. בעקבות האצת תקופת ההבשלה החברה הכירה בהוצאה חד פעמית של 0.4 מ' אירו, במסגרת עלות תשלום מבוסס מניות כנגד קרן הון. ראו גם באור 18 (ה') לדוחות הכספיים השנתיים.

□ **אשור דירוג אשראי לחברה ע"י מעלות** – ביום 26 במרץ 2017 אשררה חברת דירוג האשראי מעלות לחברה דירוג ilAA (אופק יציב) ולסדרות אג"ח א', ב', ו-ג' של החברה דירוג ilAA²¹.

□ **קידום של זכויות בניה במתחמי מגורים קיימים** - החברה מקדמת בחינה של הוספת זכויות בניה נוספות במתחמי מגורים קיימים. למען הסר ספק, זכויות בניה, ככל שיהיו, לא מקבלות ביטוי בשמאויות הנכסים.

□ **פרויקט המגורים של החברה בעיר אאכן שבגרמניה** – ביום 26 בפברואר 2016 התקשרה החברה (באמצעות חברות נכדה) ביחד עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "השותף") בהסכם מכר נוטריוני עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "המוכר") לרכישת זכויות הבעלות בקרקע בעיר אאכן שבגרמניה, עליה ממוקם מפעל ישן שאינו בשימוש, וזאת בתמורה כוללת של 6 מיליון אירו (חלקה של החברה 3 מיליון אירו), שהושלמה בחודש אפריל, 2016, לאחר התקיימות התנאים הנדרשים השונים²².

גורמי התכנון בעיר אאכן הסכימו ביחד עם החברה על הקונספט התכנוני של הפרויקט באופן שיאפשר הקמת 280-300 יחידות (חלף 180-220 יחידות כפי שצוין כאמור בדוח המידי שפרסמה החברה במועד רכישת הנכס), באופן שיביא לגידול בהיקף המכירות והרווחיות הצפויה בפרויקט ביחס לתכנון המקורי של הפרויקט. בנוסף לאמור לעיל צוין כי, בחודש ינואר 2017 אישרו גורמי התכנון בעיר שינוי המתאר התכנוני החל על אזור הפרויקט מתעשייה למגורים באופן שיאפשר לחברה לקדם את התב"ע לפרויקט ולהביא את התב"ע לאישור מוסדות התכנון בעיר אאכן במהלך הרבעון השני של שנת 2018 ולהתחיל בהקמת הפרויקט במחצית השנייה של שנת 2018, בד בבד עם הוצאת היתרי בנייה לפרויקט. החברה החלה במהלך הרבעון השני לקדם תכנון אדריכלי מפורט לצורך הגשת בקשה להיתר בניה לשלב הראשון בפרויקט, כמו גם החלה בתכנון מפורט של התשתיות הציבוריות בפרויקט (כבישים, ביוב/ניקוז/מים/חשמל, גן ילדים וכו') ובמקביל מקדמת את הליכי תכנון ואישור התב"ע בלוחות הזמנים המפורטים לעיל.

²¹ לפרטים נוספים ראו בדוח פעולת הדירוג של מעלות אשר צורף לדוח המידי של החברה מיום 26 במרץ 2017 [מס' אסמכתא 01-2017-029532] המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

²² לפרטים נוספים ראו בדיווח המידי של החברה מיום 28 בפברואר 2016 [מס' אסמכתא 01-2016-035506] המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

□ **התקדמות בפיתוח פרויקט המגורים בדיסלדורף** – להלן פירוט ההתפתחויות העיקריות בפיתוח פרויקט המגורים ב-Grafental בתקופת הדוח וכן עד למועד חתימת הדוח:

א. ביצוע ושיווק שלב ג' - בחודש אפריל 2016, עם קבלת היתר הבניה, החלה החברה בבניית שלב ג' הכולל 109 יח"ד ו- 128 מקומות חניה בשטח כולל של כ- 16,000 מ"ר ברוטו. החברה החלה בשיווק שלב ג' במהלך חודש מאי 2016 במחירי מכירה הגבוהים בכ- 7% ביחס לשלב ב'. למועד חתימת הדוח שווקו (חוזים חתומים) כל הדירות (100% משלב זה) בתמורה כספית כוללת של כ- 56.15 מ' אירו. למועד הדוח ולתאריך חתימת הדוח התקבלו מקדמות מרוכשי דירות בסך של כ- 44.24 מ' אירו וכ- 46.2 מ' אירו בהתאמה.

ב. ביצוע ושיווק שלב ד' - בחודש אפריל 2017, עם קבלת היתר הבניה, החלה החברה בבניית שלב ד' הכולל 109 יח"ד וחניון תת קרקעי הכולל 125 מקומות חניה יחד עם 10 בתים צמודי קרקע (סה"כ 119 יח"ד בשטח כולל של כ- 18,000 מ"ר ברוטו). במהלך חודש מאי 2017 החלה החברה בשיווק ומכירות שלב ד' ולמועד חתימת הדוח שווקו (חוזים חתומים והרשמות) 89 דירות (כ- 74% משלב זה) בתמורה כספית כוללת של כ- 50 מ' אירו. למועד הדוח ולתאריך חתימת הדוח התקבלו מקדמות מרוכשי דירות בסך של כ- 8.7 מ' אירו וכ- 11.2 מ' אירו בהתאמה.

מחירי המכירה בשלב ד' מגלמים עלייה של כ- 8.7% ביחס למחירי המכירה בשלב ג' וכפועל יוצא צפויה הריווחיות היזמית לעלות מכ- 28% בשלב ג' לכ- 32% בשלב ד' (לפרטים נוספים ראו טבלה בעמ' א-7 להלן).

ג. תכנון שלב ה' - החברה החלה בתכנון שלב ה' שיכלול כ- 84 יח"ד ו- 5 בתים צמודי קרקע בשטח כולל של כ- 13,450 מ"ר ברוטו והגישה בקשה להיתר בניה בגין שלב זה במהלך חודש ספטמבר שנת 2016.

לפרטים נוספים בקשר עם הסטטוס השיווקי והביצועי של השלבים שבבנייה בפרויקט, ראו בטבלאות דלהלן.

| שנת 2016 | שנת 2017 | | | | נתונים לפי 100%. חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 83% |
|---|---------------|---------------|---------------|------------------|--|
| | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | למועד חתימת הדוח | |
| חוזים מצטברים שנחתמו במהלך התקופה השוטפת: | | | | | |
| 72 | 91 | 105 | 108 | 109 | יחידות דיור (#) |
| 37,482 | 47,648 | 54,467 | 55,820 | 56,150 | יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו) |
| 8,205 | 10,408 | 11,913 | 12,203 | 12,284 | יחידות דיור (מ"ר) |
| 4,586 | 4,578 | 4,572 | 4,572 | 4,571 | מחיר ממוצע למ"ר (באירו) (כולל תמורה בגין חניות) |
| הזמנות זירות (Reservations)* ליום חתימת הדוח: | | | | | |
| | | | | 0 | יחידות דיור (#) |
| | | | | 0 | יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו) |
| | | | | 0 | יחידות דיור (מ"ר) |
| | | | | ל"ר | מחיר ממוצע למ"ר (באירו) (כולל תמורה בגין חניות) |
| חוזים חתומים והזמנות זירות מצטברים ליום חתימת הדוח: | | | | | |
| | | | | 109 | יחידות דיור (#) |
| | | | | 56,150 | יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו) |
| | | | | 12,284 | יחידות דיור (מ"ר) |
| | | | | 4,571 | מחיר ממוצע למ"ר (באירו) (כולל תמורה בגין חניות) |
| שיעור שיווק של הפרויקט (%): | | | | | |
| יום 31.12.2016 | יום 31.3.2017 | יום 30.6.2017 | יום 30.9.2017 | למועד חתימת הדוח | |
| 66.8% | 84.9% | 97.0% | 99.4% | 100% | שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה - חוזים חתומים |
| | | | | 100% | שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה - חוזים חתומים והזמנות |
| מקדמות מדיירים: | | | | | |
| יום 31.12.2016 | יום 31.3.2017 | יום 30.6.2017 | יום 30.9.2017 | למועד חתימת הדוח | |
| 7,104 | 18,879 | 30,872 | 44,237 | 46,185 | מקדמות מדיירים (באלפי אירו) |
| 12.7% | 33.6% | 55.0% | 78.8% | 82.3% | שיעור המקדמות מדיירים (%) |
| שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים והזמנות ליום חתימת הדוח: | | | | | |
| | | | | 0 | יחידות דיור (#) |
| | | | | 0 | יחידות דיור - תמורה כספית צפויה (כולל בגין חניות, באלפי אירו) |
| | | | | 0 | יחידות דיור (מ"ר) |
| | | | | ל"ר | מחיר ממוצע למ"ר (באירו) |
| | | | | 0 | סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי אירו) |

* הזמנת זירות (reservation) הינה הליך בו הרוכש הפוטנציאלי חותם על מסמך הכולל את תיאור יחידת הדיור ומספרה הרישומי, כמות החניות הנרכשות ומספרן הרישומי, תוספות למיפרט הכללי ככול שישנן, מחיר כולל (דירה, חניות, תוספות מפרט) ותנאי תשלום. במקביל מפקיד הרוכש הפוטנציאלי 2,000 אירו כנגד ההרשמה. ההרשמה אינה מחייבת משפטית והרוכש יכול לבטלה ללא קנס.

| שלב ד - שיווק הפרויקט | |
|-----------------------|--|
| שנת 2017 | נתונים לפי 100%. חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 83% |

| רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | למועד פרסום הדו"ח | |
|--|----------------|---------|-------------------|--|
| חוזים מצטברים שנחתמו במהלך התקופה השותפת: | | | | |
| ל.ר. | 29 | 68 | 84 | יחידות דיור (#) |
| השיווק החל בחודש מאי 2017 | 16,478 | 39,012 | 47,182 | יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו) |
| | 3,287 | 8,213 | 9,937 | יחידות דיור (מ"ר) |
| | 5,013 | 4,750 | 4,748 | מחיר ממוצע למ"ר (באירו) |
| הזמנות דירות (Reservations) ליום פרסום הדוח: | | | | |
| | | | 5 | יחידות דיור (#) |
| | | | 2,624 | יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו) |
| | | | 558 | יחידות דיור (מ"ר) |
| | | | 4,703 | מחיר ממוצע למ"ר (באירו) |
| חוזים חתומים והזמנות דירות מצטבר עד ליום פרסום הדו"ח | | | | |
| | | | 89 | יחידות דיור (#) |
| יוער כי המחיר הממוצע בדירות ה- Condo הינו 4,968 אירו למ"ר | | | 49,806 | יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו) |
| | | | 10,495 | יחידות דיור (מ"ר) |
| | | | 4,746 | מחיר ממוצע למ"ר (באירו) |
| שיעור השיווק של הפרויקט (%): | | | | |
| ל.ר. | רבעון 2 | רבעון 3 | למועד פרסום הדו"ח | |
| השיווק החל בחודש מאי 2017 | 24.4% | 57.7% | 69.8% | שיעור השיווק למועד פרסום הדוח - חוזים חתומים |
| | | | 73.6% | שיעור השיווק למועד פרסום הדוח - חוזים חתומים והזמנות |
| מקדמות מדיירים: | | | | |
| ל.ר. | ליום 30.9.2017 | | למועד פרסום הדו"ח | |
| השיווק החל בחודש מאי 2017 | ליום 30.6.2017 | | 11,171 | מקדמות מדיירים (באלפי אירו) |
| | 2,127 | 8,710 | 16.5% | שיעור המיקדמות מדיירים (%) |
| | 3.1% | 12.9% | | |
| שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים והזמנות ליום פרסום הדו"ח: | | | | |
| | | | 30 | יחידות דיור (#) |
| | | | 17,827 | יחידות דיור - תמורה כספית צפויה (כולל בגין חניות, באלפי אירו) |
| | | | 3,578 | יחידות דיור (מ"ר) |
| | | | 4,982 | מחיר ממוצע למ"ר (באירו) |
| | | | 5,444 | סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי אירו) |

* הזמנת דירות (reservation) הינה הליך בו הרוכש הפוטנציאלי חותם על מסמך הכולל את תיאור יחידת הדיור ומספרה הרישומי, כמות החניות הנרכשות ומספרן הרישומי, תוספות למיפרט הכללי ככול שישנן, מחיר כולל (דירה, חניות, תוספות מפרט) ותנאי תשלום. במקביל מפקיד הרוכש הפוטנציאלי 2,000 אירו כנגד ההרשמה. ההרשמה אינה מחייבת משפטית והרוכש יכול לבטלה ללא קנס.

תחזית הכנסות, עלויות ורווח יזמי לשלבים שבביצוע (באלפי אירו):

| שלב ג' ²³ | שלב ד' ²⁴ | |
|--------------------------------|----------------------|---|
| 56,150 | 67,633 | סך הכנסות צפויות |
| 44,237 | 8,710 | מקדמות מרוכשי דירות למועד הדוח |
| 46,185 | 11,171 | מקדמות מרוכשי דירות למועד חתימת הדוח |
| 37,453 | 21,411 | סך עלויות מצטברות שהושקעו |
| 6,373 | 29,777 | סך עלויות שנותרו להשקעה |
| 43,826 | 51,188 | סך עלות צפויה (כולל קרקע) (באלפי אירו) |
| 81.5% | 24.7% | שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%) ²⁵ |
| 12,324 | 16,445 | סך רווח יזמי צפוי |
| 0 | 0 | סך רווח יזמי שהוכר בדוחות החברה (במאוחד) במצטבר נכון למועד הדוח |
| 28.1% | 32.1% | שיעור רווח יזמי צפוי (%) |
| רבעון רביעי 2017 ורבעון 1 2018 | רבעון רביעי 2018 | מועד השלמה צפוי והכרה ברווח |

על פי כללי החשבונאות, החברה מכירה בהכנסות, עלויות והרווח הגולמי הנובעים מהשלבים שבביצוע עם השלמת הביצוע ומסירת הדירות לדיירים.

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

מדירות שנמכרו (באלפי אירו):

| רווח יזמי שטרם הוכר | תזרים שטרם הוכר | הכנסות שטרם הוכרו | נתונים לפי 100%. חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – (83% שלבים שבביצוע (ג' וד')) |
|---------------------|-----------------|-------------------|---|
| 21,910 | 35,305 | 95,020 | |

מדירות שטרם נמכרו (באלפי אירו):

| רווח יזמי שטרם הוכר | תזרים שטרם הוכר | הכנסות שטרם הוכרו | נתונים לפי 100%. חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – (83% שלבים שבביצוע (ג' וד')) |
|---------------------|-----------------|-------------------|---|
| 6,972 | 10,456 | 28,817 | שלבים שבביצוע (ג' וד') |
| 18,302 | 25,301 | 78,488 | שלב ה' (תחת תב"ע מאושרת) שטרם נכנס לביצוע |
| 25,274 | 35,757 | 107,305 | סה"כ |

²³ ביצוע שלב ג' החל בחודש אפריל 2016 עם קבלת היתר הבניה.

²⁴ ביצוע ושיווק שלב ד' החלו בחודש אפריל 2017 ומאי 2017 (בהתאמה) עם קבלת היתר הבניה.

²⁵ יודגש כי שיעור ההשלמה ההנדסי אינו זהה לשיעור מסירת הדירות ולשיעור ההכרה ברווח ממסירת הדירות שנעשה במועד מסירת הדירות ללקוחות, ראו באור 2כבי ובאור 2(ג') לדוחות הכספיים לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המצי"ב בפרק ג' לדוח תקופתי 2016.

□ **השבחת הקרקעות בדיסלדורף ושינוי יעודן למגורים** – להלן פירוט ההתפתחויות העיקריות בנוגע להשבחת הקרקעות בדיסלדורף בתקופת הדוח וכן עד למועד חתימת הדוח:

א. **ביחס ליתרת הקרקע בפרוייקט Grafental**, שכוללת זכויות בניה של כ-124.5 א' מ"ר למשרדים (להלן: **"חטיבת הקרקע"**), בתקופת הדוח קידמה החברה ביחד עם עיריית דיסלדורף תב"ע חדשה למתחם באופן שעל כל חטיבת הקרקע האמורה ניתן יהיה לבנות, עם אישור התב"ע החדשה הנמצאת בעבודה, ככל שתאושר, עוד כ-650 יח"ד בנוסף על 850 יח"ד הכלולות כיום בתב"ע שבתוקף (סה"כ כ-1,500 יח"ד). התב"ע בגין 300 יח"ד (Grafental Mitte) מתוך 650 יח"ד שבשינוי יעוד, התוכנית אושרה לפרסום לציבור לע"י מועצת העיר דיסלדורף ביום 29 לספטמבר 2017 (שלב אחרון טרם אישורה הסופי והמחייב) באופן שהחברה תוכל לקבל היתרי בניה לשלב הראשון תחת סעיף 33 לחוק התכנון והבניה הגרמני ב-Grafental Mitte עד תום שנת 2017. התב"ע בגין יתרת 350 יח"ד שבשינוי יעוד (Grafental Ost) נמצאת בהליכי תכנון והחברה מעריכה כי התב"ע תאושר ותהא זמינה לבניה בסוף שנת 2018.^{26,28}

ב. **רכישת מס' מבני משרדים ומגורים בשכונת Grafenberg לצורך השבחה** – בחודש אוגוסט 2014 השלימה החברה רכישת מתחם קרקע בשטח של כ-20,000 מ"ר ועליו מבני מגורים ומשרדים (המניבים דמי שכירות שנתיים של כ-220 א' אירו בשנה) בשכונת Grafenberg - משכונות המגורים היוקרתיות בעיר דיסלדורף - ובסמוך לפרוייקט המגורים "Grafental" המוקם על ידי החברה בדיסלדורף.²⁷ במהלך תקופת הדוח קידמה החברה ביחד עם עיריית דיסלדורף תב"ע חדשה למתחם שתאפשר הקמת פרויקט מגורים שיכלול 80 עד 100 יח"ד (כ-20,000 מ"ר בנוי ברוטו) על הקרקע (חלף המבנים הקיימים). להערכת החברה תכניות כאמור יאושרו, אם וככל שיאושרו, על ידי העירייה והקרקע תהא זמינה לבנייה (עם האישורים הנדרשים) במחצית הראשונה של שנת 2018.^{27,28}

להלן ריכוז טבלאי של ההכנסות, התזרים והרווח היזמי הצפוי מתחום פעילות השבחת הקרקע בדיסלדורף:²⁸

| רווח יזמי שטרם הוכר | תזרים מזומנים שטרם הוכר | הכנסות שטרם הוכרו | (נתונים לפי 100%) – באלפי אירו |
|---------------------|-------------------------|-------------------|--|
| 86,467 | 191,848 | 470,671 | חטיבת הקרקע שבשינוי יעוד ממשרדים למגורים ב-Grafental ²⁹ וחטיבת הקרקע ב-Grafenberg |

המידע המתואר לעיל בקשר עם שלבים ג' ו-ד' שבביצוע וכן עם שלב ה' בפרוייקט Grafental (הנימצא תחת תב"ע מאושרת) שטרם נכנס לביצוע, ובקשר עם השבחת הקרקעות בדיסלדורף ושינוי ייעודם כאמור (ובכלל זה המועדים הצפויים להשלמת שינוי היעוד), בדבר סך המכירות הצפוי, הרווחיות היזמית הצפויה והתזרים הצפוי לפני מס, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ואשר התקיימותו כולו או חלקו בפועל כלל אינה וודאית. המידע מבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד הדוח, בדבר: (1) ביקוש לשטחי מגורים בדיסלדורף; (2) מחירי שוק של שטחי מגורים בדיסלדורף בכלל ובסביבת הפרוייקטים (לרבות בפרוייקטים מתחרים ברי השוואה לפרוייקטים של החברה); (3) ידע וניסיון מצטבר של הנהלת החברה ומנהלי הפרוייקט בתחום; (4) תחזיות ואומדנים של החברה באשר לעלויות הבניה, הפיתוח והשיווק בפרוייקטים על סמך העלויות כאמור בשלבים המצויים נכון למועד זה בביצוע; וכן כוללת הערכות נוספות של החברה. אין כל ודאות שהליך שינוי הייעוד של מתחמי המקרקעין האמורים יתקיים ו/או יושלם, אם בכלל, שכן השלמתו כפופה להליכי התכנון והבנייה הנדרשים לפי הדין הגרמני, אשר השלמתם אינה בשליטתה של החברה. כמו כן, גם אם יתקבלו האישורים הנדרשים כאמור, החברה תחליט להקים את הפרוייקטים בעצמה והקמת הפרוייקטים תצא אל הפועל, שינוי נסיבות (לרבות מבלי לגרוע מכלליות האמור – ירידה בביקוש ליח"ד בדיסלדורף ו/או ירידה במחירי השוק בדיסלדורף של יח"ד כאמור) או גידול בעלויות הבניה (ועלויות אחרות) ו/או היווצרות תנאים

²⁶ לפרטים נוספים ראו סעיף 1.8.5 בפרק א', "תיאור עסקי התאגיד" המצ"ב לדוח תקופתי 2016.
²⁷ לפרטים נוספים אודות העסקה האמורה ראו בדיווח מידי מיום 31 באוגוסט 2014 [מס' אסמכתא 2014-01-146337] אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפנייה.

²⁸ יצוין, כי החברה טרם קיבלה החלטה על אופן השימוש בחטיבת הקרקע שבשינוי יעוד ממשרדים למגורים ב-Grafental ו/או חטיבת הקרקע ב-Grafenberg, לרבות בדבר פיתוח מי מהן. ההחלטה לפתח את חטיבות הקרקע האמורות, או מי מהן, כפופה להשלמת הליכי אישור התב"עות הרלבנטיות, תנאי השוק שישררו במועד השלמת התב"ע, היכולת להשיג מימון לצורך פיתוח פרויקט בקרקעות האמורות, זמינות משאביים הונויים הנדרשים למימוש תוכנית פיתוח כאמור, עמידה ביחסים פיננסיים ועוד. הנתונים המוצגים בטבלה שלהלן חושבו תחת ההנחה, כי החברה תבחר לפתח את מתחמי הקרקע האמורים, וכי שיעורי הרווחיות היזמית ותזרים המזומנים בשלבים העתידיים של הפרוייקטים האמורים יהא דומה לשיעורים בשלבים בפרוייקט "Grafental" שהינם בביצוע נכון למועד הדוח (רווחיות יזמית של כ-28%-32% ותזרים של כ-35%-40% מהיקף המכירות).
²⁹ חלק התאגיד האפקטיבי בחטיבת הקרקע האמורה הינו 83%.

מיוחדים בנסיבות העניין עלולים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ולהשפיע באופן מהותי על צפי ההכנסות מהפרויקטים ובכלל זה על רווחיותם הכוללת.

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

(1) המצב הכספי

| הסבר לשינוי | ליום 31 | ליום 30 בספטמבר | | נכסים |
|---|------------------|------------------|------------------|---|
| | בדצמבר | 2016 | 2017 | |
| | 2016 | 2016 | 2017 | |
| | אלפי אירו | | | |
| | | | | נכסים שוטפים |
| מזומנים ושווי מזומנים | 89,278 | 68,567 | 107,241 | מזומנים ושווי מזומנים |
| יתרות לקבל מבנקים | 2,221 | 1,157 | 1,340 | יתרות לקבל מבנקים |
| פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות | 10,088 | 11,508 | 20,012 | פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות |
| שוכרים ולקוחות, נטו | 3,545 | 4,954 | 4,521 | שוכרים ולקוחות, נטו |
| מלאי בניינים בהקמה | 45,754 | 57,968 | 60,938 | מלאי בניינים בהקמה |
| מחד, גידול במלאי בגין התקדמות בבניית השלבים ג' וד' ומאידך קיטון במלאי בגין מסירת דירות בשלב ב'. | 3 | | | |
| | 150,886 | 144,154 | 194,052 | סה"כ נכסים שוטפים |
| | - | 61,830 | - | נכס מוחזק למכירה |
| | | | | נכסים לא שוטפים |
| השקעות הנמדדות לפי שיטת השווי המאזני | 8,318 | 8,318 | 8,318 | השקעות הנמדדות לפי שיטת השווי המאזני |
| מלאי מקרקעין | 13,820 | 26,471 | 14,106 | מלאי מקרקעין |
| הגידול בתקופת הדוח נובע מרווחי שערך. | 101,939 | 101,939 | 131,908 | נדליין להשקעה – זכויות במקרקעין |
| הגידול בתקופת הדוח נובע מרכישת נכסים, ורווחי שערך מחד, וממכירת נכס מנגד. | 1,089,943 | 1,051,783 | 1,217,144 | נדליין להשקעה – נכסים מניבים |
| | 2,227 | 1,742 | 2,616 | פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים |
| | 3,027 | 1,593 | 462 | חייבים ויתרות חובה, רכוש קבוע ונכסים פיננסיים אחרים |
| | 3,608 | 5,513 | 1,604 | מסים נדחים |
| | 1,222,882 | 1,197,359 | 1,376,158 | סה"כ נכסים לא שוטפים |
| | 1,373,768 | 1,403,343 | 1,570,210 | סה"כ נכסים |

| הסבר לשינוי | ליום 31 בדצמבר | ליום 30 בספטמבר | | התחייבויות |
|--|-------------------|------------------|------------------|--|
| | | 2016 | 2017 | |
| | | אלפי אירו | | |
| | | | | התחייבויות שוטפות |
| הגידול בתקופת הדו"ח נובע ממיון הלוואות לזמן קצר בהתאם ללוחות הסילוקין המקוריים של הלוואות. | 16,164 | 12,753 | 98,257 | חלויות שוטפות של הלוואות מבנקים |
| | 17,750 | 17,107 | 17,341 | חלויות שוטפות של אגרות חוב |
| | 7,000 | 3,000 | 5,500 | הלוואות למימון מלאי בניינים בהקמה |
| | 456 | 739 | 773 | חלויות שוטפות של התחייבויות פיננסיות אחרות |
| | 26,270 | 12,906 | 21,800 | זכאים ויתרות זכות |
| | 16,073 | 54,747 | 52,944 | מקדמות מרוכשי דירות |
| | 83,713 | 101,252 | 196,615 | |
| | - | 54,056 | - | התחייבויות מוחזקות למכירה |
| | | | | |
| | | | | התחייבויות לא שוטפות |
| | 568,157 | 554,505 | 483,230 | הלוואות מתאגידים בנקאים ואחרים |
| הקיטון בתקופת הדוח נובע מפרעונות שוטפים ומהפרשי שער. | 130,169 | 127,791 | 112,310 | אגרות חוב |
| | 3,133 | 3,148 | 3,133 | התחייבויות אחרות |
| | 434 | 580 | 2,970 | התחייבויות פיננסיות אחרות |
| הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקר מרווחי שערוד. | 68,099 | 65,024 | 88,764 | מסים נדחים |
| | 769,992 | 751,048 | 690,407 | |
| | 853,705 | 906,356 | 887,022 | סה"כ התחייבויות הון עצמי |
| | | | | |
| הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקר מהנפקת הון, מימוש כתבי אופציה ורווח בתקופה. | 419,173 | 392,758 | 573,309 | הון עצמי מיוחס לבעלי המניות של החברה |
| | 100,890 | 104,229 | 109,879 | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| | 520,063 | 496,987 | 683,188 | סה"כ הון עצמי |
| | | | | |
| | 1,373,768 | 1,403,343 | 1,570,210 | סה"כ התחייבויות והון עצמי |

(2) תוצאות הפעילות

| הסבר לשינוי | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | |
|--|---|---------------|--|---------------|----------------|
| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | 2016 | 2017 | 2016 | |
| אלפי אירו | | | | | |
| הכנסות מהשכרת נכסים | 72,111 | 18,473 | 18,536 | 53,576 | 54,898 |
| הכנסות ניהול נכסים ואחרות | 25,539 | 7,103 | 6,944 | 20,090 | 21,110 |
| הוצאות ניהול נכסים | (25,064) | (6,866) | (6,728) | (19,293) | (20,361) |
| עלות אחזקת נכסים להשכרה | (8,803) | (2,757) | (2,466) | (6,708) | (7,265) |
| | 63,783 | 15,953 | 16,286 | 47,665 | 48,382 |
| הכנסות שכירות וניהול, נטו | | | | | |
| הכנסה ממכירת דירות | 73,935 | - | 2,336 | 21,095 | 11,564 |
| עלות מכירת דירות | (58,537) | - | (1,564) | (16,729) | (10,870) |
| | 15,398 | - | 772 | 4,366 | 694 |
| רווח (הפסד) ממכירת דירות | | | | | |
| הכנסות אחרות | - | - | - | - | 2,008 |
| הוצאות הנהלה וכלליות | (12,594) | (2,758) | (2,604) | (9,024) | (7,852) |
| הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי דירות בהקמה ומלאי מקרקעין | (2,222) | (516) | (502) | (1,787) | (1,686) |
| הוצאות מכירה ושיווק | (422) | (110) | (30) | (377) | (327) |
| עלות תשלום מבוסס מניות | (1,227) | (232) | - | (1,024) | (871) |
| רווחי השערות ברבעון נובעים בעיקר מעדכון שווי של Grafenberg. | 80,459 | 26,325 | 8,807 | 56,941 | 101,804 |
| עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו | | | | | |
| | 143,175 | 38,662 | 22,729 | 96,760 | 142,152 |
| רווח תפעולי (הפסד) | | | | | |
| הכנסות מימון | 25 | - | - | - | 39 |
| הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנה, נטו | (20,716) | (5,332) | (5,116) | (15,588) | (15,016) |
| השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו | (3,399) | (3,327) | 3,635 | (1,527) | (1,885) |
| שינויי בערך הלוואות ועסקאות החלפת ריביות, נטו | (3,793) | (2,454) | 128 | (3,320) | 274 |
| | 115,292 | 27,549 | 21,376 | 76,325 | 125,564 |
| רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה | | | | | |
| הוצאת מס | (26,586) | (2,824) | (3,931) | (17,381) | (24,300) |
| | 88,706 | 24,725 | 17,445 | 58,944 | 101,264 |
| רווח נקי, מדווח | | | | | |
| רווח נקי מיוחס ל: | | | | | |
| בעלי מניות החברה | 76,276 | 23,856 | 15,908 | 51,647 | 83,329 |

| | | | | | |
|--------------------------|--------|-------|-------|-----|--------|
| זכויות שאינן מקנות שליטה | 17,935 | 7,297 | 1,537 | 869 | 12,430 |
|--------------------------|--------|-------|-------|-----|--------|

(3) תזרימי המזומנים

| הסבר לשינוי | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלשה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | |
|---|------------------------------|--|----------|--|----------|---|
| | | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 | |
| אלפי אירו | | | | | | |
| התרחבות פעילות החברה ותזמון תקבולים בפרויקט היזמות למגורים. | 71,086 | 15,579 | 24,967 | 54,544 | 54,193 | תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת) |
| רכישת נכסים חדשים. | (62,275) | (14,831) | (18,030) | (58,980) | (65,062) | תזרימי מזומנים מפעילות השקעה (תזרימי מזומנים לפעילות השקעה) |
| | 24,647 | 1,677 | (8,971) | 17,183 | 28,832 | תזרימי מזומנים לפעילות מימון (תזרימי מזומנים מפעילות מימון) |

□ נגישות למקורות מימון- החברה מעריכה את נגישותה למקורות מימון כגבוהה מאד לאור חוסנה הפיננסי, יציבות פעילות הליבה והקשרים הענפים שיצרה עם בנקים המממנים פרויקטים של נדל"ן בגרמניה כמו גם נגישות גבוהה לשוק ההון הישראלי ודרוג החוב הגבוהה של החברה.

יצוין, כי לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 לחברה בדוחות הסולו שלה (אך לא בדו"חות המאוחדים), תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת שהסתכם ב-1.34 מיליון אירו ולתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 לחברה בדוחות הסולו שלה (אך לא בדו"חות המאוחדים) תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת שהסתכם בכ-1.58 מיליון אירו. דירקטוריון החברה קבע, על סמך בחינה שביצע, כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה מהטעם שהמזומנים, שווי המזומנים ויתרות נזילות בחברה (סולו) יחד עם יתרות נזילות לא מוגבלות הניתנות לחלוקה מיידי מחברות בנות נכון למועד חתימת הדוח מסתכמים בכ-75 מיליון אירו, בהשוואה להתחייבויות שוטפות בחברה (סולו) בסך של כ-19 מיליון אירו, כך שבחברה (סולו), נכון למועד חתימת הדוח, קיים עודף בהון החוזר בסך של כ-57 מיליון אירו, המורכב ממזומנים ויתרות נזילות. זאת ועוד, לחברות בנות של החברה עומדים קווי אשראי לא מנצלים בהיקף של 58 מיליון אירו נוספים. כפועל יוצא, דירקטוריון החברה סבור, כי מדובר בעניין טכני בלבד, שכן לאור יתרות הנזילות הגבוהות שבידי החברה ("סולו"), החברה בחרה שלא לקבל דמי ניהול או למשוך דיבידנד מחברת הבת בבעלותה המלאה (Brack German Properties B.V.) ועל כן לא נרשמו הכנסות שוטפות ברמת הפעילות הנפרדת של החברה ("סולו"), באופן שהוביל לתזרימי המזומנים השליליים מפעילות שוטפת של החברה ("סולו") בשנת 2016, וכן בתקופה המדווחת.

כמו כן יצוין כי החברה סיווגה במהלך התקופה המדווחת ארבע הלוואות נון ריקורס שנטלו חברות נכדות של החברה בסך כולל של כ-84.2 מיליון אירו כחלות שוטפת וזאת בהתאם ללוח הסיילוקין המקורי של ההלוואות האמורות (שנלקחו בשנים 2013 ו-2014) וכחלק ממהלך העסקים הרגיל של החברה. כפועל יוצא מן האמור לעיל, נכון ליום 30 בספטמבר 2017 לחברה גרעון בהון החוזר (מאוחד) בסך של כ-2.5 מיליון אירו. דירקטוריון החברה קבע בישיבתו ביום 16 לנובמבר, 2017, כי אין באמור לעיל בכדי להצביע על בעיית נזילות בתאגיד שכן מדובר בהלוואות נון ריקורס בחברות נכדות שמועד פרעון בהתאם ללוח הסיילוקין שלהן הינו בטווח של 6-12 חודשים, כאשר נכון למועד הדוח, ההלוואות האמורות עומדות בכל הקובבנטים הקבועים בהסכמי ההלוואות. בכוונת החברה למחזר את החוב כפי שהיא נוהגת ביחס לכל חובותיה שהגיעו למועד פרעונם. נכון למועד חתימת הדוח, החברה נמצאת במשא ומתן מתקדם עם מספר תאגידים בנקאיים גרמניים בקשר למיחזור הלוואות אלה, והחברה צופה כי במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2017 הלוואות (מתוך ההלוואות האמורות) בסך כולל של כ-52.8 מיליון אירו (נכון למועד חתימת הדוח) ימוחזרו.

(4) FFO (FUNDS FROM OPERATIONS)

חישוב ה- FFO - מדד ה- FFO מחושב כרווח הנקי (הפסד) המיוחס לבעלי מניות החברה **מהפעילות המניבה בלבד - ללא הרווח ממכירת דירות בפרוייקט Grafental**, בהתאמות מסוימות בגין פריטים שאינם תפעוליים, אשר מושפעים משערך שווי הוגן של נכסים והתחייבויות. מדובר בעיקר בהתאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, רווחי והפסדי הון שונים, הפחתות שונות, התאמת הוצאות בגין ניהול פרויקט ושיווק בקשר עם הקמת פרויקט המגורים בדיסלדורף (וזאת מכיוון שההכנסות בגינו אינן נלקחות בחשבון ה-FFO), 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 הפרוייקט היזמי, ופרסומו יאפשר בסיס נכון יותר להשוואת תוצאותיה התפעוליות של החברה בתקופה מסוימת לתקופות קודמות וכן יאפשר השוואת תוצאות פעילות החברה לחברות נדל"ן אחרות בארץ ובאירופה.

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

| <u>לשנה</u> <u>שהסתיימה</u> <u>ביום 31</u> <u>בדצמבר</u> <u>2016</u> | <u>לשלושת</u> <u>החודשים</u> <u>שהסתיימו</u> <u>ביום 30</u> <u>בספטמבר</u> <u>2016</u> | <u>לשלושת</u> <u>החודשים</u> <u>שהסתיימו</u> <u>ביום 30</u> <u>בספטמבר</u> <u>2017</u> | |
|--|---|---|--|
| 76,276 | 23,856 | 15,908 | רווח נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה |
| | | | התאמות לרווח הנקי: |
| | | | א. התאמות בגין שיערוכים |
| (72,261) | (26,800) | (9,335) | (עליית) ערך נדל"ן להשקעה והתאמת שווי התחייבויות הקשורות לנדל"ן להשקעה |
| 3,867 | 2,499 | 108 | שיערוך הלוואות ועסקאות החלפת ריבית לפי שווי הוגן |
| 1,327 | 206 | 15 | עלות תשלום מבוסס מניות ושינויים בקרנות הון |
| 5,367 | 3,794 | (2,455) | הפחתת עלויות מימון, מיודד והפרשי שער ועסקאות הגנת מטבע שאינם תזרימיים |
| 1,059 | 294 | 228 | רכיב הריבית בעסקאות הגנה |
| 24,308 | 2,881 | 4,105 | הוצאות מיסים נדחים ומיסים בגין שנים קודמות |
| | | | ג. סעיפים חד פעמיים / פעילויות חדשות / פעילויות שהופסקו / אחר |
| 1,553 | (51) | (70) | פחת ותרומות, שירותים מקצועיים והתאמות חד פעמיות |
| (2,665) | (7) | - | התאמות המתייחסות לחברות כלולות וזכויות שאינן מקנות שליטה |
| 3,236 | 841 | 836 | הוצאות ניהול פרויקט ושיווק בקשר עם הקמת פרויקט המגורים בדיסלדורף והתאמות בגין פעילות ההשכרה הנוכחית בפרוייקט |
| (12,781) | - | (557) | התאמות בגין מכירת דירות |
| (46,990) | (16,343) | (7,125) | סך התאמות לרווח הנקי |

29,286

7,513

8,783

F.F.O

כאמור לעיל, בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2017 הסתכם ה- FFO בכ-8.8 מ' אירו המגלם קצב FFO שנתי של כ-35.2 מ' אירו.

(5) מדד EPRA NAV - שווי נכסי נקי (במיליוני אירו)

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

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

להלן חישוב מדד ה- EPRA NAV של החברה:

| ליים 31.12.2016 במיליוני אירו | ליים 30.9.2016 במיליוני אירו | ליים 30.9.2017 במיליוני אירו | |
|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---|
| 419.2 | 392.8 | 573.3 | הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה |
| 65.9 | 60.7 | 82 | בתוספת מסים נדחים בגין התאמות EPRA (בניכוי חלק המיעוט) |
| 0.3 | 0.4 | 0.2 | בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו (בניכוי חלק המיעוט) |
| 5.8 | 10.4 | 12.4 | בתוספת רווחים שטרם הוכרו בגין דירות שנמכרו ונמצאות בביצוע בשלבים ג' וד' בפרויקט המגורים |
| 491.2 | 464.3 | 667.9 | EPRA NAV – שווי נכסי נקי |

חלק ב' - חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהול

□ סיכונים השוק אליהם חשופה החברה

השפעת שער המטבע - נכון למועד הדוח, החשיפה המטבעית של החברה, נטו בניכוי ההתחייבויות שבגינן ביצעה החברה עסקאות גידור מטבע, הינו 2.02% מסך היקף נכסיה וזאת בשל התחייבות החברה בגין אגרות החוב (סדרות א', ב' ו- ג'), אשר הונפקו לציבור בישראל הנקובות בש"ח. מלבד זאת, החברה אינה חשופה לשינויים מהותיים בשערי חליפין של מטבעות היות שרוב פעילותה, נכסיה והתחייבויותיה נקובים באירו. החברה בוחנת מעת לעת את האפשרות ומבצעת גידור של התחייבויותיה השקליות, כולן או חלקן, כנגד שינויים עתידיים בשער החליפין אירו/שקל.

□ השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים עיקריים של החברה

נכון למועד הדוח מרבית המכשירים פיננסיים מוצגים על פי שוויים ההוגן.

להלן מבחני רגישות לשינוי בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים עיקריים של החברה בשל שינוי בריבית (באלפי אירו):

ריבית הבסיס הינה 3 months Euribor

30 בספטמבר 2017:

| <u>-10%</u> | <u>-5%</u> | <u>שווי הוגן</u> | <u>5%</u> | <u>10%</u> | |
|-------------|------------|------------------|-----------|------------|---|
| (1,094) | (700) | (143,659) | 78 | 465 | אג"ח * |
| (545) | (272) | (415,487) | 272 | 545 | הלוואה בריבית קבועה |
| (26) | (13) | (571) | 13 | 26 | עסקאות החלפת ריבית SWAP שאינן מוכרות כגידור חשבונאי |
| (1,665) | (985) | (559,717) | 363 | 1,036 | סה"כ |

* שווי ההוגן של האג"ח מוצג בהתאם לשווי במסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. מבחני הרגישות נעשים על בסיס הריבית שנגזרת משווי זה.

להלן מבחני רגישות לשינוי בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים עיקריים של הקבוצה בשל שינוי בשער החליפין אירו/שקל (באלפי אירו):

30 בספטמבר 2017:

| <u>-10%</u> | <u>-5%</u> | <u>שווי הוגן</u> | <u>5%</u> | <u>10%</u> | |
|-------------|------------|------------------|-----------|------------|---------------------------------|
| (11,466) | (5,733) | (114,662) | 5,733 | 11,466 | אג"ח (בניכוי מזומן המוחזק בש"ח) |

להלן מבחני רגישות לשינוי בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים עיקריים של הקבוצה בשל שינוי בשער החליפין אירו/דולר (באלפי אירו):

30 בספטמבר 2017:

| <u>-10%</u> | <u>-5%</u> | <u>שווי הוגן</u> | <u>5%</u> | <u>10%</u> | |
|-------------|------------|------------------|-----------|------------|------------------|
| 7,000 | 3,500 | (3,172) | (3,500) | (7,000) | עסקאות מטבע הגנת |

להלן מבחני רגישות לשינוי בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים עיקריים של הקבוצה הצמודים למדד המחירים לצרכן, בשל שינוי במדד המחירים לצרכן:

30 בספטמבר 2017:

| <u>-4%</u> | <u>-3%</u> | <u>שווי הוגן</u> | <u>3%</u> | <u>4%</u> | |
|------------|------------|------------------|-----------|-----------|------|
| 5,746 | 4,310 | (143,659) | (4,310) | (5,746) | אג"ח |

שוויים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה מושפע אף הוא משינויים בשיעורי הריבית בשוק. עליה/ירידה פרמנטית (עלייה/ירידה הנצפית על ידי השוק כזו שאינה זמנית אלא מאפיינת מגמה לטווח הזמן הבינוני/ארוך) בשיעור ריביות השוק תוביל לשינוי בתשואות המבוקשות על נכסי נדל"ן (אם כי אין מתאם מלא בין השינוי ברמת ריביות השוק לשינוי בתשואות על נכסים) ולירידה/עליה בשוויים ההוגן בהתאמה. אולם, מכיוון שרק שינוי ברמת ריביות השוק הנצפה כפרמנטי יוביל לשינוי בשוויים ההוגן של נכסי החברה, התמסורת בין שינוי הריבית בשוק לשינוי בשוויים ההוגן של נכסי החברה הינה "איטית" ומתרחשת על פני זמן (בד"כ נדרש פרק זמן של 6-9 חודשים בטרם יגיבו מחירי הנדל"ן בשוק לשינויים בריביות השוק). לפיכך, השפעת העלייה בריביות השוק, שמובילה ככלל, לאחר פרק זמן מסוים, לירידה בשוויים ההוגן של נכסי החברה, תקוזה על ידי ירידת שוויי ההוגן של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה ולהיפך.

□ דוח בסיסי הצמדה

מלבד התשלומים בגין אגרות החוב שהנפיקה החברה לציבור בישראל הנקובות בש"ח, כל פעילותה של החברה נכון למועד הדוח נעשית באירו, ועל כן נכסיה והתחייבויותיה של החברה מושפעים בעיקר ממטבע האירו. תשלומי הקרן והריבית בגין אגרות החוב שהנפיקה החברה ישולמו בשקלים, בהצמדה למדד המחירים לצרכן. נכון לתקופת הדוח אין לחברה חשיפה מהותית למטבעות אחרים מלבד השקל.

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, התשכ"ח-1968 (להלן ובהתאמה: "חוק ניירות ערך" ו-"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 (להלן בס"ק זה בלבד: "חברות חוץ") ומנייתיהן מוצעות לציבור לישראל - ובכלל זה מחיל את הוראות סעיפים 301-311 לחוק החברות לעניין חלוקה מותרת, דיבידנד, רכישה וחלוקה אסורה (להלן: "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 התיקון המתואר לעיל חל עליה.

(1) בהמשך לאמור לעיל ובהתאם להנחיית רשות ניירות ערך (להלן: "הרשות") לחברות הזרות, אשר סעיף 39א חל עליהן, לעדכן את מסמכי ההתאגדות באופן שישקפו את הוראות התוספת הרביעית, וכן בהמשך ובהתאם להתחייבותה של החברה בפני הרשות בסוף ינואר 2017 כי תפעל להשלמת כלל הפעולות המתוארות להלן בהקדם ובכלל זה זימון אסיפת בעלי מניות (שהתקיימה ביום 3 ביולי 2017), פעלה ופועלת החברה באופן המפורט להלן:

(א) בעת האחרונה בחנה החברה עם יועציה המשפטיים בהולנד עיגון פורמאלי של הוראות מחוק החברות בתקנון החברה כדי לשקף את התוספת הרביעית כאמור ובתום הבחינה כאמור (ולאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה אשר ניתן ביום 18 במאי 2017) זימנה החברה אסיפה כללית של בעלי המניות בחברה ליום 3 ביולי 2017 לצורך אישור תיקון לתקנון החברה;

(ב) על פי ממצאי הבחינה עולה, כי אין מניעה לכלול את אותן הוראות, בשינויים המחויבים (ככל שאלה טרם עוגנו בתקנון החברה) וביחס לתביעה והגנה נגזרת וכן להטלת עיצום כספי - בדרך של ביצוע בקירוב כמפורט בס"ק (ג) להלן;

(ג) 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-(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 (אשר הובא לאישור 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 הרשות;

(ד) בנוסף על האמור לעיל, ביום 29 בינואר 2017 תוקנו שטרי הנאמנות בין החברה מצד אחד לבין רוזניק פז נבו נאמנויות בע"מ מצד שני כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרות א' עד ג') באופן שבו עוגנו בשטרי הנאמנות התחייבויות של החברה ונושאי המשרה בקשר עם הטלת עיצומים כספיים או אמצעי אכיפה מנהליים על החברה ו/או על נושאי המשרה בה³⁰ וכן התחייבויות של החברה ונושאי המשרה בה שלא להעלות טענות כנגד זכותם של מחזיקי אגרות החוב של החברה להגיש תביעה נגזרת (להלן: "התחייבויות החברה ונושאי המשרה"). כמו כן התחייבויות החברה ונושאי המשרה נכללו בדוח הצעת המדף אשר פירסמה החברה ביום 29 בינואר 2017 על פי תשקיף המדף מיום 28 במאי 2015 נושא תאריך 29 במאי 2015;

(2) 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 לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, 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. הדינים החלים על החברה בעקבות הוראות החוק האמורות צריכים להיות משולבים במלואם בתקנון ההתאגדות של החברה, בשינויים המחויבים, וככל שניתן. לפיכך, בכדי לפעול לכך שכל הצעדים הנדרשים תחת הדין הישראלי ותחת הדין ההולנדי יבוצעו על מנת לקיים את שתי מערכות הדינים האמורות, כפי שחלות מעת לעת, בעלי המניות אישרו את תיקון תקנון החברה בהתאם לטיטוט שטר תיקון תקנון מיום 19 במאי 2017 אשר הוכנה על ידי Dutch civil-law notaries office Notariskantoor Spier & Hazenberg באמסטרדם והייתה זמינה לבחינה באתר האינטרנט של החברה ובמשרדה. טיטוט השטר כוללת שילוב, בין היתר, של הוראות החקיקה והתקינה הישראלית מכוח חוק החברות.

³⁰ שלא להעלות טענות כנגד סמכותה של הרשות ו/או ועדת האכיפה המינהלית בישראל (להלן: "הוועדה") בקשר עם עיצומים כספיים ו/או אמצעי אכיפה מנהליים שיוטלו על החברה ו/או נושאי המשרה (לפי העניין) על ידי הרשות ו/או הוועדה, וזאת על פי פרק ח' ו/או פרק ח"א לחוק ניירות ערך וכן לקיים את החלטותיה של הרשות ו/או הוועדה ובכלל זה, מבלי לגרוע מכלליות האמור, לשלם את העיצומים הכספיים ו/או תשלומים לנפגעי הפרה אשר יוטלו על החברה ו/או נושאי המשרה בה (לפי העניין וככל שיוטלו) ולנקוט בפעולות לתיקון הפרה ומניעת הישנותה.

לפרטים נוספים אודות השינויים וכן הרקע לביצוע השינוי כאמור ראו בסעיף 1(א) לדוח מיידי מיום 21 במאי 2017 [מס' אסמכתא 2017-01-051051]. נוסח טיוטת שטר תיקון התקנון אשר אושר על ידי האסיפה כאמור, בסימון שינויים (על גבי התרגום לשפה האנגלית בלבד) ביחס לתקנון החברה בנוסחו קודם לשינוי האמור, צורף כנספח א' לדוח מיידי מיום 21 במאי 2017 [מס' אסמכתא 2017-01-051051].
יצוין כי השינויים בתקנון החברה נכנסו לתוקפן ביום 4 ביולי 2017. לפרטים ראו גם בדיווח מיידי מאותו מועד [מס' אסמכתא 2017-01-069852].

(3) תרגום הדוח לשפה האנגלית

מבלי לגרוע מאחריותו על פי דין של כל אחד מחברי הדירקטוריון לאמור בדוח זה לעיל ולהלן, יובהר כי מרבית חברי הדירקטוריון, ה"ה Alexandear Dexne, Willem Van Hassel, Ulrich Tappe, Lambertus Van den Heuvel, Ljudmila Popova, אינם דוברי עברית. הדירקטורים האמורים הודיעו לחברה כי אישרו דוח זה בהסתמך על תרגום לשפה האנגלית של הדוח ולא על נוסחו המקורי של הדוח בשפה העברית. הדירקטורים האמורים הצהירו כי הינם מודעים לכך כי הנוסח המחייב של דוח הדירקטוריון הינו נוסחו המקורי בשפה העברית.

(4) תרומות

ביום 23 במרץ 2017, אישר דירקטוריון החברה תקציב תרומות בסך של 85 א' אירו לשנת 2017. במהלך תקופת הדוח תרמה החברה 47 אלף אירו.

(5) דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

לפרטים אודות כישוריהם, השכלתם וניסיונם של ה"ה Willem G. Van Hassel (דח"צ), Ulrich Tappe (דירקטור ומנהל חטיבת הייזום בחברה) שבשלם רואה בהם החברה כדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה, ראו בתקנה 26 בפרק "פרטים נוספים אודות התאגיד", המצ"ב בפרק ד' לדוח תקופתי 2016 ולפרטים אודות כישוריהם, השכלתם וניסיונם של ה"ה Ljudmila Popova (דירקטורית) ו-Alexndear Dexne (יו"ר הדירקטוריון ודירקטור בלתי תלוי), אשר בגינם רואה בהם החברה כדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה ראו בדיווחים מיידיים מיום 26 ביולי 2017 ומיום 5 בנובמבר 2017 [מס' אסמכתאות 2017-01-077070 ו-2017-01-104055].

חלק ד' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

- אירועים לאחר מועד הדוח
נא ראו חלק א' סעיף (6) לעיל.
- אומדנים חשבונאיים קריטיים
בדבר אומדנים חשבונאיים קריטיים ראו ביאור 2 לדוחות הכספים המאוחדים המבוקרים לשנת 2016 המצ"ב בפרק ג' לדוח תקופתי 2016.
- גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד ומעריכי שווי מהותיים - לא היו הערכות שווי מהותיות או מהותיות מאוד ברבעון השלישי של 2017.

חלק ה' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

(1) פרטים לגבי תעודות התחייבות שהנפיקה החברה ונמצאות בידי הציבור במועד הדוח בהתאם לתוספת השמינית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"):

| איגרות חוב (סדרה ג') | איגרות חוב (סדרה ב') | איגרות חוב (סדרה א') | |
|---|---|---|--|
| כן | כן | כן | האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10 (ב)(13)(א) לתקנות הדוחות ? |
| 22 ביולי 2014 | 21 במאי 2013 | 1 במרץ 2011 | מועד הנפקה |
| 4 באפריל 2016 | 4 בפברואר 2014 | 19 ביוני 2012, 6 בנובמבר 2012 | מועד הגדלת הסדרה |
| 102,165 | 175,000 | 200,000 | שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח) |
| 160,180 | 240,000 | 400,000 240,000 | שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (אלפי ש"ח) |
| 153,642 | 210,000 | 171,520 | שווי נקוב ליום 30.9.2017 (אלפי ש"ח) |
| 153,642 | 210,368 | 178,811 | שווי נקוב צמוד ליום 30.9.2017 (אלפי ש"ח) |
| 1,000 | 1,759 | 1,819 | סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה (אלפי ש"ח) נכון ליום 30.9.2017 |
| 153,467 | 211,263 | 178,580 | ערך בדוחות הכספיים ליום 30.9.2017 (אלפי ש"ח), כולל ריבית לשלם |
| 171,188 | 232,617 | 193,372 | שווי בבורסה ליום 30.9.2017 (אלפי ש"ח) |
| 3.30% (שנתית צמודה בשיעור קבוע), בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ג') ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות כמפורט בסעיפים 2.8.4.12 ו- 2.8.4.13 בתשקיף המדף. | 3.29% (שנתית צמודה בשיעור קבוע), בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ב') ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות כמפורט בסעיפים 2.8.4.12 ו- 2.8.4.13 בתשקיף המדף. | 4.8% (שנתית צמודה בשיעור קבוע), בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה א') ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות כמפורט בסעיפים 2.7.12.8 ו- 2.7.12.9 בתשקיף המדף של החברה מיום 24 במאי 2012 כפי שתוקן ביום 9 במאי 2013 וכפי שתוקן ביום 14 ביולי 2014 (להלן: "תשקיף המדף"). | סוג ושיעור הריבית |

| איגרות חוב (סדרה ג') | איגרות חוב (סדרה ב') | איגרות חוב (סדרה א') | |
|--|---|---|---|
| עומדות לפירעון ב-12 תשלומים לא שווים שנתיים ביום 20 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2026 (כולל) באופן שכי"א מתשעת התשלומים הראשונים יהווה 2% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'), התשלום העשירי יהווה 17% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'), וכ"א משני התשלומים האחרונים יהווה 32.5% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'); תשלום הקרן הראשון יהיה ביום 20.07.2015. | עומדות לפירעון ב-12 תשלומים לא שווים שנתיים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2013 עד 2024 (כולל) באופן שכי"א משבעת התשלומים הראשונים יהווה 4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'), וכ"א מחמשת התשלומים האחרונים יהווה 14.4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'); תשלום הקרן הראשון יהיה ביום 31.12.2013. | עומדות לפירעון ב-7 תשלומים שנתיים ביום 14 ביולי של כל אחת מהשנים 2014 עד 2020 (כולל) באופן שכי"א מששת התשלומים הראשונים יהווה 14.28% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א') והתשלום האחרון יהווה 14.32% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א'). | מועדי תשלום הקרן |
| משולמת בימים 20 בינואר וביום 20 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2026 (כולל) החל מיום 20 בינואר 2015. התשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 20.07.2026. | משולמת בימים 31 בדצמבר וביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2013 עד 2024 (כולל) החל מיום 31 בדצמבר 2013. התשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 31.12.2024. | משולמת בימים 14 ביולי וביום 14 בינואר של כל אחת מהשנים 2011 עד 2020 (כולל). | מועדי תשלום הריבית |
| צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 ביולי 2014 בגין חודש יוני 2014. | צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 במאי 2013 בגין חודש אפריל 2013. | צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בפברואר 2011 בגין חודש ינואר 2011. | בסיס הצמדה (קרן וריבית) |
| לא | לא | לא | האם ניתנות להמרה ? |
| החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), בכל עת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם של חלק או של כל אגרות החוב (סדרה ג') כפי שתבחר וזאת עד למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ג') והכל בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו בסעיף 2.8.15 בתשקיף המדף. | החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), בכל עת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם של חלק או של כל אגרות החוב (סדרה ב') כפי שתבחר וזאת עד למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ב') והכל בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו בסעיף 2.8.15 בתשקיף המדף. | החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), בכל עת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם של חלק או של כל אגרות החוב (סדרה א') כפי שתבחר וזאת עד למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א') והכל בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו בסעיף 2.7.3 בתשקיף המדף. | זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה |
| לא | לא | לא | האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות ? |

(2)

פרטים בדבר הנאמןאיגרות חוב (סדרה א')

- (א) שם חברת הנאמנות :
 (ב) שם האחראי על סדרת תעודת ההתחייבות בחברת הנאמנות :
 (ג) דרכי התקשרות :
 (ד) כתובת למשלוח מסמכים :
- רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ
 רוי"ח יוסי רוניק
 טלפון : 03-6389200
 פקס : 03-6389222
 דוא"ל : trust@rpn.co.il
 רחוב יד חרוצים 14, תל אביב

איגרות חוב (סדרה ב')

- (א) שם חברת הנאמנות :
 (ב) שם האחראי על סדרת תעודת ההתחייבות בחברת הנאמנות :
 (ג) דרכי התקשרות :
 (ד) כתובת למשלוח מסמכים :
- רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ
 רוי"ח יוסי רוניק
 טלפון : 03-6389200
 פקס : 03-6389222
 דוא"ל : trust@rpn.co.il
 רחוב יד חרוצים 14, תל אביב

איגרות חוב (סדרה ג')

- (א) שם חברת הנאמנות :
 (ב) שם האחראי על סדרת תעודת ההתחייבות בחברת הנאמנות :
 (ג) דרכי התקשרות :
 (ד) כתובת למשלוח מסמכים :
- רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ
 רוי"ח יוסי רוניק
 טלפון : 03-6389200
 פקס : 03-6389222
 דוא"ל : trust@rpn.co.il
 רחוב יד חרוצים 14, תל אביב

דירוג (3)

| סדרת אג"ח | א' | |
|--|---------------------------|---------------------|
| שם החברה המדרגת | מעלות | |
| | דירוג אגרות החוב | דירוג המנפיק |
| דירוג המנפיק ואיגרות החוב במועד ההנפקה הראשונית (מרץ 2011) | A3 (מידרוג) ³¹ | |
| דירוג המנפיק ואיגרות החוב - אפריל 2012 | ilA | ilA, יציב |
| דירוג המנפיק ואיגרות החוב במועד הרחבת הסדרה - יוני 2012 | ilA | ilA, יציב |
| דירוג המנפיק ואיגרות החוב במועד הרחבת הסדרה - נובמבר 2012 | ilA | ilA, יציב |
| דירוג המנפיק ואיגרות החוב - אפריל 2013 | ilA+ | ilA+, יציב |
| דירוג המנפיק ואגרות החוב - יוני 2014 | ilA+ | ilA+, יציב |
| יולי 2015 | ilA+ | ilA+, יציב |
| מרץ 2016 | ilAA- | ilAA-, יציב |
| מרץ 2017 | ilAA- | ilAA-, יציב |
| דירוג המנפיק ואיגרות החוב הקבועים למועד הדוח | ilAA- | ilAA-, יציב |

³¹ ביום 7 במאי 2012, הודיעה החברה למידרוג בע"מ (לעיל ולהלן: "מידרוג") על הפסקת ההתקשרות בין החברה למידרוג לדירוג אגרות החוב (סדרה א') של החברה וביום 13 במאי 2012 הודיעה מידרוג על הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה א') של החברה.

| סדרת אג"ח | ב' / מעלות | שם החברה המדרגת |
|--|------------------|-----------------|
| דירוג המנפיק | דירוג אגרות החוב | |
| דירוג המנפיק ואיגרות החוב במועד ההנפקה הראשונית (מאי 2013) | ilA+ | ilA+, יציב |
| דירוג המנפיק ואיגרות החוב במועד הרחבת הסדרה - פברואר 2014 | ilA+ | ilA+, יציב |
| דירוג המנפיק ואגרות החוב – יוני 2014 | ilA+ | ilA+, יציב |
| יולי 2015 | ilA+ | ilA+, יציב |
| מרץ 2016 | ilAA- | ilAA-, יציב |
| מרץ 2017 | ilAA- | ilAA-, יציב |
| דירוג המנפיק ואיגרות החוב הקבועים למועד הדוח | ilAA- | ilAA-, יציב |

| סדרת אג"ח | ג' / מעלות | שם החברה המדרגת |
|---|------------------|-----------------|
| דירוג המנפיק | דירוג אגרות החוב | |
| דירוג איגרות החוב והמנפיק במועד ההנפקה הראשונית (יולי 2014) | ilA+ | ilA+, יציב |
| יולי 2015 | ilA+ | ilA+, יציב |
| מרץ 2016 | ilAA- | ilAA-, יציב |
| מרץ 2017 | ilAA- | ilAA-, יציב |
| דירוג המנפיק ואיגרות החוב הקבועים למועד הדוח | ilAA- | ilAA-, יציב |

(4) עמידה בתנאים והתחייבויות לפי שטרי הנאמנות

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח ובמהלך תקופת הדיווח עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות³², ובכלל זה נכון לתום תקופת הדוח עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות מיום 24 בפברואר 2011 (כפי שתוקן ביום 30 באוקטובר 2012 וביום 29 בינואר 2017) בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, מיום 9 במאי 2013 (כפי שתוקן ביום 29 בינואר 2017 וביום 3 ביולי 2017) בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, ומיום 14 ביולי 2014 (כפי שתוקן ביום 29 בינואר 2017 וביום 3 ביולי 2017) בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה (להלן ובהתאמה: "הנאמן" ו-"שטרי הנאמנות") ובכללן בהתניות הפיננסיות המפורטות להלן:

א. היחס בין ההון העצמי של החברה בסוף כל רבעון לחוב הפיננסי נטו סולו, על פי דוחות סולו לאותו מועד לא יקטן מ- 187.5%³³:

ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות הרוב נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 30 בספטמבר 2017, הינו 573,309 א' אירו.

החוב הפיננסי נטו, על פי דוחות סולו של החברה נכון לאותו מועד הינו 75,652 א' אירו.

לפיכך היחס בין ההון העצמי של החברה לחוב הפיננסי נטו על פי דוחות סולו נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 30 בספטמבר 2017, הינו כ- 758%.

³² לעניין התקיימות עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג') של החברה בגין שינוי שליטה בחברה והחלטת מחזיקי אגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג') לתת ויתור בקשר עם עילה זו אשר קמה להם כאמור ראו בסעיף 5 להלן.

³³ הדרישה לעמוד ביחס זה רלוונטית למחזיקי אגרות חוב סדרות א' וב' בלבד.

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

ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'):

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

"חוב נטו": יתרת קרן אגרות החוב (סדרה א') (בתוספת הפרשי הצמדה וריבית שנצברו שטרם שולמו).

מספר מניות משועבדות של Brack German Properties B.V., חברה בת (100%) של החברה (להלן: "BGP") נכון ליום 30 בספטמבר 2017 - 943,804.

סך הון מניות מונפק של BGP ליום 30 בספטמבר 2017 ולמועד חתימת הדוח - 1,978,261.

שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 30 בספטמבר 2017 - 47.7%.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי מניותיה, כפי שהוא מופיע בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2017 - 651,867 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל - 4.1462 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות - 1,289,460 א' ש"ח .

חוב נטו - 180,630 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שווי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ - 714% ועל כן עומדת החברה ביחס זה.

ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'):

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

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

מספר המניות משועבדות של BGP נכון ליום 30 בספטמבר 2017 : 640,027.

סך הון המניות מונפק של BGP נכון ליום 30 בספטמבר 2017 ולמועד חתימת הדוח - 1,978,261.

שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 30 בספטמבר 2017 - 32.4%.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2017 - 651,867 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל - 4.1462 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות 874,429 א' ש"ח.

חוב נטו - 212,127 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שווי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ - 412% ועל כן עומדת החברה גם ביחס זה.

ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'):

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

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

מספר המניות משועבדות של BGP נכון ליום 30 בספטמבר 2017: 394,430.

סך הון המניות מונפק של BGP נכון ליום 30 בספטמבר 2017 ולמועד חתימת הדוח - 1,978,261.

שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 30 בספטמבר 2017 - 19.9%.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2017 - 651,867 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל - 4.1462 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות 538,885 א' ש"ח.

חוב נטו - 154,642 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שוי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ- 348% ועל כן עומדת החברה גם ביחס זה.

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

א. **מינימום הון עצמי**: על פי שטר הנאמנות לסדרה א' - ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב לא יפחת מ- 80 מ' אירו ועל פי שטרי הנאמנות לסדרות ב' ו-ג' - ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב לא יפחת מ-150 ו-190 מ' אירו בהתאמה, כאשר למועד הדוח ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב הינו כ- 573.3 מ' אירו.

ב. **מיגבלות על חלוקת דיבידנד**: על פי שטר הנאמנות לסדרה א' - לא לבצע חלוקת דיבידנדים לבעלי מניותיה ו/או חלוקת הון לבעלי מניותיה ו/או לא לבצע רכישה עצמית של מניותיה או של ני"ע המיירים שלה, אם כתוצאה מכך יפחת ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב מ-80 מ' אירו על פי שטר הנאמנות סדרה א'. למועד הדוח ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב הינו כ- 573.3 מ' אירו.

על פי שטרי הנאמנות לסדרות ב' ו-ג' - לא לבצע חלוקת דיבידנדים לבעלי מניותיה ו/או חלוקת הון לבעלי מניותיה ו/או לא לבצע רכישה עצמית של מניותיה או של ני"ע המיירים שלה, אם כתוצאה מכך יפחת ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב מ-160 ו-200 מ' אירו בהתאמה ו/או יחס חוב ל-CAP (כהגדרתו להלן) יעלה על 70%. למועד הדוח ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב הינו כ- 573.3 מ' אירו ויחס החוב ל-CAP עומד למועד הדוח על 46.9% (כמפורט להלן).

ג. **יחס CAP מקסימאלי**: היחס בין סך ההתחייבויות הפיננסיות, נטו של החברה לבין סך ההון העצמי של החברה בתוספת זכויות מיעוט והתחייבויות פיננסיות נוספות (להלן: "ה-CAP") לא יעלה על 90% על פי שטר הנאמנות סדרה א' ולא יעלה על 75% על פי שטר הנאמנות סדרות ב' ו-ג' ומחושב באופן הבא (יוער כי ערכם של סעיפים ב' ("הלוואות נדחות") ו-ג' ("הון עצמי שלילי") להגדרת ה-CAP כמפורט בשטר האג"ח הינו אפס):

| | |
|-----------|---------------------------------------|
| 129,651 | התחייבויות פיננסיות על פי דוחות הסולו |
| 586,987 | התחייבויות פיננסיות של החברות הבנות |
| (108,576) | בניכוי מזומן שווה מזומן ופקדונות |
| (5,500) | בנכוי חוב בגין מלאי דירות בהקמה |
| 602,562 | החוב הפיננסי נטו, מאוחד |
| | ה-CAP ³⁴ |

³⁴ "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

| | |
|-----------|-----------------------------------|
| 683,188 | הון כולל זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 602,562 | החוב הפיננסי נטו, מאוחד |
| 1,285,750 | ה - CAP |

לפיכך יחס זה עומד על 46.9% כשעל פי שטרי הנאמנות יחס זה צריך להיות נמוך מ-90% עבור סדרה א' ונמוך מ-75% עבור סדרות ב' ו-ג'.

(5) כינוס אסיפות מחזיקי אגרות החוב בעקבות שינוי שליטה בחברה ותיקון שטרי הנאמנות

(א) ביום 18 ביוני 2017 זימן רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, הנאמן לאגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג'), אסיפות לדיווח והתייעצות של מחזיקי אגרות החוב כאמור ליום 25 ביוני 2017 וזאת בהמשך לדיווחי החברה מיום 23 במאי 2017 בקשר עם עסקה שנחתמה אשר כתוצאה ממנה יחול שינוי שליטה בחברה ומיום 15 ביוני 2017 בדבר שינויים בהחזקות במניות החברה ובהם דיווח כי מר טדי שגיא רכש מניות של החברה בשיעור של 43.93% (39.67% בדילול מלא) (להלן: "שינוי השליטה"). נושאי הדיווח וההתייעצות על סדר יומן של האסיפות היו דיון בנושא העילות להעמדה לפירעון מידי עקב שינוי השליטה כמפורט בשטרי הנאמנות וכן דיון בדבר האפשרויות העומדות בפני מחזיקי אגרות החוב, לרבות תיקון שטרי הנאמנות בעקבות שינוי השליטה וכן דיון בנושאים נוספים ככל שיועלו במסגרת האסיפה על ידי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב.

(ב) ביום 26 ביוני 2017 זימן הנאמן לאגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג') אסיפות הצבעה של מחזיקי אגרות החוב כאמור (ללא התכנסות בפועל) ליום 29 ביוני 2017, אשר על סדר יומן - מתן ויתור בקשר עם העילה לפירעון מידי אשר קמה למחזיקי אגרות החוב בגין העברת השליטה (הרוב הדרוש לאישור ההחלטה הינו רוב של 75% לפחות מהמשתתפים בהצבעה, למעט נמנעים). באסיפות ההצבעה ההחלטה נתקבלה ברוב הנדרש. למען הסר ספק הובהר כי החלטה זו משמעה מתן ויתור חד פעמי לחברה בגין העברת השליטה וכי אין בהחלטה זו כדי להוות ויתור כלשהו בקשר עם העברות שליטה עתידיות, ככל שתהיינה. לפרטים נוספים בעניין זה ראו דיווחים מידיים מיום 2 ביולי 2017 [מס' אסמכתאות 2017-10-055801, 2017-10-055828 ו-2017-10-055837].

(ג) בהמשך לאמור בס"ק ב' לעיל, בדבר תוצאות אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') אשר התקיימו ביום 29 ביוני 2017 ובהתאם לתוצאות כאמור, ביום 3 ביולי 2017 התקשרה החברה עם הנאמן, בכובעו כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') של החברה, בתיקונים לשטרי הנאמנות, שנחתמו בין החברה לבין הנאמן ביום 9 במאי 2013 (ותוקן ביום 29 בינואר 2017) (שטר נאמנות אג"ח ב') וביום 14 ביולי 2014 (ותוקן ביום 29 בינואר 2017) (שטר נאמנות אג"ח ג'). לפרטים נוספים (ובכל זה נוסח התיקונים) ראו דיווח מידי מאותו מועד [מס' אסמכתא 2017-01-069039].

(6) תיאור הנכסים המשועבדים להבטחת התחייבויות התאגיד על פי תעודות ההתחייבות

להלן פרטים אודות השעבודים להבטחת התחייבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג') של החברה, אשר הינם תקפים על פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה, נכון למועד הדוח ולמועד חתימת הדוח:

אגרות החוב (סדרה א')

(א) שעבוד מניות BGP

להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') והנאמן (לרבות לפירעון קרן, ריבית והפרשי הצמדה), שיעבדה החברה בשעבוד ראשון בדרגה לטובת הנאמן, 943,804 מניות רגילות בנות 0.01 אירו ע.ג. כ"א של BGP (המהוות כ-47.7% מההון המונפק של BGP). לפרטים אודות ערכן של המניות המשועבדות בדוחותיה הכספיים של החברה ראו בס"ק (ב)(3) לעיל.

(כהגדרתן להלן); ו - (ג) הפחתות ערך שנרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים (ככל שיירשמו הפחתות כאמור) בגין נכסים המשועבדים להבטחת הלואות, בגובה הפרש 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 נחיתה בדרגת הפירעון לאגרות החוב (סדרה א'), 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.

(ב) שעבוד שלילי

כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה א') קיימות במחזור (קרי, כל עוד אגרות החוב (סדרה א') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת כי היא לא תשעבד, תמשכן, תמחה על דרך השעבוד, או תעמיד כבטוחה אחרת מסוג כלשהו או כערובה אחרת (להלן ביחד בס"ק זה בלבד: "**הבטוחה**") לחיוב כלשהו שלה, או של אחרים, לטובת צד שלישי כלשהו, מניות של BGP, אם לאחר יצירת הבטוחה תיוותר בידי החברה כמות מניות של BGP, שהינן נקיות וחופשיות, בכמות אשר מהווה 10% או פחות מהמספר הכולל של המניות המשועבדות (להבטחת אגרות החוב (סדרה א'), כפי שיהיה מעת לעת. כל אימת שהחברה תעמיד בטוחה כאמור בסעיף זה לעיל, תעביר החברה אישור לנאמן, קודם להעמדת הבטוחה, כי היא עומדת בתנאי האמור³⁵.

לפרטים אודות תנאים שנקבעו בשטר הנאמנות לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול של השעבודים האמורים ראו בסעיפים 2.7.12.10-2.7.12.12 בתשקיף המדף.

לפרטים אודות מגבלות בהנפקת תעודות התחייבות נוספות ראו בסעיף 2.7.12.33 בתשקיף המדף.

בקשר עם אגרות החוב (סדרה א'), החברה הצהירה והתחייבה, בין היתר, כי כל עוד קיימת יתרת אגרות חוב (סדרה א') במחזור, החברה לא תיטול אשראי אשר יובטח בשעבוד של מניות איזו מהחברות המוחזקות על ידי BGP או איזה מן הנכסים המוחזקים על ידי אותן חברות כאמור. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אין ביצירת השעבוד על המניות המשועבדות כדי להגביל כל פעולה של BGP או תאגידים המוחזקים על ידה, ובכלל זאת, להגביל שעבוד מניות המוחזקות על ידי BGP בתאגידים אחרים להבטחת אשראי ללא זכות חזרה ל-BGP (Non Recourse) ו/או להגביל שעבוד נכסים על ידי תאגידים המוחזקים על ידי BGP להבטחת אשראי ללא זכות חזרה ל-BGP (Non Recourse).

לפרטים נוספים אודות התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ראו, בין היתר, סעיף 2.7.12.12 (ד) בתשקיף המדף.

אגרות החוב (סדרה ב')

(א) שעבוד מניות BGP

להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') והנאמן (לרבות לפירעון קרן, ריבית והפרשי הצמדה), שיעבדה החברה בשעבוד ראשון בדרגה לטובת הנאמן, 640,027 מניות רגילות בנות 0.01 אירו ע.ג. כ"א של BGP (המהוות כ-32.4% מההון המונפק של BGP). לפרטים אודות ערכן של המניות המשועבדות בדוחותיה הכספיים של החברה ראו בס"ק (ב)3 לעיל. לפרטים נוספים אודות השעבוד האמור ראו בסעיף 5.6 בתיקון ותוספת מס' 1 מיום 9 במאי 2013 לשטר הנאמנות מיום 23 במאי 2012, אשר צורף כנספח לדוח הצעת המדף של החברה מיום 19 במאי 2013 (להלן: "**שטר נאמנות אגח ב'**").

(ב) שעבוד שלילי

כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ב') קיימות במחזור (קרי, כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת כי היא לא תשעבד, תמשכן, תמחה על דרך השעבוד, או תעמיד כבטוחה אחרת מסוג כלשהו או כערובה אחרת (להלן ביחד בס"ק זה בלבד: "**הבטוחה**") לחיוב כלשהו שלה, או של אחרים, לטובת צד שלישי כלשהו, מניות של BGP, אם לאחר יצירת הבטוחה תיוותר בידי החברה כמות מניות של BGP, שהינן נקיות וחופשיות, מכל תביעה ו/או דרישה ו/או זכות צד שלישי כלשהו, בכמות אשר תהווה פחות מ-10% מהמספר הכולל של המניות המשועבדות לנאמן (להבטחת אגרות החוב (סדרה ב') ומניות BGP המשועבדות לנאמן לאגרות החוב (סדרה א') (להבטחת אגרות החוב (סדרה א')), כפי שיהיה מעת לעת. **יודגש כי הוראת ס"ק זה לעיל לא תחול**

³⁵ יצוין כי נכון ליום 30 בספטמבר, 2017, כל מניות BGP משועבדות לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרות א' עד ג') ולפיכך לכאורה לא מתקיים התנאי האמור. יחד עם זאת יובהר ויודגש כי כמות מניות BGP המשועבדות לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') גדולה בשיעור של 308% מכמות המניות המינימאלית של BGP שהחברה נדרשת לשעבד לנאמן כאמור בהתאם ליחס הבסיסי וכן יחס שווי המניות המשועבדות לחוב נטו עולה בשיעור של 276% על היחס הנדרש לשחרור בטוחות (כהגדרת מונחים אלה בשטר נאמנות אגח א'), ולפיכך אין באי התקיימות התנאי האמור בכדי לפגוע במחזיקים.

ככל שיחס שווי המניות המשועבדות לחוב נטו שווה ליחס הנדרש לשחרור בטוחות (כהגדרת מונחים אלה בשטר נאמנות אגח ב').

לפרטים אודות תנאים שנקבעו בשטר הנאמנות לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול של השעבודים האמורים ראו בסעיף 5.5 בשטר נאמנות אגח ב'.

לפרטים אודות מגבלות בהנפקת תעודות התחייבות נוספות ראו בסעיף 4 בשטר נאמנות אגח ב'.

בקשר עם אגרות החוב (סדרה ב'), החברה הצהירה והתחייבה, בין היתר, כי כל עוד קיימת יתרת אגרות חוב (סדרה ב') במחזור, החברה לא תיטול אשראי אשר יובטח בשעבוד של מניות איזו מהחברות המוחזקות על ידי BGP או איזה מן הנכסים המוחזקים על ידי אותן חברות כאמור. הובהר כי אין ביצירת השעבוד על המניות המשועבדות כדי להגביל כל פעולה של BGP או תאגידים המוחזקים על ידה, ובכלל זאת, להגביל שעבוד מניות המוחזקות על ידי BGP בתאגידים אחרים להבטחת אשראי ללא זכות חזרה ל-BGP (נון-ריקורס) ו/או להגביל שעבוד נכסים על ידי תאגידים המוחזקים על ידי BGP להבטחת אשראי ללא זכות חזרה (נון-ריקורס) ל-BGP.

לפרטים נוספים אודות התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') בקשר עם הבטוחות כאמור, ראו, בין היתר, סעיף 8 בשטר נאמנות אגח ב'.

אגרות החוב (סדרה ג')

א) שעבוד מניות BGP

להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב והנאמן (לרבות לפירעון קרן, ריבית והפרשי הצמדה), שיעבדה החברה בשעבוד ראשון בדרגה לטובת הנאמן, 394,430 מניות רגילות בנות 0.01 אירו ע.ג. כ"א של BGP (המהוות כ-19.9% מההון המונפק של BGP). לפרטים אודות ערכן של המניות המשועבדות בדוחותיה הכספיים של החברה ראו בס"ק (3)(ב) לעיל. לפרטים נוספים אודות השעבוד האמור ראו בסעיף 5.6 בתיקון ותוספת מס' 2 מיום 14 ביולי 2014 לשטר הנאמנות מיום 23 במאי 2012, אשר צורף כנספח לדוח הצעת המדף של החברה מיום 20 ביולי 2014 (להלן: "שטר נאמנות אגח ג').

ב) שעבוד שלילי

כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ג') קיימות במחזור (קרי, כל עוד אגרות החוב (סדרה ג') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת כי היא לא תשעבד, תמשכן, תמחה על דרך השעבוד, או תעמיד כבטוחה אחרת מסוג כלשהו או כערובה אחרת (להלן ביחד בס"ק זה בלבד: "הבטוחה") לחיוב כלשהו שלה, או של אחרים, לטובת צד שלישי כלשהו, מניות של BGP, אם לאחר יצירת הבטוחה תיוותר בידי החברה כמות מניות של BGP, שהינן נקיות וחופשיות, מכל תביעה ו/או דרישה ו/או זכות צד שלישי כלשהו, בכמות אשר תהווה פחות מ-10% מהמספר הכולל של המניות המשועבדות לנאמן להבטחת אגרות החוב (סדרה ג'), מניות BGP המשועבדות לנאמן להבטחת אגרות החוב (סדרה ב') ומניות BGP המשועבדות לנאמן להבטחת אגרות החוב (סדרה א'), כפי שיהיה מעת לעת. יודגש כי הוראת ס"ק א' זה לעיל לא תחול ככל שיחס שווי המניות המשועבדות לחוב נטו שווה ליחס הנדרש לשחרור בטוחות.

לפרטים אודות תנאים שנקבעו בשטר הנאמנות לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול של השעבודים האמורים ראו בסעיף 5.5 בשטר נאמנות אגח ג'.

לפרטים אודות מגבלות בהנפקת תעודות התחייבות נוספות ראו בסעיף 4 בשטר נאמנות אגח ג'.

בקשר עם אגרות החוב (סדרה ג'), החברה הצהירה והתחייבה, בין היתר, כי כל עוד קיימת יתרת אגרות חוב (סדרה ג') במחזור, החברה לא תיטול אשראי אשר יובטח בערבות של BGP, בשעבוד של מניות איזו מהחברות המוחזקות על ידי BGP או איזה מן הנכסים המוחזקים על ידי אותן חברות כאמור. הובהר כי אין ביצירת השעבוד על המניות המשועבדות כדי להגביל כל פעולה של BGP או תאגידים המוחזקים על ידה, ובכלל זאת, להגביל שעבוד מניות המוחזקות על ידי BGP בתאגידים אחרים להבטחת אשראי ללא זכות חזרה ל-BGP (נון-ריקורס) ו/או להגביל שעבוד נכסים על ידי תאגידים המוחזקים על ידי BGP להבטחת אשראי ללא זכות חזרה ל-BGP (נון-ריקורס).

לפרטים נוספים אודות התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בקשר עם הבטוחות כאמור, ראו, בין היתר, סעיף 8 בשטר נאמנות אגח ג'.

7) צירוף דוחות כספיים של חברת BGP

על פי עמדה משפטית מס' 29-103 של סגל רשות ניירות ערך ("ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו ע"י תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות"), במקרה של שעבוד של מניות חברה מוחזקת, נדרש התאגיד לצרף דוחות כספיים מבוקרים/סקורים לפי העניין, של החברה המוחזקת מדי רבעון, וזאת עד למועד פרעון המלא של תעודות ההתחייבות. עם זאת, נכון למועד הדוח, ההבדלים היחידים בין הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לדוחות הכספיים של BGP, החברה המוחזקת ב-100% שמניותיה משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (כמפורט בסעיף 5 לעיל, להלן: "החברה המוחזקת המשועבדת") הוא סך המזומנים המוחזקים ע"י החברה עצמה בצד הנכסים ואגרות החוב שהנפיקה החברה בצד ההתחייבויות (כפי שבא לידי ביטוי בדוחות הסולו של החברה). כפועל יוצא, דוחותיה המאוחדים של החברה זהים כמעט לחלוטין לאילו של החברה המוחזקת המשועבדת (למעט המזומנים שבידי החברה והאג"ח שהנפיקה), ולפיכך החברה לא מצרפת דוחות כספיים נפרדים של החברה המוחזקת המשועבדת.

להלן יובאו נתונים ליום 30 בספטמבר 2017 וליום 31 בדצמבר 2016 ביחס לנכסים והתחייבויות של הקבוצה שאינם נכללים בדוחות המאוחדים של החברה המוחזקת המשועבדת, בהשוואה לנכסים והתחייבויות של החברה המוחזקת המשועבדת ולסך המאזן המאוחד:

| <u>נכסים / התחייבויות בתאגידים לא משועבדים</u> | <u>נכסים / התחייבויות בחברה המוחזקת המשועבדת</u> | <u>החברה במאוחד</u> | <u>נתונים ליום 30 בספטמבר 2017 (באלפי אירו)</u> |
|--|--|---------------------|---|
| 55,458 | 1,514,752 | 1,570,210 | סה"כ נכסים |
| * 55,458 | 138,594 | 194,052 | נכסים שוטפים |
| - | 1,376,158 | 1,376,158 | נכסים לא שוטפים |
| 134,016 | 753,006 | 887,022 | סה"כ התחייבויות |
| ** 18,857 | 177,758 | 196,615 | התחייבויות שוטפות |
| *** 115,159 | 575,248 | 690,407 | התחייבויות לא שוטפות |
| - | 109,879 | 109,879 | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| (78,558) | 651,867 | 573,309 | סה"כ הון |
| 4% | 96% | 100% | שיעור הנכסים מסך הנכסים במאזן |
| 15% | 85% | 100% | שיעור ההתחייבויות מסך ההתחייבויות במאזן |
| (14%) | 114% | 100% | שיעור ההון מסך ההון במאזן |

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

| <u>נכסים / התחייבויות בתאגידים לא משועבדים</u> | <u>נכסים / התחייבויות בחברה המוחזקת המשועבדת</u> | <u>החברה במאוחד</u> | <u>נתונים ליום 31 בדצמבר 2016 (באלפי אירו)</u> |
|--|--|---------------------|--|
| 11,160 | 1,362,608 | 1,373,768 | סה"כ נכסים |
| * 9,014 | 141,872 | 150,886 | נכסים שוטפים |
| 2,146 | 1,220,736 | 1,222,882 | נכסים לא שוטפים |
| 149,947 | 703,759 | 853,705 | סה"כ התחייבויות |
| ** 19,778 | 63,936 | 83,713 | התחייבויות שוטפות |
| *** 130,169 | 639,823 | 769,992 | התחייבויות לא שוטפות |
| 0 | 100,890 | 100,890 | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| (138,787) | 557,960 | 419,173 | סה"כ הון |
| 1% | 99% | 100% | שיעור הנכסים מסך הנכסים במאזן |

| | | | |
|-------|------|------|---|
| 18% | 82% | 100% | שיעור ההתחייבויות מסך ההתחייבויות במאזן |
| (33%) | 133% | 100% | שיעור ההון מסך ההון במאזן |

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

| שמות החותמים | תפקידם | חתימה |
|-----------------|------------------|-------|
| Alexander Dexne | יו"ר הדירקטוריון | |
| אופיר רחמים | מנכ"ל משותף | |

16 בנובמבר, 2017

נספח א'- גילוי בהתאם להנחיית אשראי בר-דיווח

טבלת עמידה בתניות והתחייבויות פיננסיות

בהמשך לאמור בטבלה (להלן: "טבלת ההלוואות") בסעיף 1.12.9 בפרק א', "תיאור עסקי התאגיד", בדוח תקופתי 2016, להלן יובאו נתונים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהלוואותיה³⁶. חישוב אמות המידה הפיננסיות: DSCR, ICR ו-LTV, נעשה עפ"י ההגדרות בהסכמי ההלוואה הרלוונטיים ואינו תואם בהכרח את כללי החשבונאות המקובלים³⁷.

| מס' סידורי מתוך טבלת ההלוואות | מועד העמדת ההלוואה | סכום מסגרת ההלוואה המקורי באלפי אירו | יתרת קרן ליום 30.9.2017 באלפי אירו | התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות | אמות מידה פיננסיות DSCR/ICR בפועל נכון ליום 30 בספטמבר 2017 ולמועד חתימת הדוח | אמת מידה פיננסית LTV בפועל נכון ליום 30 בספטמבר 2017 ולמועד חתימת הדוח |
|-------------------------------|--------------------|--------------------------------------|------------------------------------|---|---|--|
| 4 | 31 באוגוסט, 2015 | 49,480 | 45,744 | LTV קטן מ- 75% DSCR גדול מ- 130% | נכון ליום 30.9.2017 | נכון ליום 30.9.2017 |
| | | | | | DSCR=184% | LTV=62% |
| | | | | | נכון למועד חתימת הדוח | נכון למועד חתימת הדוח |
| | | | | | DSCR=184% | LTV=62% |
| 5 | 31 באוגוסט, 2015 | 13,031 | 11,832 | LTV קטן מ- 70% DSCR גדול מ- 130% | נכון ליום 30.9.2017 | נכון ליום 30.9.2017 |
| | | | | | DSCR=171% | LTV=57% |
| | | | | | נכון למועד חתימת הדוח | נכון למועד חתימת הדוח |
| | | | | | DSCR=171% | LTV=57% |
| 6 | 30 בספטמבר, 2016 | 110,000 | 107,806 | LTV קטן מ- 75% | נכון ליום 30.9.2017 | נכון ליום 30.9.2017 |

³⁶ לגבי אמות מידה פיננסיות בקשר עם אגרות חוב (סדרות א', ב' ו-ג') של החברה ראו בחלק ה' לעיל, "גילוי יעודי למחזיקי האג"ח".

³⁷ אמות המידה הפיננסיות השונות מוגדרות בהסכמי ההלוואה כדלקמן: LTV הינו היחס בין יתרת החוב לבנק לבין השווי ההוגן של הנכס בספרים בניכוי עלויות עסקה ומסים שונים; ICR הינו היחס בין התזרים לשירות החוב לבין תשלום קרן+ריבית הצפוי בשנה הקרובה, ואילו DSCR הינו היחס בין התזרים לשירות החוב לבין תשלום קרן+ריבית הצפוי בשנה הקרובה, כאשר התזרים לשירות החוב הינו ההכנסות הנובעות מהנכס הממומן לשנים-עשר חודשים קדימה לפי חוזים תחומים (ללא חוזים שעומדים להסתיים במהלך השנה) בניכוי הוצאות תפעול הנכס עפ"י נוסחת הבנק. יצוין כי חישוב אמות המידה הפיננסיות אינו בהכרח למועד הדוח או מועד חתימת הדוח (לפי העניין) אלא ליום הסמוך ביותר שבו החברה נדרשת להציג תחשיב זה לגוף המממן.

| מס' סידורי מתוך טבלת ההלוואות | מועד העמדת ההלוואה | סכום מסגרת ההלוואה המקורי באלפי אירו | יתרת קרן ליום 30.9.2017 באלפי אירו | התחייבויות / פיננסיות / התחייבויות אחרות | אמות מידה פיננסיות DSCR/ICR בפועל נכון ליום 30 בספטמבר 2017 ולמועד חתימת הדוח | אמת מידה פיננסית LTV בפועל נכון ליום 30 בספטמבר 2017 ולמועד חתימת הדוח |
|-------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|--|---|--|
| | | | | DSCR גדול מ- 135% | DSCR=280% | LTV=58% |
| | | | | | נכון למועד חתימת הדוח | נכון למועד חתימת הדוח |
| | | | | | DSCR=280% | LTV=58% |
| 8 | 20 ביוני, 2013 | 51,500 | 44,833 | LTV קטן מ- 70% DSCR גדול מ- 140% | נכון ליום 30.9.2017 DSCR=211% | נכון ליום 30.9.2017 LTV=41% |
| | | | | | נכון למועד חתימת הדוח | נכון למועד חתימת הדוח |
| | | | | | DSCR=212% | LTV=41% |
| 9 | 31 ביולי, 2013 | 24,200 | 22,213 | LTV קטן מ- 75% DSCR גדול מ- 145% | נכון ליום 30.9.2017 DSCR=260% | נכון ליום 30.9.2017 LTV=39% |
| | | | | | נכון למועד חתימת הדוח | נכון למועד חתימת הדוח |
| | | | | | DSCR=260% | LTV=39% |
| 11 | 28 בפברואר, 2014 | 125,000 | 58,487 ³⁸ | LTV קטן מ- 77% DSCR גדול מ- 130% | נכון ליום 30.9.2017 DSCR=157% | נכון ליום 30.9.2017 LTV=46% |
| | | | | | נכון למועד חתימת הדוח | נכון למועד חתימת הדוח |
| | | | | | DSCR=157% | LTV=46% |
| 12.13.14 | 30 באוגוסט, 2017- מימון מחדש | 32,583 | 32,583 | LTV קטן מ- 65% DSCR גדול מ- 160% | נכון ליום 30.9.2017 DSCR=377% | נכון ליום 30.9.2017 LTV=42% |
| | | | | | נכון למועד חתימת הדוח | נכון למועד חתימת הדוח |
| | | | | | DSCR=377% | LTV=42% |
| 18,24 | 31 בדצמבר, 2014 | 10,000 | 14,045 ³⁹ | LTV קטן מ- 80% DSCR גדול מ- 145% | נכון ליום 30.9.2017 DSCR=219% | נכון ליום 30.9.2017 LTV=47% |
| | | | | | | |

³⁸ יצוין כי במועד העמדת ההלוואה נכללו בפורטפוליו ארבעה נכסים במז' גרמניה אשר נמכרו בסוף חודש נובמבר 2016 ובשל כך נפרע חלק מקרן ההלוואה בפרעון מוקדם.

³⁹ כולל 5.5 מ' אירו (5.6 מ' אירו סכום מקורי) שניתנו ע"י הבנק בתחילת יולי 2016 לחברת הנכס כנגד שעבוד זכויות בנכס נוסף.

| אמת מידה פיננסית LTV בפועל נכון ליום 30 בספטמבר 2017 ולמועד חתימת הדוח | אמות מידה פיננסית DSCR/ICR בפועל נכון ליום 30 בספטמבר 2017 ולמועד חתימת הדוח | התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות | יתרת קרן ליום 30.9.2017 באלפי אירו | סכום מסגרת ההלוואה המקורי באלפי אירו | מועד העמדת ההלוואה | מס' סידורי מתוך טבלת ההלוואות |
|---|--|--|--|--|-----------------------|----------------------------------|
| נכון למועד חתימת הדוח | נכון למועד חתימת הדוח | | | | | |
| LTV=47% | DSCR=219% | | | | | |
| נכון ליום 30.9.2017 | נכון ליום 30.9.2017 | LTV קטן מ- 75.5% | 24,333 | 25,000 | 30 במאי, 2016 | 22 |
| LTV=66% | DSCR=182% | DSCR גדול מ- 130% | | | | |
| נכון למועד חתימת הדוח | נכון למועד חתימת הדוח | | | | | |
| LTV=66% | DSCR=182% | | | | | |
| נכון ליום 30.9.2017 | נכון ליום 30.9.2017 | LTV קטן מ- 75% | 54,544 | 55,800 | 31 בדצמבר, 2016 | 29 |
| LTV=61% | DSCR=196% | DSCR גדול מ- 160% | | | | |
| נכון למועד חתימת הדוח | נכון למועד חתימת הדוח | | | | | |
| LTV=61% | DSCR=196% | | | | | |

יצוין כי בנוסף לחברה הלוואות מבנקים (כנגד בטוחות נדל"ן) ללא התניות פיננסיות בהיקף כולל של כ- 172 מ' אירו ובשיעור LTV ממוצע של כ-35%.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2017

(בלתי מבוקרים)

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2017

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

| | |
|-------|--|
| 2 | דוח סקירה |
| 3-4 | תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים |
| 5 | תמצית דוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים |
| 6-10 | תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים |
| 11-13 | תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים |
| 14-26 | באורים לדוחות הכספיים |

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של BRACK CAPITAL PROPERTIES NV**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי המצורף של Brack Capital Properties NV וחברות מאוחדות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2017 ואת הדוחות התמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

עמית, חלפון

רואי חשבון

רמת גן,
16 בנובמבר, 2017

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים

| ליום 31 בדצמבר | ליום 30 בספטמבר | |
|-------------------|-----------------|------|
| 2016 | 2016 | 2017 |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | |
| אלפי אירו | | |

נכסים שוטפים

| | | | |
|--------|--------|---------|---|
| 89,278 | 68,567 | 107,241 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 2,221 | 1,157 | 1,340 | יתרות לקבל מבנקים |
| 10,088 | 11,508 | 20,012 | פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות |
| 3,545 | 4,954 | 4,521 | שוכרים ולקוחות, נטו |
| 45,754 | 57,968 | 60,938 | מלאי בניינים בהקמה |

| | | |
|---------|---------|---------|
| 150,886 | 144,154 | 194,052 |
|---------|---------|---------|

| | | |
|---|--------|---|
| - | 61,830 | - |
|---|--------|---|

נכסים מוחזקים למכירה

נכסים לא שוטפים

| | | | |
|-----------|-----------|-----------|---|
| 8,318 | 8,318 | 8,318 | השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| 13,820 | 26,471 | 14,106 | מלאי מקרקעין |
| 101,939 | 101,939 | 131,908 | נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין |
| 1,089,943 | 1,051,783 | 1,217,144 | נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים |
| 2,227 | 1,742 | 2,616 | פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים |
| 3,027 | 1,593 | 462 | חייבים ויתרות חובה, רכוש קבוע ונכסים פיננסיים אחרים |
| 3,608 | 5,513 | 1,604 | מסים נדחים |

| | | |
|-----------|-----------|-----------|
| 1,222,882 | 1,197,359 | 1,376,158 |
|-----------|-----------|-----------|

| | | |
|-----------|-----------|-----------|
| 1,373,768 | 1,403,343 | 1,570,210 |
|-----------|-----------|-----------|

גיא פריאל
סמנכ"ל כספים

אופיר רחמים
מנכ"ל משותף

Alexander Dexne
יו"ר הדירקטוריון

16 בנובמבר, 2017
תאריך אישור הדוחות
הכספיים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים

| ליום 31 בדצמבר 2016 (מבוקר) | ליום 30 בספטמבר 2016 2017 (בלתי מבוקר) | | |
|--------------------------------------|---|------------------|--|
| | אלפי אירו | | |
| | | | <u>התחייבויות שוטפות</u> |
| 16,164 | 12,753 | 98,257 | חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאים |
| 17,750 | 17,107 | 17,341 | חלויות שוטפות של אגרות חוב |
| 7,000 | 3,000 | 5,500 | הלוואות למימון מלאי בניינים בהקמה |
| 456 | 739 | 773 | חלויות שוטפות של התחייבויות פיננסיות אחרות |
| 26,270 | 12,906 | 21,800 | זכאים ויתרות זכות |
| <u>16,073</u> | <u>54,747</u> | <u>52,944</u> | מקדמות מרוכשי דירות |
| 83,713 | 101,252 | 196,615 | |
| - | 54,056 | - | <u>התחייבויות מוחזקות למכירה</u> |
| | | | <u>התחייבויות לא שוטפות</u> |
| 568,157 | 554,505 | 483,230 | הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים |
| 130,169 | 127,791 | 112,310 | אגרות חוב |
| 3,133 | 3,148 | 3,133 | התחייבויות אחרות |
| 434 | 580 | 2,970 | התחייבויות פיננסיות אחרות |
| <u>68,099</u> | <u>65,024</u> | <u>88,764</u> | מסים נדחים |
| 769,992 | 751,048 | 690,407 | |
| | | | <u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u> |
| 67 | 67 | 75 | הון מניות |
| 69,221 | 69,221 | 140,025 | פרמיה על מניות |
| (883) | (883) | (746) | מניות אוצר |
| 6,614 | 4,828 | 6,472 | קרנות הון אחרות |
| 233,463 | 247,041 | 305,779 | קרן הון סטטוטורית |
| <u>110,691</u> | <u>72,484</u> | <u>121,704</u> | יתרת רווח |
| 419,173 | 392,758 | 573,309 | סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה |
| 100,890 | 104,229 | 109,879 | <u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u> |
| 520,063 | 496,987 | 683,188 | <u>סה"כ הון</u> |
| <u>1,373,768</u> | <u>1,403,343</u> | <u>1,570,210</u> | |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

תמצית דוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | |
|---------------------------------------|---|---------|--|----------|--|
| | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 | |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | | | | |
| | אלפי אירו | | | | |
| 72,111 | 18,473 | 18,536 | 53,576 | 54,898 | הכנסות מהשכרת נכסים |
| 25,539 | 7,103 | 6,944 | 20,090 | 21,110 | הכנסות ניהול נכסים ואחרות |
| (25,064) | (6,866) | (6,728) | (19,293) | (20,361) | הוצאות ניהול נכסים |
| (8,803) | (2,757) | (2,466) | (6,708) | (7,265) | עלות אחזקת נכסים להשכרה |
| 63,783 | 15,953 | 16,286 | 47,665 | 48,382 | הכנסות שכירות וניהול, נטו |
| 73,935 | - | 2,336 | 21,095 | 11,564 | הכנסות ממכירת דירות |
| (58,537) | - | (1,564) | (16,729) | (10,870) | עלות מכירת דירות והתאמת אומדן עלות גמר |
| 15,398 | - | 772 | 4,366 | 694 | רווח ממכירת דירות |
| - | - | - | - | 2,008 | הכנסות אחרות |
| (12,594) | (2,758) | (2,604) | (9,024) | (7,852) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| (2,222) | (516) | (502) | (1,787) | (1,686) | הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי |
| (422) | (110) | (30) | (377) | (327) | דירות בהקמה ומלאי מקרקעין |
| (1,227) | (232) | - | (1,024) | (871) | הוצאות מכירה ושיווק |
| 62,716 | 12,337 | 13,922 | 39,819 | 40,348 | עלות תשלום מבוסס מניית (הנהלה וכלליות) |
| 80,459 | 26,325 | 8,807 | 56,941 | 101,804 | רווח תפעולי לפני שינוי בערך נדל"ן להשקעה |
| | | | | | עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו |
| 143,175 | 38,662 | 22,729 | 96,760 | 142,152 | רווח תפעולי |
| 25 | - | - | - | 39 | הכנסות מימון |
| (20,716) | (5,332) | (5,116) | (15,588) | (15,016) | הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער |
| (3,399) | (3,327) | 3,635 | (1,527) | (1,885) | ועסקאות להגנת מטבע |
| (3,793) | (2,454) | 128 | (3,320) | 274 | השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו |
| 115,292 | 27,549 | 21,376 | 76,325 | 125,564 | שינוי בערך הלוואות, עסקאות החלפת ריביות, ועלויות מימון מחדש, נטו |
| (26,586) | (2,824) | (3,931) | (17,381) | (24,300) | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| 88,706 | 24,725 | 17,445 | 58,944 | 101,264 | מסים על ההכנסה |
| - | - | - | - | - | רווח נקי |
| 88,706 | 24,725 | 17,445 | 58,944 | 101,264 | רווח כולל אחר: |
| | | | | | סה"כ רווח כולל |
| 76,276 | 23,856 | 15,908 | 51,647 | 83,329 | רווח נקי וכולל מיוחס ל: |
| 12,430 | 869 | 1,537 | 7,297 | 17,935 | בעלי המניות של החברה |
| 88,706 | 24,725 | 17,445 | 58,944 | 101,264 | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 11.55 | 3.62 | 2.20 | 7.82 | 11.53 | רווח נקי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (באירו) |
| 11.22 | 3.50 | 2.13 | 7.62 | 11.18 | רווח נקי בסיסי |
| | | | | | רווח נקי מדולל |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

| הון המיוחס לבעלי המניות של החברה | | | | | | | | | |
|----------------------------------|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------------|-----------------------|---------------|----------------------|--------------|---|
| סה"כ הון | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ | יתרת רווח | קרן הון סטטוטורית | קרנות הון אחרות | מניות אוצר | פרמיה על מניות | הון מניות | |
| אלפי אירו | | | | | | | | | |
| 520,063 | 100,890 | 419,173 | 110,691 | 233,463 | 6,614 | (883) | 69,221 | 67 | יתרה ליום 1 בינואר, 2017 (מבוקר) |
| 101,264 | 17,935 | 83,329 | 83,329 | - | - | - | - | - | רווח נקי וכולל לתקופה |
| 101,264 | 17,935 | 83,329 | 83,329 | - | - | - | - | - | סה"כ רווח כולל לתקופה |
| - | - | - | (72,316) | 72,316 | - | - | - | - | מיון לפי הוראות החוק בהולנד |
| 871 | - | 871 | - | - | 871 | - | - | - | עלות תשלום מבוסס מניות |
| 373 | - | 373 | - | - | 373 | - | - | - | התאמת קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה |
| 46,374 | - | 46,374 | - | - | - | - | 46,369 | 5 | הנפקת הון, נטו |
| 23,189 | - | 23,189 | - | - | (1,386) | 137 | 24,435 | 3 | מימוש כתבי אופציה למניות |
| (8,946) | (8,946) | - | - | - | - | - | - | - | חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| <u>683,188</u> | <u>109,879</u> | <u>573,309</u> | <u>121,704</u> | <u>305,779</u> | <u>6,472</u> | <u>(746)</u> | <u>140,025</u> | <u>75</u> | יתרה ליום 30 בספטמבר, 2017 (בלתי מבוקר) |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

| הון המיוחס לבעלי המניות של החברה | | | | | | | | | |
|----------------------------------|-----------------------------------|----------------|---------------|----------------------|-----------------------|---------------|----------------------|--------------|---|
| סה"כ הון | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ | יתרת רווח | קרן הון סטטוטורית | קרנות הון אחרות | מניות אוצר | פרמיה על מניות | הון מניות | |
| אלפי אירו | | | | | | | | | |
| 454,100 | 108,577 | 345,523 | - | 267,878 | 3,841 | (951) | 74,689 | 66 | יתרה ליום 1 בינואר, 2016 (מבוקר) |
| 58,944 | 7,297 | 51,647 | 51,647 | - | - | - | - | - | רווח נקי וכולל לתקופה |
| 58,944 | 7,297 | 51,647 | 51,647 | - | - | - | - | - | סה"כ רווח כולל לתקופה |
| - | - | - | 20,837 | (20,837) | - | - | - | - | מיון לפי הוראות החוק בהולנד |
| 1,024 | - | 1,024 | - | - | 1,024 | - | - | - | עלות תשלום מבוסס מניות |
| 57 | - | 57 | - | - | (556) | 68 | 544 | 1 | מימוש כתבי אופציה למניות |
| 98 | - | 98 | - | - | 98 | - | - | - | התאמת קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה |
| (2,647) | (2,647) | - | - | - | - | - | - | - | חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| (8,577) | (8,998) | 421 | - | - | 421 | - | - | - | רכישת זכויות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| - | - | - | - | - | - | - | (6,049) | 6,049 | הגדלת הון מניות |
| (6,012) | - | (6,012) | - | - | - | - | 37 | (6,049) | חלוקת הון לבעלי מניות החברה והתאמה בגין מניות באוצר |
| <u>496,987</u> | <u>104,229</u> | <u>392,758</u> | <u>72,484</u> | <u>247,041</u> | <u>4,828</u> | <u>(883)</u> | <u>69,221</u> | <u>67</u> | יתרה ליום 30 בספטמבר, 2016 (בלתי מבוקר) |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

| הון המיוחס לבעלי המניות של החברה | | | | | | | | | |
|----------------------------------|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------------|--------------------|---------------|----------------------|--------------|---|
| סה"כ הון | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ | יתרת רווח | קרן הון סטטוטורית | קרנות הון אחרות | מניות אוצר | פרמיה על מניות | הון מניות | |
| אלפי אירו | | | | | | | | | |
| 644,539 | 108,944 | 535,595 | 113,597 | 297,978 | 7,823 | (883) | 117,007 | 73 | יתרה ליום 1 יולי, 2017 (בלתי מבוקר) |
| 17,445 | 1,537 | 15,908 | 15,908 | - | - | - | - | - | רווח נקי וכולל לתקופה |
| 17,445 | 1,537 | 15,908 | 15,908 | - | - | - | - | - | סה"כ רווח כולל לתקופה |
| - | - | - | (7,801) | 7,801 | - | - | - | - | מיון לפי הוראות החוק בהולנד |
| 35 | - | 35 | - | - | 35 | - | - | - | התאמת קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה |
| 21,771 | - | 21,771 | - | - | (1,386) | 137 | 23,018 | 2 | מימוש כתבי אופציה למניות |
| (602) | (602) | - | - | - | - | - | - | - | חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| <u>683,188</u> | <u>109,879</u> | <u>573,309</u> | <u>121,704</u> | <u>305,779</u> | <u>6,472</u> | <u>(746)</u> | <u>140,025</u> | <u>75</u> | יתרה ליום 30 בספטמבר, 2017 (בלתי מבוקר) |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

תמצית דוח על השינויים בהון ביניים מאוחדים

| הון המיוחס לבעלי המניות של החברה | | | | | | | | | |
|----------------------------------|-----------------------------------|----------------|---------------|----------------------|--------------------|---------------|----------------------|--------------|---|
| סה"כ הון | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ | יתרת רווח | קרן הון סטטוטורית | קרנות הון אחרות | מניות אוצר | פרמיה על מניות | הון מניות | |
| אלפי אירו | | | | | | | | | |
| 471,962 | 103,360 | 368,602 | 69,280 | 226,389 | 5,141 | (951) | 68,677 | 66 | יתרה ליום 1 ביולי, 2016 (בלתי מבוקר) |
| 24,725 | 869 | 23,856 | 23,856 | - | - | - | - | - | רווח נקי וכולל לתקופה |
| 24,725 | 869 | 23,856 | 23,856 | - | - | - | - | - | סה"כ רווח כולל לתקופה |
| - | - | - | (20,652) | 20,652 | - | - | - | - | מיון לפי הוראות החוק בהולנד |
| 232 | - | 232 | - | - | 232 | - | - | - | עלות תשלום מבוסס מניות |
| 57 | - | 57 | - | - | (556) | 68 | 544 | 1 | מימוש כתבי אופציה למניות |
| 11 | - | 11 | - | - | 11 | - | - | - | התאמת קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה |
| <u>496,987</u> | <u>104,229</u> | <u>392,758</u> | <u>72,484</u> | <u>247,041</u> | <u>4,828</u> | <u>(883)</u> | <u>69,221</u> | <u>67</u> | יתרה ליום 30 בספטמבר, 2016 (בלתי מבוקר) |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

| הון המיוחס לבעלי מניות החברה | | | | | | | | | |
|------------------------------|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------------|--------------------|---------------|----------------------|--------------|---|
| סה"כ הון | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ | יתרת רווח | קרן הון סטטוטורית | קרנות הון אחרות | מניות אוצר | פרמיה על מניות | הון מניות | |
| אלפי אירו | | | | | | | | | |
| 454,100 | 108,577 | 345,523 | - | 267,878 | 3,841 | (951) | 74,689 | 66 | יתרה ליום 1 בינואר, 2016 (מבוקר) |
| 88,706 | 12,430 | 76,276 | 76,276 | - | - | - | - | - | רווח נקי וכולל לשנה |
| 88,706 | 12,430 | 76,276 | 76,276 | - | - | - | - | - | סה"כ רווח כולל לשנה |
| - | - | - | 34,415 | (34,415) | - | - | - | - | מיון לפי הוראות החוק בהולנד, נטו |
| 147 | - | 147 | - | - | (466) | 68 | 544 | 1 | מימוש כתבי אופציה למניות |
| 1,227 | - | 1,227 | - | - | 1,227 | - | - | - | עלות תשלום מבוסס מניות |
| 80 | - | 80 | - | - | 80 | - | - | - | התאמת קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה |
| (14,988) | (16,920) | 1,932 | - | - | 1,932 | - | - | - | רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| - | - | - | - | - | - | - | (6,049) | 6,049 | הגדלת הון מניות |
| (6,012) | - | (6,012) | - | - | - | - | 37 | (6,049) | חלוקת הון לבעלי מניות החברה והתאמה בגין מניות באוצר |
| (3,197) | (3,197) | - | - | - | - | - | - | - | חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| <u>520,063</u> | <u>100,890</u> | <u>419,173</u> | <u>110,691</u> | <u>233,463</u> | <u>6,614</u> | <u>(883)</u> | <u>69,221</u> | <u>67</u> | <u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2016 (מבוקר)</u> |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 (מבוקר) | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | |
|---|---|---------|--|-----------|--|
| | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 | |
| | (בלתי מבוקר) | | | | |
| | אלפי אירו | | | | |
| 88,706 | 24,725 | 17,445 | 58,944 | 101,264 | תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת |
| | | | | | רווח נקי |
| | | | | | התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת: |
| | | | | | התאמות לסעיפי רווח או הפסד: |
| 281 | 36 | 30 | 129 | 176 | פחת |
| 25,121 | 9,512 | 504 | 18,786 | 15,658 | הוצאות מימון, נטו |
| (80,459) | (26,325) | (8,807) | (56,941) | (101,804) | עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו |
| 25,944 | 2,542 | 3,075 | 17,017 | 22,696 | מסים נדחים, נטו |
| 1,227 | 232 | - | 1,024 | 871 | עלות תשלום מבוסס מניות |
| 80 | 11 | 35 | 98 | 373 | התאמת קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה |
| (27,806) | (13,992) | (5,163) | (19,887) | (62,030) | |
| 60,900 | 10,733 | 12,282 | 39,057 | 39,234 | תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת לפני שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות |
| | | | | | שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות: |
| | | | | | ירידה (עלייה) בשוכרים, פקדונות מוגבלים, יתרות חובה אחרות וצדדים קשורים |
| 1,772 | 453 | 2,999 | 1,872 | (649) | עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות |
| 4,077 | (91) | (776) | (1,067) | (2,973) | |
| 5,849 | 362 | 2,223 | 805 | (3,622) | |
| 66,749 | 11,095 | 14,505 | 39,862 | 35,612 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ירידה (עלייה) במלאי מקרקעין, מלאי בניינים בהקמה ומקדמות מרוכשי דירות |
| (19,614) | 11,382 | 18,920 | 19,060 | 36,871 | עלייה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות |
| 12,180 | (6,552) | (8,462) | (3,498) | (18,004) | ירידה (עלייה) במלאי בניינים בהקמה |
| 11,771 | (346) | 4 | (880) | (286) | ירידה (עלייה) במלאי מקרקעין |
| 71,086 | 15,579 | 24,967 | 54,544 | 54,193 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | |
|------------------------------------|---|------|--|------|
| 2016 | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | | | |
| אלפי אירו | | | | |

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

| | | | | | |
|-----------|----------|----------|----------|----------|--|
| (106,420) | (22,413) | (10,045) | (89,915) | (69,638) | השקעה בנדל"ן להשקעה |
| (3,313) | (183) | - | (3,313) | - | השקעה בחברות הנמדדות לפי שיטת השווי המאזני |
| 10,963 | 10,963 | - | 10,963 | 14,272 | תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה |
| 10,708 | - | - | - | - | תמורה ממכירת חברות מאוחדות, נטו (א') |
| (84) | - | - | (84) | - | עלייה בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך |
| 697 | (3,408) | (8,241) | (1,805) | (10,388) | משיכת (הפקדת) פיקדונות מוגבלים, הוצאות עסקה ששולמו מראש ומשיכת (הפקדת) |
| 25,174 | 210 | 256 | 25,174 | 692 | פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן ארוך, נטו ריבית שהתקבלה ומימוש נגזרים |
| (62,275) | (14,831) | (18,030) | (58,980) | (65,062) | מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה |

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

| | | | | | |
|----------|----------|----------|----------|----------|--|
| (18,567) | (5,306) | (4,614) | (15,028) | (12,888) | ריבית ששולמה |
| 147 | 57 | 21,680 | 57 | 22,645 | מימוש כתבי אופציה |
| (3,197) | - | (601) | (2,647) | (7,165) | חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 93,195 | 29,699 | 32,498 | 69,871 | 58,144 | קבלת הלוואות לזמן ארוך, נטו |
| 14,127 | - | - | 14,127 | - | הנפקת אגרות חוב, נטו |
| (17,117) | (14,644) | (15,621) | (14,644) | (15,621) | פרעון אגרות חוב |
| (22,941) | (8,129) | (42,313) | (19,964) | (63,199) | פרעון הלוואות לזמן ארוך |
| - | - | - | - | 46,916 | הנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו |
| (14,988) | - | - | (8,577) | - | רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| (6,012) | - | - | (6,012) | - | חלוקת הון לבעלי מניות החברה |
| 24,647 | 1,677 | (8,971) | 17,183 | 28,832 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון |

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

| | | | | | |
|--------|--------|---------|--------|---------|--|
| 33,458 | 2,425 | (2,034) | 12,747 | 17,963 | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה |
| 55,820 | 66,142 | 109,275 | 55,820 | 89,278 | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה |
| 89,278 | 68,567 | 107,241 | 68,567 | 107,241 | |

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים

באור 1 - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2017 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2016 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים

א. הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ב. עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

תקנים חדשים בתקופה שלפני יישום

1. IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות :

לפרטים בדבר השינויים הצפויים במדיניות ההכרה בהכנסה של החברה ובדבר השפעות צפויות נוספות על עניינים הקשורים לעסקי החברה - ראה ביאור 2 (לא) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016.

בהמשך לאמור בביאור 2 (לא) בדוחות הכספיים לשנת 2016, הנהלת החברה אמדה את ההשפעה הכמותית של יישום התקן באופן מדויק יותר ולהערכתה :

במידה והחברה הייתה מיישמת את התקן החדש בתקופת הדיווח השוטפת, ההכנסות ממכירת דירות לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2017 היו גדלות בסך של כ- 30,526 אלפי אירו, ויתרת העודפים ליום בספטמבר 2017 הייתה גדלה בסך של כ- 8,257 אלפי אירו.

יודגש כי המידע המוצג בבאור זה בדבר השפעות היישום לראשונה של התקן מהווה הערכה של החברה וייתכן כי יהיה שונה מהנתונים הכמותיים אשר ייכללו בדוחות הכספיים לתקופת היישום לראשונה.

עם חלוף הזמן לקראת מועד התחילה של התקן, החברה תשפר את הבנתה בקשר עם הוראותיו ותגבש מדיניות באשר לסוגיות יישומיות העולות מהן וכן תשפר את יכולתה לאמוד את ההשפעה הכמותית של יישומו באופן מדויק יותר. כאשר רלוונטי, החברה תעדכן את הגילויים בדבר השפעות היישום בדוח השנתי לשנת 2017 בהתאם.

2. IFRS 9 - מכשירים פיננסיים :

לפרטים בדבר השינויים הצפויים במדיניות הסיווג והמידדה של נכסים פיננסיים ובדבר השפעות צפויות נוספות על עניינים הקשורים לעסקי החברה - ראה באור 2 (לא) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2016.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. תקנים חדשים בתקופה שלפני יישום (המשך)

3. IFRIC 23 - טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה:

בחודש יוני 2017 פרסם ה-IASB את IFRIC 23 – טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה (להלן - הפרשנות). הפרשנות מבהירה את כללי ההכרה והמדידה של נכסים או התחייבויות בהתאם להוראות IAS 12 מסים על ההכנסה במצבים בהם קיימת אי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה. הפרשנות מתייחסת ומספקת הנחיות לבחינת קיבוץ מקרים של אי-ודאות המתייחסים למסים על הכנסה, בחינת התייחסות של רשויות המס, מדידת השלכות אי-הודאות הקשורה למסים על הכנסה על הדוחות הכספיים וכן טיפול בשינויים בעובדות ובנסיבות של אי-הודאות. הפרשנות תיושם החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2019. אימוץ מוקדם אפשרי. במועד היישום לראשונה, החברה תיישם את הפרשנות באחת משתי השיטות:

א. יישום למפרע מלא ללא תיקון מספרי השוואה וזקיפת ההשפעה המצטברת למועד היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של העודפים.

ב. יישום למפרע מלא לרבות תיקון מספרי השוואה.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של הפרשנות, אך אין ביכולתה, בשלב זה, לאמוד את השפעתה, אם בכלל, על הדוחות הכספיים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים

באור 3 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

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

| ליום 31 בדצמבר 2016 | ליום 30 בספטמבר 2016 | ליום 30 בספטמבר 2017 |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| ערך בספרים שווי הוגן | ערך בספרים שווי הוגן | ערך בספרים שווי הוגן |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | |
| אלפי אירו | | |

התחייבויות פיננסיות:

אגרות חוב וריבית לשלם בגין אגרות חוב

| | | | | | |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <u>161,297</u> | <u>149,794</u> | <u>157,855</u> | <u>146,147</u> | <u>143,659</u> | <u>130,769</u> |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|

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

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן

סיווג המכשירים הפיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

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

| ליום 30 בספטמבר 2017 | | |
|----------------------|-------|-------|
| רמה 3 | רמה 2 | רמה 1 |
| (בלתי מבוקר) | | |
| אלפי אירו | | |

התחייבויות:

| | | |
|---------------|-----|-------|
| - | - | 3,172 |
| - | 571 | - |
| <u>67,356</u> | - | - |

חוזי אקדמה על מטבע חוץ - דולר
חוזי החלפת ריבית
הלוואות

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים

באור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן (המשך)

סיווג המכשירים הפיננסיים לפי מדרג שווי הוגן (המשך)

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

ליום 30 בספטמבר 2016

| רמה 3 | רמה 2 | רמה 1 |
|--------------|---------|-------|
| (בלתי מבוקר) | | |
| אלפי אירו | | |
| - | 1 | - |
| - | - | 397 |
| - | - | (597) |
| - | (1,078) | - |
| (103,964) | - | - |

נכסים:

נכסים פיננסיים בגין עסקאות גידור תזרים מזומנים
חוזי אקדמה על מטבע חוץ - דולר
התחייבויות:

חוזי אקדמה על מטבע חוץ - דולר
התחייבויות פיננסיות בגין עסקאות גידור תזרים
מזומנים
הלוואות

ליום 31 בדצמבר 2016

| רמה 3 | רמה 2 | רמה 1 |
|-----------|-------|-------|
| (מבוקר) | | |
| אלפי אירו | | |
| - | - | 2,146 |
| - | 1 | - |
| - | (875) | - |
| (76,867) | - | - |

נכסים:

חוזי אקדמה על מטבע חוץ - דולר

עסקאות CAP

התחייבויות:

חוזי החלפת ריבית

הלוואות

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים

באור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. התאמה בגין מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3 של מדרג השווי הוגן :

| מכשירים פיננסיים | | |
|------------------|----------|---|
| 2016 | 2017 | |
| אלפי אירו | | |
| (245,509) | (76,867) | יתרה ליום 1 בינואר (מבוקר) |
| (3,000) | 68 | סך הרווח (ההפסד) שהוכר בדוח רווח או הפסד |
| 144,545 | 9,443 | פרעון הלוואות לזמן ארוך, נטו וסיווג הלוואות למדידה בעלות מופחתת |
| (103,964) | (67,356) | יתרה ליום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר) |
| (189,501) | (75,566) | יתרה ליום 1 ביולי (בלתי מבוקר) |
| (2,468) | (501) | סך ההפסד שהוכר בדוח רווח או הפסד |
| 88,005 | 8,711 | פרעון הלוואות לזמן ארוך, נטו וסיווג הלוואות למדידה בעלות מופחתת |
| (103,964) | (67,356) | יתרה ליום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר) |
| מכשירים פיננסיים | | |
| אלפי אירו | | |
| (245,509) | | יתרה ליום 1 בינואר, 2016 (מבוקר) |
| (259) | | סך ההפסד שהוכר בדוח רווח או הפסד |
| 168,901 | | פרעון/סיווג הלוואות |
| (76,867) | | יתרה ליום 31 בדצמבר, 2016 (מבוקר) |

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים

באור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. טכניקות הערכה

להלן השיטות וההנחות ששימשו לקביעת השווי ההוגן :
השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים שאינם נסחרים בשוק פעיל נקבע באמצעות טכניקות הערכה. טכניקות הערכה ספציפיות למכשירים פיננסיים כוללות :

- השווי ההוגן של חוזי החלפת ריביות והסכמים לקיבוע תקרת שיעורי ריבית מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים תוך שימוש בעקומי תשואה הניתנים לצפייה.
- השווי ההוגן של אשראי מתאגידים בנקאיים מבוסס על חישוב תזרימי המזומנים המהוונים תוך שימוש בשיעור אשראי שנצפה בפועל של שער האירובור בתוספת מרווח.

ה. להלן תיאור נתונים משמעותיים שאינם נצפים המשמשים להערכה :

| <u>רגישות השווי ההוגן לשינוי בנתונים</u> | <u>טווח (ממוצע משוקלל)</u> | <u>נתונים משמעותיים שאינם נצפים</u> | <u>טכניקת הערכה</u> | |
|--|----------------------------|-------------------------------------|---------------------|--------------------|
| 2% גידול/ירידה בשיעור ההיוון יביא לגידול/קיטון בשווי ההוגן עד 1 מיליון אירו | ריבית קבועה | ריבית ההיוון | DCF | הלוואות |
| 2% גידול/ירידה בעקום האירובור יביא לגידול/קיטון בשווי ההוגן עד 1.1 מיליון אירו | עקום האירובור לתקופת העסקה | עקום התשלום | DCF | עסקאות החלפת ריבית |

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים

באור 4 - מגזרי פעילות

| סה"כ | ייזום למגורים | קרקע להשבחה | נדל"ן מניב למגורים | נדל"ן מניב למסחר | |
|--------------|------------------|----------------|--------------------------|------------------------|--|
| אלפי אירו | | | | | |
| (בלתי מבוקר) | | | | | <u>לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2017</u> |
| 11,564 | 9,262 | - | 2,302 | - | הכנסות ממכירת דירות |
| (10,870) | (9,340) | - | (1,530) | - | עלות מכירת דירות |
| 694 | (78) | - | 772 | - | רווח (הפסד) ממכירת דירות |
| 54,898 | - | 148 | 31,485 | 23,265 | הכנסות מהשכרת נכסים |
| 21,110 | - | 70 | 16,130 | 4,910 | הכנסות ניהול נכסים ואחרות |
| (20,361) | - | (68) | (15,452) | (4,841) | הוצאות ניהול נכסים |
| (7,265) | - | (356) | (4,411) | (2,498) | עלות אחזקת נכסים להשכרה |
| 48,382 | - | (206) | 27,752 | 20,836 | הכנסות (הוצאות) שכירות וניהול, נטו |
| 2,008 | - | - | - | 2,008 | הכנסות אחרות |
| (7,852) | - | - | - | - | הוצאות הנהלה וכלליות |
| (2,013) | (2,013) | - | - | - | הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין |
| (871) | - | - | - | - | עלות תשלום מבוסס מניות |
| 101,804 | - | 27,827 | 61,503 | 12,474 | עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו |
| (16,588) | - | - | - | - | הוצאות מימון, נטו |
| 125,564 | - | - | - | - | רווח לפני מסים על הכנסה |

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

| | ייזום למגורים | קרקע להשבחה | נדל"ן מניב למגורים | נדל"ן מניב למסחר | |
|--------------|------------------|----------------|--------------------------|------------------------|---|
| סה"כ | | | | | |
| אלפי אירו | | | | | |
| (בלתי מבוקר) | | | | | |
| 21,095 | 21,095 | - | - | - | הכנסות ממכירת דירות |
| (16,729) | (16,729) | - | - | - | עלות מכירת דירות |
| 4,366 | 4,366 | - | - | - | רווח ממכירת דירות |
| 53,576 | - | 260 | 26,896 | 26,420 | הכנסות מהשכרת נכסים |
| 20,090 | - | 61 | 14,154 | 5,875 | הכנסות ניהול נכסים ואחרות |
| (19,293) | - | (57) | (13,400) | (5,836) | הוצאות ניהול נכסים |
| (6,708) | - | (174) | (4,330) | (2,204) | עלות אחזקת נכסים להשכרה |
| 47,665 | - | 90 | 23,320 | 24,255 | הכנסות שכירות וניהול, נטו |
| (9,024) | | | | | הוצאות הנהלה וכלליות |
| (2,164) | (2,164) | - | - | - | הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות |
| (1,024) | | | | | המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי |
| 56,941 | - | 4,909 | 42,288 | 9,744 | מקרקעין |
| (20,435) | | | | | עלות תשלום מבוסס מניות |
| 76,325 | | | | | עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו |
| | | | | | הוצאות מימון, נטו |
| | | | | | רווח לפני מסים על הכנסה |

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

| סה"כ | ייזום למגורים | קרקע להשבחה | נדליין מניב למגורים | נדליין מניב למסחר | |
|--------------|------------------|----------------|---------------------------|-------------------------|--|
| אלפי אירו | | | | | |
| (בלתי מבוקר) | | | | | <u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2017</u> |
| 2,336 | 34 | - | 2,302 | - | הכנסות ממכירת דירות |
| (1,564) | (34) | - | (1,530) | - | עלות מכירת דירות |
| 772 | - | - | 772 | - | רווח ממכירת דירות |
| 18,536 | - | 5 | 10,961 | 7,570 | הכנסות מהשכרת נכסים |
| 6,944 | - | 40 | 5,732 | 1,172 | הכנסות ניהול נכסים ואחרות |
| (6,728) | - | (38) | (5,557) | (1,133) | הוצאות ניהול נכסים |
| (2,466) | - | (44) | (1,416) | (1,006) | עלות אחזקת נכסים להשכרה |
| 16,286 | - | (37) | 9,720 | 6,603 | הכנסות שכירות וניהול, נטו |
| (2,604) | | | | | הוצאות הנהלה וכלליות |
| (532) | (532) | - | - | - | הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין |
| 8,807 | - | 2,786 | 5,049 | 972 | עלות תשלום מבוסס מניות |
| (1,353) | - | - | - | - | עליית ערך נדליין להשקעה, נטו |
| 21,376 | - | - | - | - | הוצאות מימון, נטו |
| 21,376 | - | - | - | - | רווח לפני מסים על הכנסה |

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

| סה"כ | ייזום למגורים | קרקע להשבתה | נדליין מניב למגורים | נדליין מניב למסחר | |
|--------------|------------------|----------------|---------------------------|-------------------------|--|
| אלפי אירו | | | | | |
| (בלתי מבוקר) | | | | | |
| - | - | - | - | - | הכנסות ממכירת דירות |
| - | - | - | - | - | עלות מכירת דירות |
| - | - | - | - | - | רווח ממכירת דירות |
| 18,473 | - | 109 | 9,481 | 8,883 | הכנסות מהשכרת נכסים |
| 7,128 | - | 14 | 5,145 | 1,969 | הכנסות ניהול נכסים ואחרות |
| (6,891) | - | (11) | (4,912) | (1,968) | הוצאות ניהול נכסים |
| (2,757) | - | (108) | (1,646) | (1,003) | עלות אחזקת נכסים להשכרה |
| 15,953 | - | 4 | 8,068 | 7,881 | הכנסות שכירות וניהול, נטו |
| (2,758) | | | | | הוצאות הנהלה וכלליות |
| (626) | (626) | - | - | - | הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין |
| (232) | | | | | עלות תשלום מבוסס מניות |
| 26,325 | - | 4,701 | 14,878 | 6,746 | עליית ערך נדליין להשקעה, נטו |
| (11,113) | - | - | - | - | הוצאות מימון, נטו |
| 27,549 | - | - | - | - | רווח לפני מסים על הכנסה |

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

| | <u>ייזום למגורים</u> | <u>קרקע להשבחה</u> | <u>נדליין מניב למגורים</u> | <u>נדליין מניב למסחר</u> | |
|----------------|--------------------------|------------------------|------------------------------------|----------------------------------|--|
| <u>סה"כ</u> | <u>אלפי אירו</u> | | | | |
| | | | | | <u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2016</u> |
| | | | | | <u>(מבוקר)</u> |
| 72,111 | - | 295 | 36,800 | 35,016 | הכנסות מהשכרת נכסים |
| 25,539 | - | 103 | 18,128 | 7,308 | הכנסות ניהול נכסים ואחרות |
| (25,064) | - | (103) | (17,687) | (7,274) | הוצאות ניהול נכסים |
| (8,803) | - | (230) | (5,546) | (3,027) | עלות אחזקת נכסים להשכרה |
| <u>63,783</u> | <u>-</u> | <u>65</u> | <u>31,695</u> | <u>32,023</u> | הכנסות שכירות וניהול, נטו |
| 73,935 | 73,935 | - | - | - | הכנסות ממכירת דירות |
| (58,537) | (58,537) | - | - | - | עלות מכירת דירות |
| <u>15,398</u> | <u>15,398</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | רווח ממכירת דירות |
| (12,594) | | | | | הוצאות הנהלה וכלליות |
| (2,644) | (2,644) | - | - | - | הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין |
| (1,227) | | | | | עלות תשלום מבוסס מניות |
| 80,459 | - | 4,256 | 58,445 | 17,758 | עליית ערך נדליין להשקעה, נטו |
| (27,883) | | | | | הוצאות מימון, נטו |
| <u>115,292</u> | | | | | רווח לפני מסים על הכנסה |

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים

באור 5 - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח

1. הנפקת הון - ביום 31 בינואר, 2017 השלימה החברה הנפקה לציבור של 598,540 מניות ו-299,270 כתבי אופציה (סדרה 1) הניתנים למימוש ל-299,270 מניות חברה, בהיקף כספי כולל של כ-49.5 מיליון אירו (ברוטו) וזאת בדרך של הצעה אחידה במכרז על מחיר היחידה, על פי דוח הצעת מדף שפורסם ביום 29 בינואר, 2017 מכוח תשקיף המדף של החברה נושא תאריך 29 במאי, 2015. במהלך הרבעון השני והשלישי של שנת 2017, מומשו 268,130 כתבי אופציה (סדרה 1) למניות החברה בתמורה כוללת של כ- 22,644 אלפי אירו. יתרת 31,140 כתבי האופציה (סדרה 1) שלא מומשו עד למועד המימוש האחרון (31 ביולי 2017) פקעו.
2. רכישת פורטפוליו מגורים בהאנובר, גרמניה - ביום 8 בפברואר, 2017, התקשרה החברה (באמצעות חברה נכדה) בהסכם מכר נוטריוני עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה, על פיו תמכור לה המוכרת 156 יח"ד בעיר האנובר שבגרמניה, בתמורה כוללת של כ-18 מיליון אירו (כולל עלויות עסקה נלוות). לצורך מימון הרכישה התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי גרמני בהסכם לקבלת הלוואה בהיקף של כ-10.4 מיליון אירו בתנאי נון-ריקורס שמועד פירעונה הסופי הינו 5 שנים ממועד קבלת ההלוואה, אשר נושאת ריבית משתנה על בסיס שער האירובור בתוספת מרווח של 1.20% לשנה. ביום 31 במאי, 2017 מלוא התמורה שולמה לידי המוכרת, וכן הועברו מלוא הזכויות בנכסים הנרכשים לידי החברה.
3. רכישת פורטפוליו מגורים באסן, גרמניה - במהלך הרבעון הראשון של 2017, התקשרה החברה (באמצעות חברה נכדה) בהסכם מכר נוטריוני עם צד ג', שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה, על פיו תרכוש החברה מהמוכרת 320 יחידות דיר בעיר Essen שבגרמניה, בתמורה כוללת של כ-23.6 מיליון אירו (כולל עלויות עסקה נלוות). לצורך מימון הרכישה התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי גרמני בהסכם לקבלת הלוואה בהיקף של כ-16 מיליון אירו בתנאי נון-ריקורס שמועד פירעונה הסופי הינו 5 שנים ממועד קבלת ההלוואה, אשר נושאת ריבית קבועה של 1.18% לשנה. ביום 31 במאי, 2017 מלוא התמורה שולמה לידי המוכרת, וכן הועברו מלוא הזכויות בנכסים הנרכשים לידי החברה.
4. רכישת פורטפוליו מגורים בלייפציג, ברמן ודיסלדורף, גרמניה - במהלך הרבעון הראשון של 2017, התקשרה החברה באמצעות חברות הולנדיות בבעלותה המלאה, בארבע עסקאות שונות, לרכישת 164 יח"ד להשכרה בערים לייפציג, ברמן ודיסלדורף בגרמניה, בתמורה כוללת של כ-15.4 מיליון אירו (כולל עלויות עסקה). הנכסים הנרכשים, הינם בשטח להשכרה כולל של כ-7.3 אלפי מ"ר. רכישת העסקאות מומנה, בשלב הראשון, בהון עצמי. במהלך הרבעונים השני והשלישי של שנת 2017, מלוא התמורה שולמה לידי המוכרות, וכן הועברו מלוא הזכויות בנכסים הנרכשים לידי החברה.
5. מדיניות דיבידנד - דירקטוריון החברה החליט ביום 18 במאי, 2017 על מדיניות דיבידנד אשר נגזרת מהיקף ה-FFO השנתי של החברה, לפיה מדי שנה, החל משנת 2018 ובגין שנת 2017 ואילך, תחלק החברה לבעלי מניותיה דיבידנד ו/או תחלק לבעלי מניותיה הון, בשיעור של 30% מסך ה-FFO (מהפעילות המניבה בלבד, לא כולל רווח מפעילות הייזום של החברה). לצורך חישוב ה-FFO לשנה נתונה ממנו ייגזר סכום החלוקה כאמור, יתוקנו נתוני ה-FFO ברבעון הרביעי באותה שנה לנתוני שנה מלאה.
6. מכירת נכס משרדים לקונסוליה הסינית, דיסלדורף, גרמניה - ביוני, 2017 נחתם הסכם מכר נוטריוני בין חברה נכדה (100%) של החברה לבין ממשלת סין, למכירת נכס משרדים בשטח להשכרה של כ-4,316 מ"ר המשמש כקונסוליה סינית בעיר דיסלדורף בתמורה לסך של 14.8 מיליון אירו. מלוא תמורת המכירה והשלמת העסקה בוצעו ב-17 ליוני, 2017.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים

באור 5 - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח (המשך)

7. האצת תקופת הבשלה של תוכנית אופציות למניות של עובדי החברה (ESOP 3) - כפועל יוצא משינוי השליטה במניות החברה (כהגדרתה בחוק ניירות ערך, 1968) שהתרחש ביוני, 2017 תקופת ההבשלה של האופציות, מכח תוכנית זו, הסתיימה וכל האופציות ניתנות למימוש מידי. בעקבות האצת תקופת ההבשלה החברה הכירה בהוצאה חד פעמית של 0.4 מ' אירו, במסגרת עלות תשלום מבוסס מניות כנגד קרן הון. ראה גם באור 18 (ה') לדוחות הכספיים השנתיים.

8. מימון מחדש להלוואת מבנקים גרמנים - במהלך הרבעון השלישי של שנת 2017, השלימה החברה (באמצעות חברות נכדות) מימון מחדש ל - 3 הלוואות מבנק גרמני, ההלוואות החדשות הינן לתקופה של 5 שנים ומסתכמות לכ - 32.6 מ' אירו בתוספת מסגרת אשראי של 17.4 מ' אירו (לשימוש חופשי לפי צרכי החברה מעת לעת). ההלוואות החדשות נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של כ - 1.06% עם פרעון קרן שנתי של כ - 2% מסכום ההלוואה החדשה. היקפן הכולל של הלוואות שנפרעו הסתכם בכ - 32.6 מליון אירו. הלוואות אלו נשאו ריבית שנתית משתנה ואשר נכון למועד פרעון כאמור עמדה על כ - 1.7% לשנה. בנוסף, ביום 27 בספטמבר, 2017 התקשרו חברות נכדות של החברה (חברה אחת בבעלות מלאה וחברה אחרת מוחזקת במסגרת מיזם משותף) בהסכם הלוואה עם בנק גרמני לצורך מימון נכסים בלייפציג שנרכשו בהון עצמי ומימון מחדש להלוואה קיימת על נכס בלייפציג שנרכש בשנת 2013. ההלוואה החדשה הינה לתקופה של 5 שנים בהיקף כולל של כ - 18 מליון אירו בתוספת מסגרת אשראי של 3 מליון אירו (לשימוש חופשי לפי צרכי החברה מעת לעת) ובסה"כ כ - 21 מליון אירו. ההלוואה החדשה נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של כ - 1.14% עם פרעון קרן שנתי בשיעור של 2% מסכום ההלוואה החדשה. היקפה של ההלוואה הנפרעת (שנפרעה ביום 30 באוגוסט, 2017 ממקורותיה העצמיים של החברה) הסתכם לסך של כ - 7.2 מליון אירו ונשאה ריבית קבועה בשיעור של כ - 3.85% לשנה. יודגש כי ההלוואה החדשה התקבלה במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2017, וההלוואה הנפרעת נפרעה במהלך הרבעון השלישי של שנת 2017, ולכן הלוואות אילו אינן חלק מיתרת הלוואות החברה ליום 30 בספטמבר, 2017.

9. הסכמים לרכישה של 802 יח"ד בערים Magdeburg, Leipzig, Halle גרמניה - ביום 4 בספטמבר, 2017 וביום 11 בספטמבר, 2017 התקשרה החברה בשני הסכמי מכר נוטריונים עם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בה, לרכישה כוללת של כ- 802 יח"ד להשכרה בעיר בירה פדרלית וכן בשתי ערים גדולות בגרמניה, במחיר כולל של כ- 65 מיליון מיליון אירו. השלמת העסקה צפויה במהלך חודש נובמבר 2017.

10. הסכם לרכישת 55 יח"ד בלייפציג, גרמניה - במהלך חודש ספטמבר 2017 התקשרה החברה בהסכם מכר נוטריוני עם צד ג' שאינם קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה לרכישה של 55 יח"ד להשכרה בעיר לייפציג בגרמניה, במחיר כולל של כ- 3.9 מיליון אירו. השלמת העסקה צפויה במהלך חודש נובמבר 2017.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

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

ליום 30 בספטמבר 2017

(בלתי מבוקרים)

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של BRACK CAPITAL PROPERTIES NV (להלן - "החברה"), ליום 30 בספטמבר 2017 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהמים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עמית, חלפון
רואי חשבון

רמת גן,
16 בנובמבר, 2017

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים ביניים המיוחסים לחברה

| ליום 31 בדצמבר | ליום 30 בספטמבר | | |
|----------------|-----------------|----------------|-------------------------------|
| 2016 | 2016 | 2017 | |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | | |
| | אלפי אירו | | |
| | | | <u>נכסים שוטפים</u> |
| 4,654 | 8,728 | 46,955 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 2,042 | 7,148 | 7,044 | מזומנים ושווי מזומנים בנאמנות |
| 2,221 | 1,157 | 1,340 | יתרות לקבל מבנקים |
| 97 | 231 | 119 | חייבים ויתרות חובה |
| <u>9,014</u> | <u>17,264</u> | <u>55,458</u> | |
| | | | <u>נכסים בלתי שוטפים</u> |
| 557,960 | 522,173 | 651,867 | השקעה בחברה מוחזקת |
| 2,146 | 263 | - | נכסים פיננסיים אחרים |
| <u>560,106</u> | <u>522,436</u> | <u>651,867</u> | |
| <u>569,120</u> | <u>539,700</u> | <u>707,325</u> | |
| | | | <u>התחייבויות שוטפות</u> |
| 2,028 | 1,447 | 1,193 | זכאים ויתרות זכות |
| 17,750 | 17,107 | 17,341 | חלות שוטפת של אגרות חוב |
| - | 271 | 323 | התחייבויות פיננסיות אחרות |
| <u>19,778</u> | <u>18,825</u> | <u>18,857</u> | |
| | | | <u>התחייבויות בלתי שוטפות</u> |
| 130,169 | 127,791 | 112,310 | אגרות חוב |
| - | 326 | 2,849 | התחייבויות פיננסיות אחרות |
| <u>130,169</u> | <u>128,117</u> | <u>115,159</u> | |
| | | | <u>הון</u> |
| 67 | 67 | 75 | הון מניות |
| 69,221 | 69,221 | 140,025 | פרמיה על מניות |
| (883) | (883) | (746) | מניות אוצר |
| 6,614 | 4,828 | 6,472 | קרנות הון אחרות |
| 233,463 | 247,041 | 305,779 | קרן הון סטטוטורית |
| 110,691 | 72,484 | 121,704 | יתרת רווח |
| <u>419,173</u> | <u>392,758</u> | <u>573,309</u> | <u>סה"כ הון</u> |
| <u>569,120</u> | <u>539,700</u> | <u>707,325</u> | |

16 בנובמבר, 2017

גיא פריאל
סמנכ"ל כספים

אופיר רחמים
מנכ"ל משותף

Alexander Dexe
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

סכומי הרווח או הפסד ורווח כולל אחר הכלולים בדוחות המאוחדים ביניים המיוחדים לחברה

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | |
|---------------------------------------|---|---------------|--|---------------|--------------------------------|
| | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 | |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | | | | |
| אלפי אירו | | | | | |
| (2,761) | (682) | (551) | (2,143) | (2,840) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| (11,187) | (4,748) | 2,452 | (6,250) | (6,537) | הכנסות (הוצאות) מימון, נטו |
| 90,224 | 29,286 | 14,007 | 60,040 | 92,706 | חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות |
| 76,276 | 23,856 | 15,908 | 51,647 | 83,329 | רווח נקי |
| - | - | - | - | - | <u>רווח (הפסד) כולל אחר:</u> |
| <u>76,276</u> | <u>23,856</u> | <u>15,908</u> | <u>51,647</u> | <u>83,329</u> | סה"כ רווח נקי וכולל אחר |

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים ביניים המיוחסים לחברה

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | |
|---------------------------------------|---|------|--|------|
| 2016 (מבוקר) | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 |
| | (בלתי מבוקר) | | | |
| | אלפי אירו | | | |

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת של החברה

| | | | | | |
|--------|--------|--------|--------|--------|-----------------------------------|
| 76,276 | 23,856 | 15,908 | 51,647 | 83,329 | רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה |
|--------|--------|--------|--------|--------|-----------------------------------|

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:

| | | | | | |
|----------|----------|----------|----------|----------|---|
| 11,110 | 4,753 | (3,040) | 6,326 | 6,880 | הוצאות מימון, נטו |
| 1,227 | 232 | - | 1,024 | 871 | עלות תשלום מבוסס מניות |
| 80 | 11 | 35 | 98 | 373 | התאמת קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה |
| (90,224) | (29,286) | (14,007) | (60,040) | (92,706) | חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות |
| (77,807) | (24,290) | (17,012) | (52,592) | (84,582) | |

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

| | | | | | |
|------|------|------|-------|------|-----------------------------------|
| (27) | 58 | 17 | (161) | (22) | ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה |
| (26) | (64) | (18) | (10) | (64) | ירידה בזכאים ויתרות זכות |
| (53) | (6) | (1) | (171) | (86) | |

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה

| | | | | | |
|---------|-------|---------|---------|---------|--|
| (1,584) | (440) | (1,105) | (1,116) | (1,339) | |
|---------|-------|---------|---------|---------|--|

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

| | | | | | |
|---------|-------|-------|---------|---------|--------------------------------|
| 530 | - | - | 530 | - | משיכת פקדונות מוגבלים |
| (9,853) | 5,706 | 8,940 | (9,432) | (5,973) | תנועה בהשקעה בחברה מוחזקת, נטו |
| 25,174 | 210 | 256 | 25,174 | 692 | ריבית שהתקבלה ומימוש נגזרים |

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה

| | | | | | |
|--------|-------|-------|--------|---------|--|
| 15,851 | 5,916 | 9,196 | 16,272 | (5,281) | |
|--------|-------|-------|--------|---------|--|

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים ביניים המיוחסים לחברה

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | |
|---------------------------------------|---|----------|--|----------|--|
| 2016 (מבוקר) | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 | |
| (בלתי מבוקר) | | | | | |
| אלפי אירו | | | | | |
| (5,908) | (2,076) | (2,071) | (5,106) | (5,019) | <u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון של החברה</u> |
| 14,127 | - | - | 14,127 | - | ריבית ששולמה |
| - | - | - | - | 46,916 | הנפקת אגרות חוב, נטו |
| (6,012) | - | - | (6,012) | - | הנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו |
| (17,117) | (14,644) | (15,621) | (14,644) | (15,621) | חלוקת הון לבעלי מניות החברה |
| 147 | 57 | 21,680 | 57 | 22,645 | פרעון אגרות חוב |
| | | | | | מימוש כתבי אופציה |
| (14,763) | (16,663) | 3,988 | (11,578) | 48,921 | <u>מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון של החברה</u> |
| (496) | (11,187) | 12,079 | 3,578 | 42,301 | <u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u> |
| 5,150 | 19,915 | 34,876 | 5,150 | 4,654 | <u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u> |
| 4,654 | 8,728 | 46,955 | 8,728 | 46,955 | <u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u> |

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

מידע נוסף

- 1. כללי**
- א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2017 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2016 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.
- ב. חברות מאוחדות כהגדרתן בבור 1ב' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2016.
- ג. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2016.
- 2. ארועים משמעותיים בתקופת הדיווח**
- א. הנפקת הון - ביום 31 בינואר, 2017 השלימה החברה הנפקה לציבור של 598,540 מניות ו-299,270 כתבי אופציה (סדרה 1) הניתנים למימוש ל-299,270 מניות חברה, בהיקף כספי כולל של כ-49.5 מיליון אירו (ברוטו) וזאת בדרך של הצעה אחידה במכרז על מחיר היחידה, על פי דוח הצעת מדף שפורסם ביום 29 בינואר, 2017 מכוח תשקיף המדף של החברה נושא תאריך 29 במאי, 2015. במהלך הרבעון השני והשלישי של שנת 2017, מומשו 268,130 כתבי אופציה (סדרה 1) למניות החברה בתמורה כוללת של כ-22,644 אלפי אירו. יתרת 31,140 כתבי האופציה (סדרה 1) שלא מומשו עד למועד המימוש האחרון (31 ביולי 2017) פקעו.
- ב. האצת תקופת הבשלה של תוכנית אופציות למניות של עובדי החברה (ESOP 3) – כפועל יוצא משינוי השליטה במניות החברה (כהגדרתה בחוק ניירות ערך, 1968) שהתרחש ביוני, 2017 תקופת ההבשלה של האופציות, מכח תוכנית זו, הסתיימה וכל האופציות ניתנות למימוש מיידי. בעקבות האצת תקופת ההבשלה החברה הכירה בהוצאה חד פעמית של 0.4 מ' אירו, במסגרת עלות תשלום מבוסס מניות כנגד קרן הון. ראה גם באור 18 (ה') לדוחות הכספיים השנתיים.

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי:

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

גל טננבאום, מנכ"ל משותף;

אופיר רחמים, מנכ"ל משותף;

גיא פריאל, סמנכ"ל כספים.

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

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

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

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הח"מ, גל טננבאום, המכהן כמנהל כללי משותף, מצהיר בזה כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של Brack Capital Properties NV (להלן "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2017 ("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 ולועדת הביקורת 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 מעורבת המנהלת הכללית או מי שכפוף לה במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד;

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

הח"מ, אופיר רחמים, המכהן כמנהל כללי משותף, מצהיר בזה כי:

6. בחנתי את הדוח הרבעוני של Brack Capital Properties NV (להלן "התאגיד") לרבעון השלישי לשנת 2017 ("הדוחות");

7. 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;

8. 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;

9. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולועדת הביקורת 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 מעורבת המנהלת הכללית או מי שכפוף לה במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

10. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד;

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 16 בנובמבר, 2017

אופיר רחמים, מנכ"ל משותף

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

הח"מ, גיא פריאל, המכהן כסמנכ"ל כספים, מצהיר בזה כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של Brack Capital Properties NV (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2017 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולועדת הביקורת 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 מעורבת המנהלת הכללית או מי שכפוף לה 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. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.