

פרק א' - תיאור עסקי התאגיד

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של התאגיד

- 1.1 פעילות הקבוצה ותיאור התפתחות עסקיה..... א - 3
- 1.2 תחומי הפעילות של הקבוצה..... א - 16
- 1.3 השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו בשנתיים האחרונות..... א - 17
- 1.4 חלוקת דיבידנדים ורכישות עצמיות..... א - 18

חלק שני - מידע אחר

- 1.5 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה..... א - 23

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

- 1.6 נדליין מניב בגרמניה - רמת המצרף..... א - 32
 - 1.6.1 מידע כללי על תחום הפעילות..... א - 32
 - 1.6.2 תמצית תוצאות תחום הפעילות..... א - 37
 - 1.6.3 איזורים גיאוגרפים..... א - 37
 - 1.6.4 פילוחים ברמת הפעילות בכללותה..... א - 38
 - 1.6.5 רשימת מבנים מניבים מהותיים ומהותיים מאוד של החברה
- בתחום פעילות הנדליין המניב..... א - 44
 - 1.6.6 התאמות הנדרשות ברמת החברה..... א - 51
- 1.7 תחום השבחת קרקעות בדיסלדורף..... א - 53
 - 1.7.1 מידע כללי על תחום הפעילות..... א - 53
 - 1.7.2 תמצית תוצאות תחום הפעילות..... א - 56
 - 1.7.3 אזורים גאוגרפיים..... א - 56
 - 1.7.4 קרקעות להשקעה..... א - 57
- 1.8 תחום הנדליין היזמי למגורים..... א - 57
 - 1.8.1 מידע כללי על תחום הפעילות..... א - 61
 - 1.8.2 תמצית התוצאות..... א - 63
 - 1.8.3 נתונים הנדרשים עבור פרויקט מהותי מאוד..... א - 63
 - 1.8.4 הסכמים מהותיים..... א - 90

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לתאגיד בכללותו

- 1.9 תחרות..... א - 92
- 1.10 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים..... א - 93
- 1.11 הון אנושי..... א - 93
- 1.12 מימון..... א - 97
- 1.13 הון חוזר..... א - 101
- 1.14 ביטוח..... א - 102
- 1.15 מיסוי..... א - 102
- 1.16 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהול..... א - 105
- 1.17 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד..... א - 105
- 1.18 הסכמי שיתוף פעולה..... א - 114
- 1.19 הליכים משפטיים..... א - 114
- 1.20 יעדים ואסטרטגיה עסקית..... א - 115
- 1.21 צפי להתפתחות בשנה הקרובה..... א - 116
- 1.22 דיון בגורמי סיכון..... א - 117

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

הגדרות

לשם הנוחות, להלן הגדרות מונחים מרכזיים המופיעים בפרק זה:

Brack Capital Properties N.V. (בראק קפיטל פרופרטיז אן.וי.).	"החברה", "התאגיד" או "BCP"
Brack German Properties B.V., חברת בת פרטית הולנדית בבעלות ובשליטה מלאות של החברה.	"חברת הבת" או "BGP"
BGP, BCP והחברות הבנות שלה.	"קבוצת BCP" או "הקבוצה"
RT Facility Management GmbH & Co. KG, חברה פרטית גרמנית, בבעלות ובשליטה מלאה של BCP. המעסיקה את עובדי הנהלת החשבונות והכספים, השיווק, מינהלה ותיפעול הנכסים של החברה בתחום הנדל"ן המניב למסחר ובתחום הנדל"ן המניב למגורים והינה אחראית על ניהול הנכסים (Property management).	"חברת תיפעול הנכסים"
ADLER Real Estate AG.	"ADLER" או "בעלת השליטה בחברה"
חוק ניירות ערך תשכ"ח-1968	"חוק ניירות ערך"
חוק החברות, התשנ"ט-1999	"חוק החברות"
תקופה המתחילה מיום 1 בינואר 2020 ועד ליום 31 בדצמבר 2020.	"תקופת הדוח"
31 בדצמבר 2020.	"מועד הדוח" או "תאריך הדוח"
3 במרץ 2021.	"מועד חתימת הדוח", "תאריך חתימת הדוח" או "יום חתימת הדוח"

1.1 פעילות הקבוצה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1.1 שנת ההתאגדות וצורת ההתאגדות

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

1.1.2 שינויים מהותיים שאירעו באופן ניהול עסקי התאגיד

ביום 2 באפריל, 2018 הושלמה עסקה לרכישת השליטה בחברה על ידי ADLER. לפרטים נוספים ראה דיווחיה המיידים של החברה מן הימים 18 בפברואר, 2018 ו- 25 ו- 27 במרץ, 2018 (מס' אסמכתא 2018-01-016024, 2018-01-028618 ו- 2018-09-029968 בהתאמה). לפרטים אודות השליטה ב-ADLER, ראו הדוח המיידים של החברה מיום 7 בינואר (מס' אסמכתא: 2021-01-003684) הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

1.1.3 רכישה, מכירה או העברה של נכסים בהיקף מהותי

1.1.3.1 בהמשך לאמור בדיווחיה הקודמים של החברה² בקשר עם המיקוד מחדש של אסטרטגיית החברה, התקשרות והשלמת עסקאות למכירת נתח מסוים מעסקיה, ממשיכה החברה גם למועד הדוח לבחון את האפשרויות למיקוד מחדש של האסטרטגיה העסקית של החברה לתחום פעילות הנדל"ן המניב והיזמי למגורים, ובגדר כך, ממשיכה החברה בביצוע פעולות למכירת נכסים נוספים מפורטפוליו הנדל"ן המסחרי שלה, וכן נקטה החברה במהלך שנת 2020 בפעולות כמפורט להלן:

(א) השלמת עסקה למכירת חלק מנכסי הנדל"ן המסחרי של החברה ("עסקת

מכירת נכסים א'") - ביום 31 במאי, 2019 השלימה החברה את עסקת מכירת נכסים א' מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה. לפרטים נוספים בקשר עם העסקה כאמור והשלמתה, ראו דיווחיה המיידים של החברה מהימים 23 במרץ, 2019 ו- 2 ביוני, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-023952 ו- 2020-01-054682, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה. יתרת ההשקעה של החברה בנכסים אלו בסך של כ- 6.5 מ' אירו (10.1% מהון החברות), מוצגת במסגרת השקעה בנכס פיננסי לא סחיר הנמדד בשווי הוגן.

(ב) התקשרות בעסקה למכירת חלק נוסף מנכסי הנדל"ן המסחרי של החברה

("עסקת מכירת נכסים ב'") - ביום 28 ביוני, 2019 התקשרה החברה בעסקה

¹ N.V. הינה ישות משפטית על פי הדין בהולנד, בעלת הון רשום המחולק למניות הניתנות להעברה. בעלי המניות אינם אחראים באופן אישי לפעולות המבוצעות בשם N.V., ואינם אחראים להפסדיה מעבר לסכום שעליהם לפרוע בנין המניות שברשותם. מניות של N.V. יכולות להיסחר בבורסה.
² במפרט הצעת הרכש המיוחדת אשר פורסם על ידי ADLER, בעלת השליטה בחברה ביום 19 בפברואר, 2018, כפי שתוקן על ידה ביום 20 במרץ, 2018 (מס' אסמכתא 2018-09-016558 ו- 2018-09-026776, בהתאמה); לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019 (מס' אסמכתא: 2020-01-026409); לדיווחיה המיידים של החברה מהימים 23 במרץ, 2019, 2 ביוני ו- 30 ביוני, 2018 ולדיווחי החברה מהימים 23 בספטמבר, 2019, 29 בדצמבר, 2019 ו- 31 במרץ, 2020 (מס' אסמכתא: 2019-01-098212, 2019-01-114996 ו- 2020-01-033495, בהתאמה); ו- לדוח דירקטוריון החברה לרבעון השלישי, לשנת 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-112462); אשר כולם נכללים בזאת על דרך ההפניה.

למכירת נכסים נוספים מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה בתמורה לסך של כ- 128.6 מיליון אירו. כתוצאה מההתקשרות כאמור הכירה החברה בהפסד בסך של כ- 9 מיליון אירו הנובע מהתאמת ערכם של הנכסים והתחייבויות נטו המוצגים בדוחות החברה לתמורת המכירה, (ללא עלויות עסקה), והפסד נוסף בסך של כ- 4 מיליון אירו, נטו ממס בגין עלויות שהחברה צפויה לשאת בהן בעיקר בגין אומדן עלויות של תיקונים שהוסכמו עם רוכש הנכס. בימים 31 בדצמבר, 2019, 30 באפריל, 2020 ו-30 ביוני, 2020 הושלמה באופן סופי מכירתם של חלק מהנכסים הכלולים בעסקה. נכון למועד הדוח, טרם הושלמה העסקה עבור נכס בודד בעיר Bad Aibling והוא הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה כמוחזק למכירה. לפרטים נוספים, ראו ביאור 18(1) לדוחותיה הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה.

(ג) ביום 30 בינואר, 2020 מכרה החברה נכס נוסף מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה, בסך של כ- 4.1 מיליון אירו. כחלק מאסטרטגיית החברה של הקטנת המינוף, כלל יתרת התמורה מהמכירה שימשה להחזר הלוואת הבעלים.

(ד) ביום 25 באוגוסט, 2020 התקשרה החברה בעסקה למכירת נכס נוסף מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה בתמורה לסך של כ- 15 מיליון אירו. מכירת הנכס הושלמה ביום 30 באוקטובר, 2020 וכלל יתרת התמורה שימשה להחזר הלוואת הבעלים.

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

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

(ז) לאחר תאריך המאזן, ביום 26 בפברואר, 2021 מכרה החברה חברת בת, המחזיקה בנכס מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה, בסך של כ- 9 מיליון אירו. כלל יתרת התמורה מהמכירה צפויה לשמש להחזר הלוואת הבעלים שניתנה לחברת הבת.

1.1.3.2 **התקשרות בעסקה למכירת חטיבת הקרקע ב-Gerresheim** - ביום 22 בספטמבר,

2019 התקשרה החברה עם רוכש, שהינו צד שלישי והינו משקיע במיזמי נדל"ן המתמקד במיזמי נדל"ן בגרמניה בהסכם למכירת 75% מהחזקותיה בשותפות הנכדה, אשר מחזיקה ב-Gerresheim development project (קרקע בשטח של כ- 193 דונם בעיר דיסלדורף, גרמניה), בתמורה המשקפת שווי נכס של 375 מיליון אירו. השלמת העסקה מותנית בהתקיימות תנאים מתלים מקובלים, כמקובל בעסקאות בתחום הנדל"ן היזמי. לפרטים נוספים בקשר עם העסקה כאמור, ראו דיווח

המיידים של החברה מיום 23 בספטמבר, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-098212), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 26 בדצמבר, 2019 נחתם תיקון להסכם, לפיו הותאם מנגנון תשלום התמורה, כמפורט להלן: במועד החתימה על תיקון ההסכם, התקבל בשותפות הנכדה סכום של 132 מיליון אירו, שמקורו בהלוואה בנקאית חדשה שנטלה השותפות הנכדה (יצוין כי החברה היתה ערבה להלוואה זו), ומתוכם 90 מיליון אירו שימשו להחזר ההלוואה הבנקאית הקיימת אשר נלקחה בקשר עם פיתוח הפרויקט ויתרת התמורה, בניכוי עלויות עסקה, שולמה לחברה במזומן כתשלום ראשון בגין תמורת המכירה כפי שהוגדר בתיקון להסכם כאמור לעיל והוחזקה בחשבון מוגבל עד למועד קבלת אישור רשויות התחרות בגרמניה. ההלוואה, אשר נלקחה במועד התיקון להסכם, נשאה ריבית במרווח של 4% לשנה מעל לריבית היוריבור לתקופה של 3 חודשים ועמדה לפרעון ביום 27 ביוני, 2020. הלוואה זו מומנה מחדש במהלך חודש יוני, 2020 בשתי הלוואות בגובה כולל של כ- 147.5 מיליון אירו. ההלוואות החדשות נושאות ריבית ממוצעת משוקללת של 4.54% במהלך השנה הראשונה להלוואות, וריבית ממוצעת משוקללת של 5.15% במהלך השנה השנייה להלוואות. ההלוואות עומדות לפירעון ביום 1 ביוני, 2022 כאשר החברה ערבה לכ-13.2% מיתרת ההלוואות. עלויות העסקה שהתהוו לשותפות הנכדה בגין ההלוואות החדשות עומדות על כ-4.5 מיליון אירו וישולמו במלואן על ידי הרוכש. ביום 28 בפברואר, 2020 קיבלה העסקה כאמור את אישורי רשות ההגבלים הגרמנית, ובהתאם, ביום 31 במרץ, 2020 הושלמה העברת החלק הראשון של התמורה, בסך של כ-36 מיליון אירו (שמקורו, כמפורט לעיל, בהלוואה שנטלה השותפות הנכדה).

יתרת התמורה, בסך של בין כ-120 מיליון אירו לבין כ-175 מיליון אירו, תשולם לחברה בשלושה תשלומים בהתאם להתקיימות תנאי הביצוע של העסקה שעיקרם פרסום תכנית פיתוח (zoning plan) והשגת אישורי בניה בהיקפים כמפורט בהסכם. לפרטים נוספים אודות עסקת גרשהיים, לרבות ביחס לרוכש, לסכום של כל אחד מהתשלומים, התנאים לתשלום, זכויות הצדדים לביטול ההסכם, מנגנון אישור העסקה והרציונאל מאחוריה, ראו דיווחיה המידיים של החברה מיום 15 במאי, 2020, ומיום 27 ביולי, 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-048417 ו-2020-01-079464, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

לאור התקיימות התנאי הראשון בהסכם כאמור לעיל - קבלת אישור רשויות התחרות בגרמניה, הועברו 75% ממניות השותפות הנכדה לרוכש ונכנס לתוקף הסכם לשליטה משותפת של הצדדים ולפיכך הפסיקה החברה לאחד את דוחותיה הכספיים של השותפות הנכדה. יתרת ההשקעה בשותפות הנכדה מוצגת בסעיף השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ומסתכמת ליום 31 בדצמבר, 2020 לסך של כ-18,797 אלפי אירו. תשלום יתרת התמורה לחברה מותנה בהתקיימות אירועים שאינם בשליטתה המלאה של החברה (כגון אישורי בניה וכו') ולכן החברה טרם הכירה ברווח בגין עסקת המכירה. לפרטים נוספים ראו דיווחיה

המיידים של החברה מהימים 29 בדצמבר, 2019 ו-31 במרץ, 2020 (מס' אסמכתא: 033495 2020-01-01 ו-114996 2019-01-01), בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה. ראוי לציין כי לאחר תאריך המאזן ובעקבות עיכובים רגולטוריים, החברה צופה כי אישור התב"ע עלול להתעכב במספר חודשים. עם זאת, החברה עדיין צופה כי האישורים יתקבלו לקראת תום שנת 2021.

1.1.3.3 **השלמת רכישת הנכסים משותפי ה-JV** - כמפורט בדיווח המיידים של החברה מיום 29 בינואר, 2019 (מס' אסמכתא: 010509-01-2019) הנכלל בזאת על דרך ההפניה ("דיווח ROFO"), ביום 28 בינואר, 2019, אישר דירקטוריון החברה כי החברה תמסור הצעות לשותפי ה-JV (כהגדרתם בדיווח ROFO) לרכישת חלקם של שותפי ה-JV בהסכמי ה-JV הרלוונטיים (כהגדרתם בדיווח ROFO), בהתאם לזכות ההצעה הראשונה הקיימת לחברה. לצורך ביצוע העסקה כאמור, ועל מנת לשפר את מבנה העסקה, התקשרה החברה עם חברת ADLER, באופן שבו תרכוש חברת בת של ADLER 10.1% מסך הזכויות בחברת הנכס הרלבנטיות. בהתאם, ביום 1 ביולי, 2019 השלימה החברה את רכישת הזכויות כאמור, בתמורה כוללת של 64.7 מיליון אירו. לפרטים נוספים ראו דיווחי המיידים של החברה מן הימים 11 במאי, 2019 ו-1 ביולי, 2019 (מס' אסמכתא: 040008-01-2019 ו-056562-01-2019, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

1.1.4 פורטפוליו הנכסים של הקבוצה בגרמניה

נכון למועד חתימת הדוח מחזיקה החברה 39 נכסים מניבים בגרמניה (הכוללים 30 נכסים מניבים למגורים (Residential) ו-9 נכסים מניבים למסחר¹ (Commercial)) בנוסף מחזיקה החברה 2 מתחמי קרקע להשבחה ונדל"ן יזמי בעיר דיסלדורף, אשר במחצית הראשונה של שנת 2011 החלה החברה לפתח פרויקט יזמי למגורים על חלק מאחד ממתחמי הקרקע האמורים, וכן קרקע לייזום מגורים בעיר אאכן.

להלן פרטים אודות פורטפוליו הנכסים של הקבוצה בגרמניה נכון למועד הדוח²:

¹ כולל נכס בחברה כלולה בשטח של כ-7 א' מ"ר בעיר Chemnitz, יצוין כי לצורך פשוטות הצגת הנתונים עסקאות מסוימות קובצו לעסקה אחת.
² במקרים בהם לחברה אופציה לרכישת החזקותיו של שותף המחזיק בין 8% ל-5.1% ממניות החברה המחזיקה בנכס, הוצג שיעור ההחזקה על 100%.

מס' סידורי	שם הנכס ומיקומו	פרטים כלליים אודות הנכס	סוג הנכס (לפי שימוש עיקרי)	מועד רכישה	חלקה של החברה בנכס (בשרשור סופי)	עלות הרכישה (באלפי יורו)	שווי ההוגן של הנכס ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי יורו)
.1	LEG Residential Duisburg	מתחם של כ-311 יחידות דיור בשטח כולל להשכרה של כ-17 א' מ"ר, בשכונת מגורים בעיר Duisburg.	מניב מגורים	מאי 2007	100%	19,338 ¹	38,456
	LEG Residential Gelsenkirchen	מתחם של כ-302 יחידות דיור בשטח כולל להשכרה של כ-18.3 א' מ"ר, בשכונת מגורים בעיר Gelsenkirchen.	מניב מגורים	מאי 2007	100%		
.3	Remscheid	מרכז מסחרי במרכז Remscheid הממוקמת כ-30 ק"מ מזרחית ל-Dusseldorf. הנכס בשטח להשכרה של כ-5 אלפי מ"ר, מושכר ברובו לרשת סופרמרקטים ארצית בחוזה ארוך טווח.	מניב מסחרי	יולי 2007	100%	5,143	4,180
.4	Neubrandenburg	מרכז מסחרי בשטח של כ-2.6 אלפי מ"ר, הכולל שטחי מסחר בקומות התחתונות ומשרדים בקומות העליונות. הנכס ממוקם במדרחוב הקניות הראשי של העיר Neubrandenburg. 2/3 משכ"ד בנכס נובע מבנק ושוכרים קמעונאים.	מניב מסחרי	אוגוסט 2007	100%	6,597	4,000
.5	Chemnitz Office Buildings	שני בנייני משרדים, האחד ממוקם במרכז העיר Chemnitz והשני כ-700 מטר מהמרכז. שני הבניינים פנויים וכוללים כ-7.1 אלפי מ"ר להשכרה.	מניב משרדים	אוגוסט 2007	60%	6,387	4,150
.6	Ludwigsfelde	מרכז מסחרי המשלב בעיקר מסחר ומשרדים בשטח להשכרה של כ-8.5 אלפי מ"ר, הממוקם ברחוב המרכזי של העיר Ludwigsfelde כ-30 ק"מ מדרום לברלין.	מניב מסחרי	נובמבר 2007	100%	13,711	11,500

¹ יוער כי שני הנכסים נרכשו באותו מועד במסגרת אותה עסקה, הוחזקו ממועד הרכישה והינם מוחזקים נכון למועד הדוח על ידי חברת נכס אחת (Brack Capital (Gelsenkirchen) GmbH & Co. Immobilien KG).

28,600	18,109	100%	ינואר 2008	מניב מגורים	קומפלקס מגורים בן 477 יח"ד בשטח כולל של כ- 39 אלפי מ"ר הממוקם בשכונת מגורים ממערב למרכז Oberhausen.	LEG Oberhausen Residential Complex	.7
16,200	³ 4,168	84.98%	יוני 2008	קרקע להשבחה ²	קרקע להשבחה בשטח של כ-15 א' מ"ר במיקום מרכזי בעיר Dusseldorf שמהווה חלק מקרקע I (ראה סעיף 1.7 להלן) המיועד לבניית דירות להשכרה בשטח של 26,000 מ"ר נטו בשכ"ד מפוקח (דיוור מסובסד ודיוור בר השגה) וגן ילדים (שהקמתו הושלמה בסוף שנת 2014).	Dusseldorf - Grafental ¹	.8
60,350	22,975	100%	ינואר 2010	מניב מגורים	קומפלקס מגורים בן 718 יחידות דיוור בשטח להשכרה של כ- 48 א' מ"ר. משתרע על פני כ- 24 בניינים בני 3-8 קומות כ"א בעיר Velbert כ- 20 ק"מ צפונית מזרחית ל- Dusseldorf.	Velbert Residential Complex	.9
57,570	20,213	100%	ספטמבר 2010	מניב מגורים	מתחם מגורים בן 34 בניינים המונה 566 יח"ד, בשטח להשכרה של כ- 27.6 אלפי מ"ר בעיר הנובר הממוקמת בחלקה הצפון מערבי של גרמניה.	Hannover Residential Complex	.10
264,970	82,417	⁶ 89.8%	29 ביולי 2011	מניב מגורים ⁵	2,756 יחידות דיוור בשטח ממוצע ליחידת דיוור של 53 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 146 א' מ"ר.	פורטפוליו לייפציג (ממוקם בעיר לייפציג ⁴)	.11
34,060	14,200	100%	יוני 2012	מניב מגורים	מתחם של כ- 334 יחידות דיוור בשטח להשכרה של כ- 24.5 א' מ"ר, בשכונת מגורים בעיר Wuppertal.	Wuppertal	.12

¹ בנוסף לחברה קרקע סמוכה לפיתוח (על חלקה פרויקט בהקמה) שעל חלקה כבר הוקמו ונגמרו דירות לרוכשים; לפרטים נוספים ראו סעיף 1.8 להלן.
² החברה הגיעה לסיכום עם העירייה לגבי שינוי ייעוד הקרקע למגורים. לפרטים נוספים ראו בסעיפים 1.7 ו-1.8 להלן. שווי הקרקע המיועדת לבניה להשכרה מוצג כנדל"ן להשקעה בעוד יתרת הקרקע מוצגת כמלאי.
³ חושב כחלק יחסי מסך עלות הרכישה המקורית.
⁴ יצוין כי הפורטפוליו כולל בתוכו 182 יח"ד בשטח להשכרה של כ-11 א' מ"ר אשר נרכשו במאי 2014 על ידי חברה מוחזקת של החברה.
⁵ יוער כי הפורטפוליו האמור כולל גם שטחי מסחר בהיקף לא מהותי המושכרים בתמורה שאינה מהותית לחברה.
⁶ יצוין כי לחברה קיימת זכאות לשיעור מסוים מתוך חלקם של המשקיעים האמורים ברווח, ולפיכך חלקה של החברה ברווח גבוה יותר משיעור החזקותיה האפקטיביות בחברות הנכדות.

9,000	39,960 ²	89.89% ¹	15 ביוני 2011	מניב מסחרי (בעיקר רשת קמעונאות מהגדולות בגרמניה). 6 הנכסים האמורים הינם נכסים מסחריים הידועים בשם פורטפוליו Matrix או פורטפוליו קאופלנד.	מרכז מסחרי בשטח להשכרה של 13.4 א' מ"ר. ראוי לציין כי נכס זה נמכר לאחר תאריך המאזן. לפרטים נוספים ראה באור 1.1.3.1(ז).	Erlangen (מדינת באווריה)	.13
9,905					מרכז מסחרי בשטח להשכרה של 7 א' מ"ר	Bad Aibling ³ (מדינת באווריה)	.14
16,400					מרכז מסחרי בשטח להשכרה של 14.2 א' מ"ר	Ludwigsburg (באדן וטנברג)	.15
6,350					מרכז מסחרי בשטח להשכרה של 12.8 א' מ"ר	Biberach (באדן וטנברג)	.16
660					מרכז מסחרי בשטח להשכרה של 9.3 א' מ"ר, במהלך שנת 2017 החברה הסכימה עם דייר העוגן על פינוי מוקדם כנגד פיצוי, ופועלת להשבת הנכס והשכרתו.	Geislingen (באדן וטנברג)	.17
18,300					מרכז מסחרי בשטח להשכרה של 11.7 א' מ"ר	Neckarsulm (באדן וטנברג)	.18
42,960	13,555	89.9% ⁴	13 במאי 2013	מניב מגורים	קומפלקס מגורים המונה 459 יח"ד בשטח ממוצע ליחידת דיור של 34 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 15.3 א' מ"ר.	Leipzig am Zoo (ממוקם בעיר לייפציג)	.19

¹ יצוין כי לחברה קיימת זכאות לשיעור מסוים מתוך חלקם של המשקיעים האמורים ברווח, ולפיכך חלקה של החברה ברווח גבוה יותר משיעור החזקותיה האפקטיביות בחברות הנכדות.
² נרכש במסגרת רכישת חברות, עלות הרכישה המקורית מוצגת כמספר אחד כיוון שהנכסים נרכשו במסגרת עסקה אחת והסכם אחד בו סך התמורה לא הוקצתה בין הנכסים.
³ החברה התקשרה בהסכם מכירה אשר טרם הושלמה עבור נכס זה, לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 30 ביוני, 2019 (מס' אסמכתא: 01-055230-2019).
⁴ יצוין כי לחברה קיימת זכאות לשיעור מסוים מתוך חלקם של המשקיעים האמורים ברווח, ולפיכך חלקה של החברה ברווח גבוה יותר משיעור החזקותיה האפקטיביות בחברות הנכדות.

33,280	11,960	100%	31 ביולי 2013	מניב מגורים	הנכסים האמורים הינם מתחמי מגורים הידועים כפורטפוליו Falcon הכולל 900 יחידות דיור בשטח ממוצע ליחידת דיור של 52 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 52 א' מ"ר.	Falcon - Dortmund (North Rhine Westphalia)	.20
24,190	12,820	100%	31 ביולי 2013	מניב מגורים		Falcon -- Duisburg (North Rhine Westphalia)	.21
18,350	9,158	100%	31 ביולי 2013	מניב מגורים		Falcon – Essen (North Rhine Westphalia)	.22
26,080	15,144	100%	31 באוקטובר 2013	מניב מגורים	שני בנייני מגורים המונים יחד 306 יח"ד בשטח ממוצע ליחידת דיור של 74 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 12.6 א' מ"ר.	Hamm (North Rhine Westphalia)	.23
77,800	34,645	100%	1 במאי 2014	מניב מגורים	863 יחידות דיור (707 יח"ד בעיר ברמן ו- 156 יח"ד בעיר ברמרהבן) בשטח ממוצע ליחידת דיור של 59 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 51 א' מ"ר.	Bremen and Bremerhaven	.24
11,190	5,387	100%	1 במאי 2014	מניב מגורים	181 יחידות דיור בעיר ברמרהבן בשטח ממוצע ליחידת דיור של 73 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 13 א' מ"ר.	Bremerhaven	.25
21,050	7,915	100%	1 במאי 2014	מניב מגורים	238 יחידות דיור בעיר גוטינגן בשטח ממוצע ליחידת דיור של 41 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 9 א' מ"ר.	Göttingen	.26
7,350	3,361	100%	1 במאי 2014	מניב מגורים	91 יח"ד בעיר אסן בשטח ממוצע ליחידת דיור של 54 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 5 א' מ"ר.	Essen	.27

47,060	13,671	100%	31 באוקטוב 2014 ר	מניב מגורים	351 יחידות דיור ¹ בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-49 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-17.2 אי מ"ר.	Dortmund-Marten (North Rhine Westphalia)	.28
	7,996	100%	1 באוקטוב 2016 ר	מניב מגורים	173 יחידות דיור בעיר דורטמונד בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-63 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-11 אי מ"ר.	Dortmund-Waterloostr	.29
	2,669	100%	1 ביוני 2016	מניב מגורים	32 יחידות דיור בעיר דורטמונד בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-72 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-2 אי מ"ר.	Dortmund-Provinzialstr	.30
46,700	12,914	100%	29 באוגוסט 2014	קרקע להשבחה ²	מתחם קרקע בן כ-20 אי מ"ר הכולל בניין משרדים בן 2 קומות ובשטח כולל של כ-2 אי מ"ר (אינו מושכר), בניין מגורים בן 5 קומות הכולל 27 יחיד בשטח ממוצע של כ-78 מ"ר ליחיד (24 יחיד מושכרות) וכן 4 בתים פרטיים בשטח ממוצע של כ-100 מ"ר (2 מושכרים).	Parkblick - Düsseldorf (North Rhine Westphalia)	.31
27,760	14,892	100%	31 בדצמבר 2014	מניב מגורים	266 יחידות דיור (72 יחיד בעיר האנובר ו-194 יחיד בעיר קרפלד) בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-69 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-18.30 אי מ"ר.	Hannover and Krefeld	.32
82,440	24,920	100%	30 ביוני 2015	מניב מגורים	429 יחידות דיור בעיר קיל בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-67 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-29 אלף מ"ר.	Kiel (I)	.33
	20,400	100%	1 במרץ 2016	מניב מגורים	296 יחידות דיור בעיר קיל בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-69 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-21 אלף מ"ר.	Kiel (II)	.34
53,290	35,370	100%	1 ביוני 2016	מניב מגורים	288 יחידות דיור בעיר קיל בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-75 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-22 אלף מ"ר.	Kiel (III)	.35

¹ במהלך שנת 2018 רכשה החברה 43 יחידות דיור נוספות בשטח כולל של כ-2,131 מ"ר ובעלות של כ-2,400 יורו.
² החברה בשלבים מתקדמים לאישור תב"ע לשינוי ייעוד הקרקע למגורים. על פי תכניתה של החברה אם וככל שיושלם שינוי הייעוד כאמור, תתאפשר הקמת פרויקט מגורים שיכלול 84 יחיד על הקרקע (חלף המבנים הקיימים).

11,900	8,029	100%	1 ביולי 2016	מניב מגורים	31 יח"ד למגורים ו- 14 יח"ד למסחר בעיר האנובר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-4 אלף מ"ר.	Lange-Laube	.36
35,940	23,695	100%	1 ביוני 2017	מניב מגורים	320 יחידות דיור בעיר אסן בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ- 66 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ 21 אלף מ"ר.	Essen	.37
19,830	18,239	100%	1 ביוני 2017	מניב מגורים	155 יח"ד בעיר האנובר בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-65 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-10.2 אלף מ"ר.	Hannover Kronsberg	.38
20,740	19,147	100%	1 בדצמבר 2017	מניב מגורים	191 יח"ד בעיר מגדבורג בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-70 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-13.3 א' מ"ר.	Magdeburg	.39
50,280	49,624	100%	24 בנובמבר 2017	מניב מגורים	609 יחידות דיור (223 יח"ד בעיר לייפציג, 246 יח"ד בעיר מגדבורג ו-140 יח"ד בעיר האלה) בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-60 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 36.1 א' מ"ר.	609 יח"ד בערים : Magdeburg , Leipzig Halle &	.40
20,940	15,231	100%	במהלך הרבעוני השני והשלישי של שנת 2017	מניב מגורים	164 יחידות דיור (110 יח"ד בעיר לייפציג, 38 יח"ד בעיר ברמן ו-16 יח"ד בעיר דיסלדורף) בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ- 57 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 9.3 א' מ"ר.	164 יח"ד בערים : בלייפציג, ברמן ודיסלדורף	.41
36,000	26,081	100%	הנכס הוקם על ידי החברה (מועד רכישת הקרקע - יוני 2008)	מניב מגורים	112 יחידות דיור בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-78 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-8.8 א' מ"ר. הנכס הוקם על ידי החברה (שלב ו' בפרויקט גרפנטל) והקמתו הושלמה בתחילת שנת 2020.	Grafental, Dusseldorf	.42

3,600	2,100	100%	1 בפברואר 2016	קרקע להשבחה	קרקע להשבחה בעיר Aachen המיועדת לבניית 82 דירות להשכרה בשכ"ד מפוקח (דיור מסובסד ודיור בר השגה).	Aachen	.43
-------	-------	------	----------------------	----------------	---	--------	-----

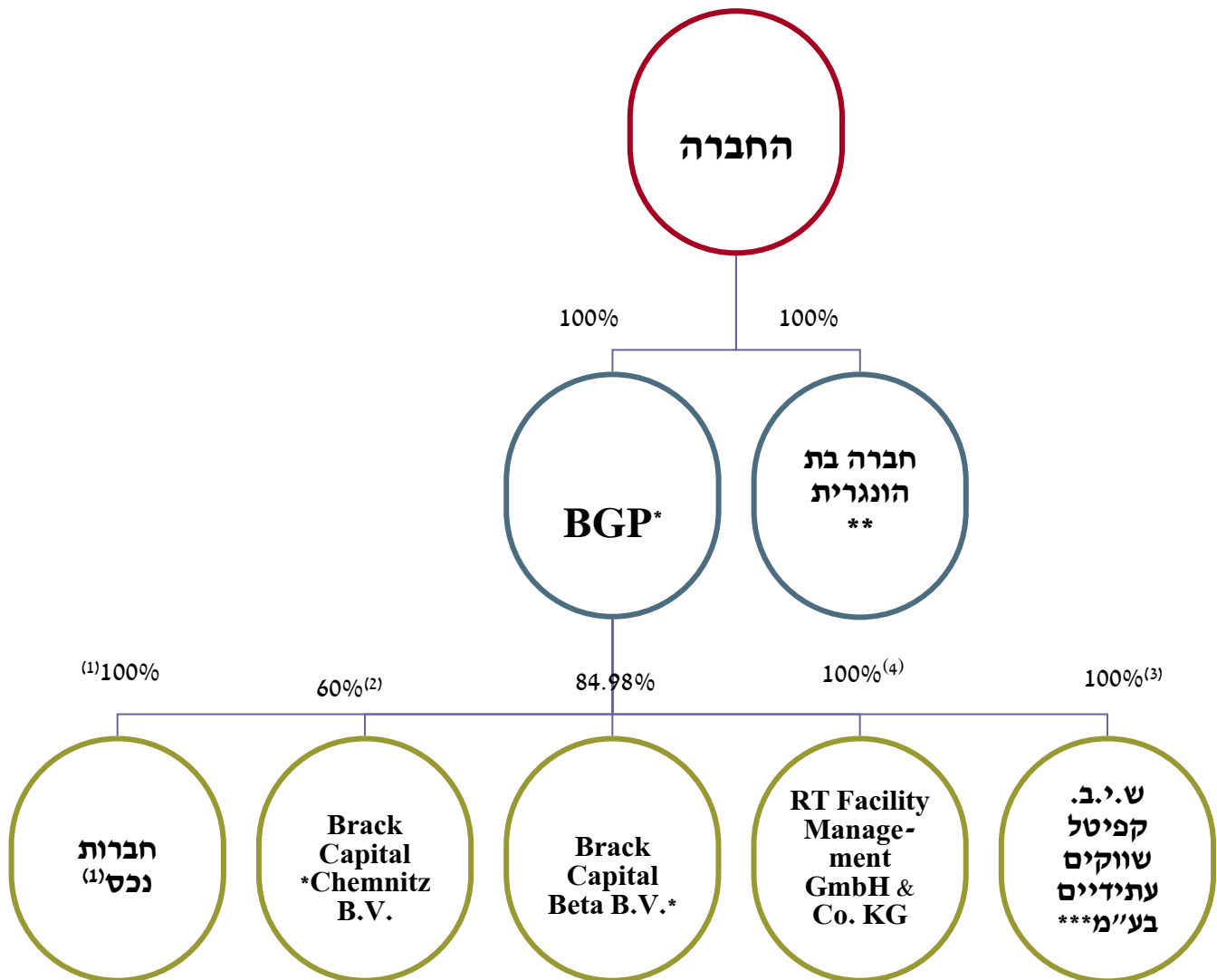
להלן תיאור מצרפי של חטיבות הקרקע השונות שבהן מבצעת החברה פעילות השבחה ויזום

שם המתחם	תחום פעילות	שטח בניה נטו (במ"ר)	סיווג בדוחות הכספיים	חלקה של החברה (שרשור סופי)	ערך בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2020 (מאוחד באלפי אירו)	ייעוד נוכחי	ייעוד עתידי	מס' יח"ד מתוכננות	הפנייה לסעיף
Dusseldorf Grafental שלב ח' ¹	תחום הנדליין היזמי למגורים בדיסלדורף	12,656	מלאי בניינים בהקמה	84.98%	2,477	פרויקט בפיתוח למגורים	ל.ר	96 יח"ד	סעיף 1.8 להלן
Dusseldorf - Grafental ² (עתודות קרקע א')	תחום הנדליין היזמי למגורים בדיסלדורף	16,030	מלאי מקרקעין	84.98%	44,155	קרקע למגורים	קרקע לבניית 145 יח"ד למגורים בשטח (עיקרי) של כ- 16,000 מ"ר (נטו)	145 יח"ד	סעיף 1.8 להלן
Dusseldorf - Grafental ³ (קרקע I)	תחום השבחת הקרקע בדיסלדורף	29,156 (לא כולל שטחם של גני הילדים)	נדליין להשקעה ונדליין להשקעה - זכויות במקרקעין	84.98%	16,200	קרקע למגורים	קרקע להשבחה המיועדת לבניית דירות להשכרה בשטח של כ- 30,000 מ"ר (נטו) בשכ"ד מפוקח (דיור מסובסד ודיור בר השגה) וגני ילדים.	372 יח"ד וגן ילדים.	סעיף 1.7 להלן

¹ יצוין כי בגין כל 96 יח"ד שנמכרו, הכירה החברה בהכנסה בגינן בשיעור משוקלל של 86%, עקב יישום תקן חשבונאות IFRS15. חלק הקרקע המיועד לפיתוח דירות Condo למכירה חופשית שבמסגרת התב"עות Grafental Mitte / Ost (רי' לעיל תחת תחום השבחת קרקעות בדיסלדורף).
² חלק הקרקע המיועד לפיתוח דירות להשכרה בשכ"ד מפוקח (דיור מסובסד ובר השגה) שבמסגרת התב"עות Grafental Mitte / Ost (רי' לעיל תחת תחום השבחת קרקעות) וגן ילדים המושכר בשכירות חופשית.
³ חלק הקרקע המיועד לפיתוח דירות להשכרה בשכ"ד מפוקח (דיור מסובסד ובר השגה) שבמסגרת התב"עות Grafental Mitte / Ost (רי' לעיל תחת תחום השבחת קרקעות) וגן ילדים המושכר בשכירות חופשית.

סעיף 1.7.1.8 (ג) להלן	84 יח"ד	כ-14,000 מ"ר נטו למגורים	כ-5 א' מ"ר מגורים וכ-2 א' מ"ר משרדים	46,700	100%	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין	14,000	תחום השבחת הקרקע בדיסלדורף	Grafenberg (II קרקע)
סעיף 1.8 להלן	82 יח"ד	קרקע לבניית 82 יח"ד למגורים בשטח של כ-6,077 מ"ר	קרקע למגורים	3,600	100%	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין	6,077	תחום הנדל"ן היזמי למגורים	אאכן
סעיף 1.1.3.2 להלן, בדבר התקשרות החברה בהסכם למכירת הנכס.	כ-1,500 יח"ד ועוד כ-30 א' מ"ר למסחר, משרדים, גני ילדים ובית ספר	כ-107 א' מ"ר נטו למגורים, מסחר, משרדים, וגן ילדים.	תעשייה	18,797	25%	השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	כ-193,000	תחום הנדל"ן היזמי למגורים	Gerresheim

להלן תרשים המפרט את מבנה ההחזקות בקבוצה¹ נכון ליום 31 בדצמבר, 2020:



(1) 60 חברות נכס. יצוין כי מרבית חברות הנכס (32 חברות) הינן חברות פרטיות הולנדיות, 20 הינן חברות פרטיות או שותפויות מוגבלות גרמניות ו-7 חברות נכס הינן חברות פרטיות לוכסמבורגיות.

(2) ביתרת (40%) מהון המניות של חברת הנכס (אשר מחזיקה במלוא זכויות הבעלות בנכס Chemnitz) מחזיקה Eurotrade Real Estate Properties Europe B.V. (להלן: "יורוטרייד", BGP ו-יורוטרייד ייקראו להלן בס"ק זה בלבד: "הצדדים"). בהתאם להסכם בעלי המניות בין BGP ליורוטרייד מיום 24 ביולי 2007 לכ"א

¹ לא כולל מס' חברות "מדף" אשר אינן פעילות נכון ליום 31 בדצמבר 2020. יצוין כי במקרים בהם - (א) חברות הנכס מוחזקות על ידי החברה (בשרשור סופי) בשיעור שבין 90%-ל-95%; ו-(ב) לחברה יש אופציית רכש לקנות את מניות השותף, הוצגו השקעות אלו לפי שיעור החזקה של 100%.

מהצדדים 50% מזכויות ההצבעה בחברת הנכס וכן זכות למנות 2 דירקטורים לדירקטוריון חברת הנכס (מתוך 4).

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

(4) חברת תפעול הנכסים, ראה סעיף ההגדרות.

* - חברה פרטית הולנדית

** - חברה פרטית הונגרית

*** - חברה פרטית ישראלית

1.2. תחומי הפעילות של הקבוצה

למועד הדוח, פועלת הקבוצה בשלושה תחומי פעילות: תחום הנדל"ן המניב, בתחום השבחת הקרקע בדיסלדורף וכן בתחום הנדל"ן היזמי למגורים. נכון ליום 31 בדצמבר, 2020 ולמועד חתימת הדוח פעילות הקבוצה מתבצעת בגרמניה בלבד. למועד פרסום הדוח החברה ממשיכה לבחון את האפשרויות למיקוד האסטרטגיה העסקית שלה, ובכלל כך, התקשרה החברה בתקופת הדוח והשלימה מספר עסקאות למכירת חלקים מנכסי הנדל"ן המסחרי והיזמי של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1.3.1 לעיל.

1.2.1. תחום הנדל"ן המניב

תחום הנדל"ן המניב מחולק לשני תחומי משנה: (א) תחום הנדל"ן המניב למסחר (Commercial); ו- (ב) תחום הנדל"ן המניב למגורים (Residential) (כמפורט בסעיף 1.6 להלן).

1.2.1.1. תחום הנדל"ן המניב למסחר

תחום הנדל"ן המניב למסחר כולל בין היתר, רכישה, פיתוח, השבחה והשכרה של נכסים מניבים בעיקר בתחום המשרדים (Offices) והמסחר (Retail). לאחר שהקבוצה מכרה חלק מפורטפוליו הנדל"ן המניב למסחר שלה, בבעלות הקבוצה, נכון למועד חתימת הדוח, 9 נכסים מניבים בתחום הנדל"ן המניב למסחר בשטח כולל להשכרה של כ- 75 אי מ"ר¹. הנכסים המניבים ממוקמים, לרוב, בערים בינוניות וגדולות במערב גרמניה. שיעור התפוסה של נכסים מניבים אלו, נכון למועד חתימת הדוח, הינו כ-80%. לפרטים נוספים אודות עסקאות למכירת נכסים מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה ראו סעיף 1.1.3.1 לעיל.

¹ לא כולל נכס בחברה כלולה בשטח של כ- 7 אי מ"ר בעיר Chemnitz, ולא כולל נכס בשטח של כ- 9,391 מ"ר שפונה על מנת לעבור תהליך השבחה.

1.2.1.2. תחום הנדל"ן המניב למגורים

תחום הנדל"ן המניב למגורים, כולל בין היתר, רכישה, פיתוח, השבחה והשכרה של נכסים מניבים בתחום המגורים (Residential). בבעלות הקבוצה, נכון למועד חתימת הדוח, 30 מתחמי מגורים בהיקף כולל של 12,069 דירות ובשטח כולל להשכרה של כ- 712 אלפי מ"ר (במאוחד). כל נכסי המגורים של הקבוצה מנוהלים על ידה באופן מלא ומרוכזים בערים בינוניות וגדולות במדינה הפדרלית של North Rhine Westphalia ("NRW") הממוקמת במערב גרמניה, בצפון גרמניה (בערים הנובר, ברמן, קיל וגוטינגן) ובעיר לייפציג וערים סמוכות לה. שיעור התפוסה של נכסים מניבים אלו, נכון למועד חתימת הדוח, הינו כ-96%.

1.2.2. תחום השבחת קרקעות בדיסלדורף

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

1.2.3. תחום הנדל"ן היזמי למגורים

במסגרת תחום פעילות זה עוסקת החברה בפיתוח דירות למכירה והשכרה, בחלק מהקמת שכונת מגורים בהיקף של כ- 273 יח"ד¹ למעמד הבינוני-גבוה (לעיל ולהלן): "פרויקט המגורים "Grafental". פיתוח השכונה נעשה במספר שלבים תוך שמירה על יחס גבוה של מכירות מראש. כמו כן, החברה מחזיקה דרך שותפות נכדה ב-25% משטח של כ-193 דונם בשכונת Gerresheim בעיר דיסלדורף שבגרמניה. לפרטים אודות העסקה למכירת חלק מאחזקותיה של החברה בפרויקט Gerresheim ראה סעיף 1.1.3.2 לעיל. כמו כן, החברה הינה הבעלים של מתחם קרקע בשטח של כ- 6,000 מ"ר בעיר אאכן שבגרמניה.

לפרטים נוספים אודות תחומי הפעילות של החברה ראו סעיפים 1.6-1.8 להלן.

1.3. השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו בשנתיים האחרונות

החל מיום 1 בינואר, 2019 ועד למועד דוח זה לא בוצעו השקעות בהון החברה ו/או עסקאות מהותיות אחרות על ידי בעל עניין בחברה במניות החברה.

1 בנוסף, החברה שוקדת על פיתוחם של 340 יח"ד להשכרה בשכ"ד ממוקח שמשווגת כנדל"ן להשקעה במסגרת תחום פעילות השבחת קרקעות בדיסלדורף.

1.4.1. חלוקת דיבידנד

הקוד האזרחי ההולנדי¹ (DCC) קובע כי חברה ציבורית הולנדית (NV) רשאית לחלק דיבידנד מכל סוג שהוא לבעלי מניותיה, כפוף לכך ש: (1) הונה העצמי עולה על הערך הנקוב הכולל של הון המניות המונפק והנפרע ביחד עם קרנות (רזרבות) סטטוטוריות (להרחבה בנוגע לקרנות סטטוטוריות הרלבנטיות לחברה ראה סעיף 1.4.2 להלן) וגם (2) חלוקת הדיבידנד לא תסכן את המשך פעילות החברה. חלוקה כאמור יכולה להיעשות אך ורק מתוך רווחי החברה (סולו) או מתוך הקרנות הניתנות לחלוקה (כמוגדר להלן) אך לא מתוך הקרנות הסטטוטוריות. בהולנד עיקרון "שימור ההון" נבחן על פי נתונים הכספיים הנפרדים של החברה ולא נתונים הכספיים המאוחדים.

הקרנות הסטטוטוריות אשר יש לקיימן על פי חוק החברות ההולנדי ו/או התקנון מכונות "קרנות שאינן ניתנות לחלוקה" (non-distributable reserves). יוער כי תקנון החברה אינו כולל דרישה לקיים קרנות מסוימות מעבר לקרנות שנידרשת החברה להחזיק על פי חוק החברות ההולנדי. קרנות אחרות, שאינן קרנות סטטוטוריות על פי הדין או התקנון, מכונות "קרנות הניתנות לחלוקה" (Freely distributable reserves). קרן רווחים (profit reserve) וקרן פרמיה על מניות (share premium reserve), למשל, נחשבות "קרנות הניתנות לחלוקה".

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

בהמשך לאמור לעיל יצוין כי לתאריך הדוח על המצב הכספי (קרי ליום 31 בדצמבר, 2020) סך של 144,237 אלפי אירו רשום בספרי החברה כפרמיה על מניות. כאמור לעיל על פי הדין ההולנדי פרמיה על מניות הינה חלק מהקרנות הניתנות לחלוקה - ולפיכך החברה רשאית² לחלק את הסכום האמור כדיבידנד לבעלי מניותיה.

יוער, כי חלוקת דיבידנד לבעלי המניות (לרבות מתוך הקרנות הניתנות לחלוקה שאינן רווחים נצברים ובכלל זה פרמיה על מניות) חייבת בניכוי מס דיבידנד במקור בהולנד של 15%, בכפוף לפטורים וההקלות הקבועים בדין³.

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

¹ האמור בסעיף זה להלן מבוסס על מידע שנמסר לחברה על ידי יועציה המשפטיים בהולנד.
² כפוף לאישור החלוקה על ידי האורגנים המוסמכים של החברה בהתאם להוראות הדין ותקנון החברה.
³ יוער כי עד ליום 31 בדצמבר, 2020, בעל מניות שהינו תאגיד במדינת EU והחזיק 5% ויותר היה פטור מניכוי המס במקור כאמור; בנוסף, יחול כל הפטורים או ההקלות הקבועים באמנות מס שהולנד צד להן ודיני המס בהולנד. יצוין כי החל מיום 1 בינואר, 2018 פטור זה הורחב, כך שבתנאים מסוימים גם בעל מניות המחזיק מעל 5% ממניות החברה, שהינו תושב מס של מדינה לה אמנת מס עם הולנד בדבר דיבידנד, ואינו חבר באחת ממדינות ה-EU, יוכל להנות מפטור זה.

1.4.2. המרת קרנות שיערוך להון, הפחתת הון וחלוקתו

הקוד האזרחי ההולנדי קובע כי לא ניתן לחלק דיבידנד, בין היתר, מתוך: (א) רווחי חברה הנובעים מהתאמות לשווי הוגן של נדליין להשקעה ומשערוכים הנובעים מהתאמת שווי הוגן של התחייבות פיננסית או נכסים פיננסיים שלא מומשו; ו-(ב) רווחים הנובעים מהתאמות לשווי הוגן של נדליין להשקעה של חברות בנות ומשערוכים הנובעים מהתאמת שווי הוגן של התחייבות פיננסית של חברות בנות או נכסים פיננסיים של חברות בנות שלא מומשו ו-(ג) רווחים אחרים של החברות בנות אשר לא חולקו לחברה כדיבידנד ואשר מהווים חלק מרווחי החברה כפועל יוצא מאיחוד הדוחות הכספיים של החברות הבנות עם דוחותיה הכספיים של החברה. חוק החברות ההולנדי קובע כי על חברה ציבורית הולנדית ליצור קרנות סטטוריות, בין היתר, בגין הרווחים שפורטו בס"ק (א) ו-(ב) לעיל (לעיל ולהלן: "**קרנות שיערוך**" (re-valuation reserves)). הקוד האזרחי ההולנדי מאפשר להמיר את קרנות השיערוך להון מניות, בין בדרך של הנפקת מניות נוספות כנגד קרן השיערוך¹ ובין בדרך של הגדלת ערכן הנקוב של המניות הקיימות בהון החברה על חשבון קרן השיערוך². בהמשך לכך, הון המניות (המוגדל) יכול להיות מופחת בדרך הקבועה בדין ובתקנון להפחתת הון המניות ותשלום החלק שמופחת לבעלי המניות בחברה פרו רטה לפי חלקם, כמפורט להלן. בטבלה שלהלן מפורטים השלבים העיקריים בתהליך המרת קרנות שיערוך להון מניות, הפחתת הון המניות וחלוקתו לבעלי המניות.

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

¹ יוער כי יכול והנפקת מניות נוספות תדרוש תיקון תקנון החברה כדי לשמור על היחס הנדרש בין הון רשום למונפק בדין ההולנדי (שהינו יחס של לא יותר מפי 5).
² יוער כי הגדלת ערכן הנקוב של מניות כאמור ידרוש תיקון תקנון החברה.

יוער, כי המרת קרנות סטטוריות להון מניות חייבת בניכוי מס במקור בהולנד של 15% לבעלי המניות, בכפוף לפטורים הקבועים בדין¹.

יוער כי בכל מקרה לפי הנחיות הבורסה כל המניות תהיינה מונפקות ונפרעות במלואן.

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

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

1.4.4. שינוי מבנה ההון של החברה

אם וככל שחלוקה/ות כאמור תאושרנה בעתיד על ידי מוסדות החברה, ככל וכפי הנדרש, החברה תפעל, בכפוף להוראות הדין, לרבות מבלי לגרוע מכלליות האמור, קבלת אישורי מוסדות החברה ככל וכפי הנדרש, להמרת הפרמיה על המניות² להון מניות מונפק ונפרע באופן שיאפשר לחברה חלוקה של הון לבעלי המניות של החברה ללא חובת ניכוי מס במקור בהולנד.

1.4.5. מגבלות על חלוקת דיבידנד

להלן פירוט מגבלות חיצוניות שהשפיעו על יכולת החברה לחלק דיבידנד החל מיום 1 בינואר, 2019 ועד מועד דוח זה, וכן מגבלות כאמור העשויות להשפיע על יכולתה לחלק דיבידנד בעתיד. בשנתיים האחרונות לא היו מגבלות חיצוניות שהשפיעו על יכולתה של החברה לחלק דיבידנד וכן לא קיימות במועד הדוח מגבלות כאמור אשר עשויות להשפיע על יכולתה לחלק דיבידנד בעתיד, למעט כמפורט להלן:

1.4.5.1. מגבלות חלוקה בשטרי הנאמנות:

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

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

² ליום 31 בדצמבר 2020 סך של 144,237 אלפי אירו רשום בספרי החברה כפרמיה על מניות.

שטר הנאמנות	עיקרי מגבלות החלוקה	הפנייה לפרטים נוספים
תיקון ותוספת מס' 2 מיום 14 ביולי, 2014 לשטר הנאמנות מיום 23 במאי, 2012 בין החברה מצד אחד לבין רזניק כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה מצד שני (להלן: "שטר אגח ג'")	<p>החברה התחייבה כי לא תבצע חלוקה, אלא אם מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן: (1) כתוצאה מהחלוקה כאמור לא יפחת ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), מ-150 מיליון אירו; (2) כתוצאה מהחלוקה כאמור יחס חוב ל-CAP (כהגדרתו בס"ק 5.4(ב) לשטר אגח ג') לא יעלה על 75%; (3) לא התקיים וכן לא קיים חשש ממשי שיתקיים איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 16.1 לשטר אגח ג'; ו-(4) לא התקיים, בדוחות הכספיים האחרונים של החברה שפורסמו עובר למועד החלוקה, איזה מסימני האזהרה המפורטים להלן – (i) גירעון בהון העצמי; או – (ii) חוות דעת או דוח סקירה של רואה החשבון למועד הדוח הכוללים הפניית תשומת לב המתייחסת למצבה הפיננסי של החברה; החברה תעביר לידי הנאמן אישור של נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר: (1) התקיימותם של התנאים המפורטים בס"ק (1) עד (4) (כולל), בצירוף פירוט חישוב רלבנטי לגבי התנאים המפורטים בס"ק (1) ו-(2); ו-(2) כי החלוקה ו/או הרכישה כאמור לא תיפגע בכושר הפירעון של החברה ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה.</p>	<p>ראו בסעיפים 5.3(א), 5.3(ב), 5.4(ב) ו-16.1 בשטר אגח ג' אשר צורף כנספח ב' לדוח הצעת המדף של החברה מיום 20 ביולי 2014 (מס' אסמכתא 117642-01-2014).</p>

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

1.4.5.2. חלוקת דיבידנד על ידי חברות נכדות של החברה - למען הסר ספק יצוין כי ישנן מגבלות חיצוניות על חברות נכדות של החברה מכוח הסכמים עם גורמים מממנים בקשר עם חלוקת דיבידנדים לחברת הבת (BGP (100% ו/או פירעון קרן הלוואות בעלים שהועמדו על ידי חברת הבת BGP לתאגידים האמורים, לפי העניין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יודגש כי כל עוד החברות המוחזקות כאמור עומדות בתנאי ההתניות הפיננסיות הנכללות בהסכמי המימון עם הגורמים המממנים (ככל שקיימות התניות כאמור) וכן לא קיימת הפרה מהותית אחרת של הסכמים אלה, על פי רוב לא קיימת מגבלה חיצונית לחלוקת דיבידנדים ו/או לפירעון קרן הלוואות הבעלים שהועמדו לחברות המוחזקות על ידי חברת הבת BGP. יוער כי בחלק מהסכמי המימון¹ של החברות המוחזקות על ידי BGP כל עוד לא נפרע

¹ הסכמי מימון שערכם בדוחות הכספיים נכון ליום 31 בדצמבר, 2020 הסתכם ל-195,209 אלפי אירו (כ-45% מתוך חוב בנקאי כולל בסך 429,645 אלפי אירו).

המימון הבנקאי הבכיר, לא ניתן לחלק דיבידנדים ו/או לפרוע את קרן ההלוואות הנחותות, אלא רק לשלם את תשלומי הריבית השוטפים בגינן.

1.4.6. מדיניות חלוקת דיבידנד

ביום 18 במאי, 2017 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות דיבידנד אשר נגזרת מהיקף ה-FFO השנתי של החברה. לפרטים נוספים בדבר מדיניות חלוקת הדיבידנד כאמור ראו דיווחה המידי של החברה מיום 21 במאי, 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-051021).

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

בגין השנים 2016-2019 לא חילקה החברה דיבידנדים. לאור השיפור במצבה הפיננסי וביחס המינוף של החברה בוחן דירקטוריון החברה את האפשרות לבצע חלוקת דיבידנד ביחס לשנת 2020 ובשים לב למדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה. הכל בכפוף להחלטה סופית של דירקטוריון החברה ואישור בעלי המניות של החברה כנדרש לפי הדין ההולנדי.

חלק שני - מידע אחר

מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה¹

למידע כספי ונתונים כספיים בהתייחס לפעילות הקבוצה, ראו הדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2020 המצורפים בפרק ג' לדוח זה. להסבר ההתפתחויות שחלו בנתונים המובאים בדוחות הכספיים, ראו דוח הדירקטוריון על מצב ענייני הקבוצה, המצורף בפרק ב' לדוח זה.

1.5 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה

1.5.1 כללי

פעילות הקבוצה במסגרת תחומי הפעילות מתמקדת נכון למועד הדוח בגרמניה והיא מורכבת מפעילות של רכישת בנייני מגורים, מסחר ומשרדים, בעיקר במערב גרמניה, שיפוצם (ככל שנדרש) והשכרתם. יצוין כי פעילותה של החברה בתחום המגורים מתמקדת בערים בינוניות וגדולות במדינת North Rhine Westphalia ("NRW"), וכן בערים Halle, Göttingen & Hanover, Kiel, Leipzig, Magdeburg, Bremen, ו- Leipzig, ומפעילותה של החברה בתחום המסחרי מתמקדת לרוב בערים בינוניות וגדולות במערב גרמניה.

כמו כן עוסקת הקבוצה בתחומי פעילות - השבחת קרקע בדיסלדורף ויזמות נדל"ן למגורים בדיסלדורף ובאאכן ומתמקדת באזור מרכזי בעיר דיסלדורף, בירתה האדמיניסטרטיבית של NRW.

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

1.5.2 הסביבה המקרו כלכלית בגרמניה

1.5.2.1 נתונים כלכליים כלליים

	2022*	2021*	2020	2019	
צמיחה ריאלי	3.3%	2.8%	-5.5%	0.6%	
שיעור אבטלה	אינן נתונים	4.6%	4.5%	3.2%	
אינפלציה	1.3%	1.1%	0.5%	1.4%	

* תחזית של הארגון לשיתוף פעולה ולפיתוח כלכלי (OECD).

¹ לפירוט אודות התאמת סכומי הנתונים שבטבלאות שלהלן לרווח הנקי בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לרבות בגין עלויות שאינן ניתנות להקצאה בין תחומי הפעילות (כגון הנהלה וכלליות, שיווק, ריבית בגין אג"ח של החברה וכו'), ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2020, המצוייב בפרק ג' לדוח תקופתי

מקור: משרד הסטטיסטיקה הפדרלי הגרמני, הארגון לשיתוף פעולה ולפיתוח כלכלי (OECD).

עבור כלכלת גרמניה, שנת 2020 התאפיינה בצמיחה שלילית של 5.5% לעומת צמיחה חיובית של 0.6% בשנת 2019. עם זאת בשאר הכלכלות הגדולות באירופה (כ-17 מדינות גדולות באירופה), ירד התמ"ג בגוש האירו בכ-7.5% בשנת 2020, לעומת ירידה של כ-5.5% במדינות ה-OECD. הצמיחה השלילית בתמ"ג הגרמני ב-2020 הנה הנמוכה ביותר מאז 2009, שבה הצמיחה השלילית עמדה על כ-5.6%, לעומת מדינות ה-OECD שבהן הצמיחה השלילית עמדה על כ-3.3%. כלכלני הארגון לשיתוף פעולה ולפיתוח כלכלי צופים חזרה ליציבות ולצמיחה חיובית בפעילות הכלכלית בגרמניה בשנים 2021 ו-2022, החזויות להראות צמיחה של כ-2.8% ו-3.3%, בהתאמה.

בניגוד למגמה החיובית בשנים האחרונות, לאור השפעות הקורונה שיעור האבטלה הממוצע עלה מ-3.2% בשנת 2019, לכ-4.5% בשנת 2020. גם תוצאות הצמיחה השליליות והאינפלציה שירדה בשנת 2020 הן השפעות נגיף הקורונה על סביבת המאקרו כלכלה בגרמניה ובאירופה כולה.

1.5.2.2. מדינת North Rhine Westphalia

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

1.5.2.3. דיסלדורף

דיסלדורף - מאפיינים כלליים¹

העיר דיסלדורף מונה כ-642 א' תושבים והינה העיר השישית בגודלה בגרמניה. העיר מהווה מרכז כלכלי חשוב, ולפי משרד הסטטיסטיקה הפדרלי, מבין הערים הגדולות שלישית אחרי פרנקפורט ומינכן במונחי תמ"ג לנפש. בנוסף, דיסלדורף נהנית מאיכות חיים גבוהה. הודות לכך, דיסלדורף מהווה מוקד משיכה ונהנית מגידול אוכלוסין בקצב של כ-0.5% בממוצע בשנה. וכן, עלייה בשנים האחרונות במשקי הבית. וזאת בעיקר הודות להגירה חיובית אשר יוצרת ביקוש ליחידות דיור. בשנים 2011-2018 התגבר קצב ההגירה אל תוך דיסלדורף

¹ מתבסס בין היתר על פרסום נתונים סטטיסטיים של עריית דיסלדורף www.duesseldorf.de

והעיר צמחה ב-42 א' תושבים נוספים, מרמה של 600 א' תושבים בסוף 2010 לרמה של 642 א' תושבים בסוף 2018.

1.5.2.4. מידע כללי אודות איזור הנכס Grafental, דיסלדורף

המתחם ממוקם בין רובע Grafenberg לרובע Dusseltal, במיקום מרכזי בעיר הנהנה מנגישות גבוהה למרכזי העסקים (כ-10 דקות נסיעה ממרכז העיר דיסלדורף), שדה התעופה (15 דקות נסיעה משדה התעופה הבינלאומי של דיסלדורף) וקווי תחבורה ראשיים. אזור זה מאופיין בעירוב שימושים ומשלב מסחר ועסקים עם דיור איכותי, תרבות, ספורט ופארקים. האתר גובל בשכונות המבוססות Grafenberg ו-Dusseltal בצפון, ו-Flingern בדרום.

1.5.3. נדל"ן בגרמניה

1.5.3.1. כללי

שוק הנדל"ן בגרמניה הוא השני בגודלו באירופה (אחרי בריטניה) והוא מתאפיין בתנודתיות נמוכה במחירים בהשוואה ליתר שווקי אירופה והעולם. הודות ליציבות מחירי הנדל"ן ולאיתנות הכלכלה, הנדל"ן הגרמני נתפס כחוף מבטחים בעיני משקיעים זרים.

1.5.3.2. נדל"ן למגורים (Residential)

מגמת העלייה במחירי נכסי נדל"ן למגורים בגרמניה נמשכת, כאשר מדד מחירי הדירות במאי 2020 רשם גידול שנתי של כ-10.93% ובשנת 2019 של כ-8.79% עפ"י הבנק המרכזי של האיחוד האירופאי. במאי 2020 מחירי הדירות עלו בכ-11.81% בשנה, לעומת תקופה מקבילה אשתקד בה עלו המחירים בכ-10.22%. לעומת זאת, מחירי הבתים החדשים עלו במאי 2020 בכ-8.04%, לעומת תקופה מקבילה אשתקד בה עלו המחירים בכ-7.95%.

פעילות הבנייה הנמוכה בגרמניה מהווה אחת מן הסיבות לעליית המחירים המתמשכת. היצע הדירות לא מספק את הביקושים הדרושים וזאת על אף שקצב הבנייה עלה בכ-2% לעומת תקופה קודמת ועומד על כ-293,000 יחידות בשנה (ע"פ נתוני Destatis). קצב בנייה זה עדיין לא ממלא את הביקושים שכן קצב גידול האוכלוסייה בתוספת הגירה חיובית הנו גבוה יותר. כדי למנוע מחסור הערים המרכזיות צריכות לשמור על קצב בנייה של כ-400,000 לשנה.

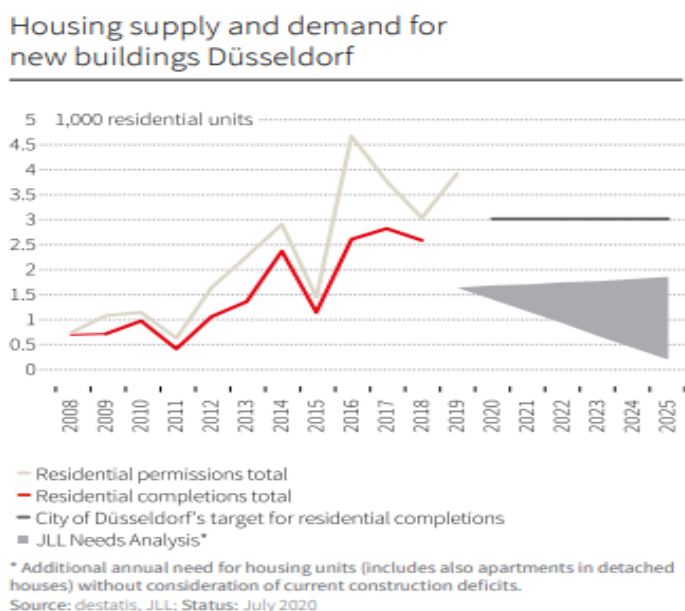
לפי חברת JLL, היקף עסקאות הנדל"ן למגורים בשנת 2020 הסתכם בכ-25.296 מיליארד אירו לעומת כ-22.03 מיליארד אירו בשנת 2019.

שוק הדיור הגרמני מאופיין בשיעור גבוה של דיירים הגרים בשכירות ובהגנות רחבות הניתנות לשוכרים, הכוללות בין היתר רגולציה של שכר הדירה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.17.2.1.

לפי דו"ח של JLL - היקף עסקאות הנדל"ן המסחרי בשנת 2020 הסתכם בכ-10.6 מיליארד אירו לעומת כ-11.06 מיליארד אירו בשנת 2019, אשר מושפעת בין היתר מהקורונה. היקף העסקאות של הנדל"ן למשרדים (Office) בשנת 2020 היה כ-24.48 מיליארד אירו והיווה כ-30% מהיקף העסקאות ב-2020. לעומת, שנת 2019 שבה היקף העסקאות היה כ-36.72 מיליארד אירו והיווה כ-40% מהיקף העסקאות של אותה שנה.

1.5.4. נדל"ן בדיסלדורף

1.5.4.1. שוק הנדל"ן למגורים בדיסלדורף



בשל מחסור בקרקעות לפיתוח באזורים מרכזיים בעיר, קצב הבנייה של מבני מגורים בשנים האחרונות לא הדביק את קצב גידול האוכלוסייה. בשל הגידול באוכלוסיית מספר משקי הבית בעיר צפוי להמשיך ולצמוח ועימו הביקוש לדירות מגורים בעיר.

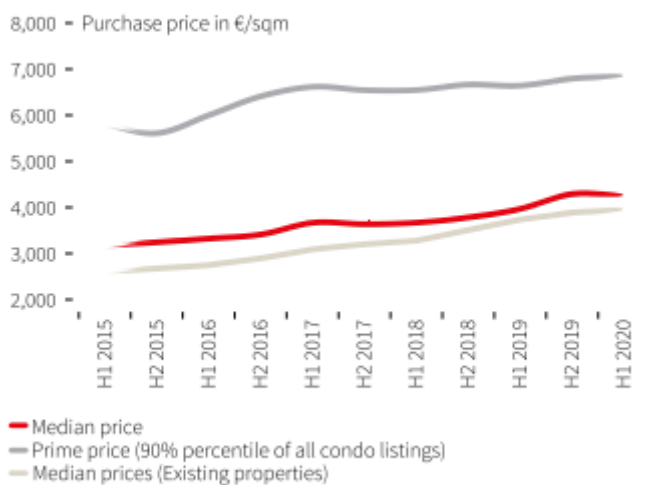
כמו כן, כמות היתרי הבנייה שאושרו ב-2019 היו כ-3,908 שמהווה עלייה של מעל 30% לעומת שנה קודמת. בשנת 2016 אושרו כ-3,400 היתרי בנייה ובשנת 2017 אושרו כ-3,750 היתרי בנייה, לעומת שנת 2018 שבה אושרו רק 2,500 היתרי בנייה. לפיכך שנת 2019 מהווה שיא אישורי היתרי הבנייה לעומת שנים 2016-2018. בנוסף לכך, שנת 2019 מהווה הישג נוסף של עמידה ביעד של הערייה שהנה מתן אישורי בנייה של כ-3,000 יחידות בשנה.

המחירים בשוק הדירות של דיסלדורף נמצאים במגמת עלייה מאז שנת 2009, כאשר בתקופה האחרונה העלייה הנה מתונה. לעודף הביקוש לנכסי מגורים השפעה חיובית על שיעורי התפוסה, רמות המחירים ועל רמת

שכירויות של נדל"ן חדש למגורים בעיר. להלן תרשימים המציגים את התפתחות סיומי בניה (דירות חדשות+מחודשות) והמגמות במחירי הרכישה ושכ"ד של יחידות דיור בדיסלדורף ובערים גדולות דומות בגרמניה.

התפתחות מחירי הנדל"ן בדיסלדורף (אירו למ"ר)

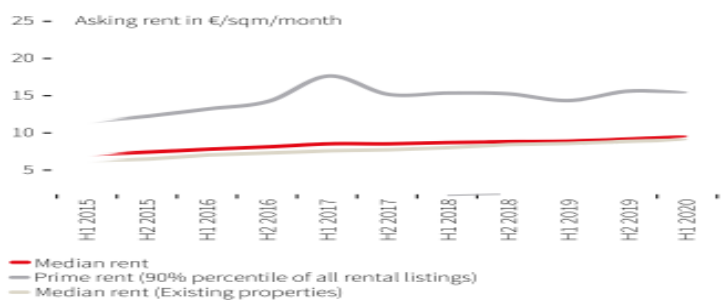
Development of purchase prices for condominiums



Source: JLL, empirica systeme, IDN immodaten; Status: July 2020

התפתחות מחירי שכירויות בדירות למגורים בדיסלדורף (אירו למ"ר לחודש)

Development of rental prices



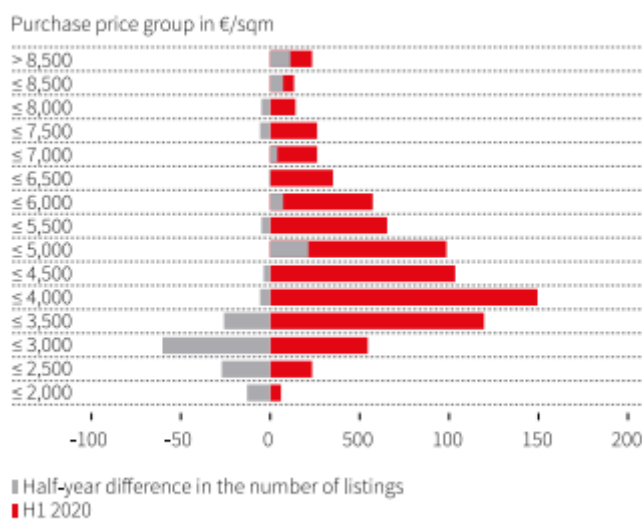
Source: JLL, empirica systeme, IDN immodaten; Status: July 2020

התפתחות מחירי השכירות בדירות למגורים בדיסלדורף הגיעו במחצית הראשונה של שנת 2020 למחיר ממוצע של 11.90 יורו למ"ר לחודש, אשר מהווה עלייה של כ- 5.3% לעומת תקופה מקבילה אשתקד. העלייה במחירי השכירות הייתה משמעותית יותר בשכונות

באזורים יוקרתיים (פריים סגמנט) אשר התאפיינה בעלייה של כ-5.9%. סגמנט זה הגיע לרמת מחירים של 17.05 יורו למ"ר לחודש (בהסתמך על תצפיות מקסימאליות).

לפי מחקר של חברת JLL, העלייה במחירי המכירה הנה באופן עקבי ומתון. מחיר המכירה באזורים הלא יוקרתיים בחציון ה-1 לשנת 2020 למ"ר הנו כ- 3,000 למ"ר. לעומת זאת, המחיר הממוצע בחציון ה-1 של 2020 עומד על כ- 6,840 יורו למ"ר באזורים היוקרתיים, ואף קיימות תצפיות של כ-11,000 יורו למ"ר.

Distribution of condo listings by price group



Source: JLL, empirica systeme; Status: July 2020

1.5.5. ההשפעות המקרו-כלכליות שיש להן או צפויה להיות להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או התפתחויות החברה

מדיניות הבנק המרכזי האירופי (ECB) נותרה בעינה כמו שנה קודמת, כך שמדיניות הריבית של פעילות הבנק נותרה אפסית, מרווח שיעור הריבית על הלוואות נותר 0.25%, והריבית על פקדונות נותרה ברמה שלילית של -0.5%. המטרה העיקרית של הבנק המרכזי האירופי במסגרת המדיניות המוניטרית הנה שמירה על יציבות מחירים תוך הצבת יעד אנפלציה אשר נמוך וקרוב לשיעור אנפלציה של כ- 2% בטווח הבינוני. שיעור האנפלציה לשנת 2020 הנו כ- 0.5%, והצפי של שיעור האנפלציה לשנת 2021, 2022 הנו כ- 1.1% ו- 1.3%, בהתאמה.

לאור קיומה של מגפת COVID-19, הבנק המרכזי פועל בצעדים לסיוע ועזרה לגוש היורו מבחינה כלכלית כמו לדוגמא: מתן הלוואות בתנאים נוחים, הגדלת יכולת של הבנקים להלוות כספים, לסייע לכלכלה להתמודד עם המשבר הנוכחי, לסייע במתן קרדיט למשקי הבית וכיו'.
 א - 28

כללי

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

חשיפות וסיכונים לחברה

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

השפעות ספציפיות של משבר הקורונה על תוצאות הפעילות של החברה

הכנסות החברה לא נפגעו בצורה משמעותית, בין היתר, לאור פעולות שנקטה החברה לאחרונה אשר

מיקדו את פעילותה בנכסים למגורים וכך הצטמצמה החשיפה של החברה לדיירים מסחריים וכן, לאור עזרה של ממשלת גרמניה שניתנה לדיירים המסחריים. יחד עם זאת, החברה הכירה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 בהפסד של כ-11.1 מיליון אירו בעקבות ירידה משמעותית בשווי ההוגן של השקעת החברה בניירות ערך סחירים עקב המשבר בשוקי ההון שנבע מהתפשטות נגיף הקורונה, אשר קוזז במלואו ברבעונים העוקבים בשנת 2020, בהם הכירה החברה ברווח מצטבר של כ-11.5 מ' אירו בעקבות עלייה בשווי ההוגן של אותה השקעה בניירות ערך סחירים עקב התאוששות בשוקי ההון. בנוסף, במהלך שנת 2020 הכירה החברה בהפסד בגין ירידת ערך של נכסי הנדל"ן המסחרי וברווח בגין עליית ערך של נכסי הנדל"ן המניב למגורים, כמפורט להלן. התפשטות נגיף הקורונה והירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית כמתואר לעיל, השפיעו על פעילות החברה ותוצאותיה כמפורט להלן:

- במהלך תקופת הדיווח חלה פגיעה במצבם הפיננסי של שוכרים שונים בתחום הנדל"ן המסחרי אשר הובילה לקושי בתשלום דמי שכירות ודמי ניהול, עיכוב בחידוש הסכמי שכירות ובמציאת שוכרים לשטחים פנויים. נכון למועד הדוח, יתרת לקוחות של כ-0.3 מיליון אירו, המהווים כ-3% מהכנסות החברה במגזר הנדל"ן המניב למסחר טרם התקבלו עקב דחיית תשלומים ו/או ביטולם בעקבות משבר הקורונה. במגזר הנדל"ן המניב למגורים השינוי בשיעור התפוסה ליום 31 בדצמבר, 2020 ולמועד פרסום הדוח, לא היה משמעותי ביחס לשיעור התפוסה הממוצע בשנת 2019 וכן שינוי שיעור הביטולים והעיכובים בגביה הינו זניח. יצוין כי עקב הקטנת החשיפה של החברה לתחום הנדל"ן המסחרי, לא הייתה לירידה זו בשיעור הגביה השפעה מהותית על תזרים המזומנים של החברה.
- כמו כן, בתקופת הדיווח חלה עלייה בשיעורי ההיוון המשמשים למדידת השווי ההוגן של חלק מנכסי הנדל"ן להשקעה של החברה במגזר הנדל"ן המניב למסחר בשיעור של כ-0.37%, זאת בהתבסס על שמאויות ליום 30 בספטמבר, 2020 שנערכו על ידי שמאים חיצוניים. בנוסף, לגבי חלק מהנכסים כאמור לעיל עדכנה החברה את התזרים החזוי בהתאם להשפעות המתוארות בסעיף הקודם. כתוצאה מכך, חלה ירידה בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב למסחר והוכר הפסד משינוי השווי ההוגן בסך של כ-28.2 מיליון אירו. להערכת החברה, נכון ליום 31 בדצמבר, 2020, אין שינוי בשאר הפרמטרים העיקריים ששימשו לצורך הערכות השווי של נכסי החברה במגזר הנדל"ן המניב למסחר ליום 30 בספטמבר, 2020.
- למשבר לא הייתה השפעה שלילית על נכסי החברה במגזר הנדל"ן המניב למגורים. בתקופת הדוח חלה ירידה בשיעורי ההיוון המשמשים למדידת השווי ההוגן של חלק מנכסי הנדל"ן להשקעה של החברה במגזר הנדל"ן המניב למגורים בשיעור של כ-1.39% עקב שינוי בתנאי השוק בתקופה, זאת בהתבסס על הערכות שווי ליום 31 בדצמבר 2020 שנערכו ע"י שמאים חיצוניים. כתוצאה מכך, חלה עליה בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב למגורים והוכר רווח משינוי השווי ההוגן בסך של כ-115.9 מיליון אירו.

• לעניין מגזר הייזום, נכון ליום 31 בדצמבר, 2020 ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה אינה ערה לאינדיקציות המצביעות על שינוי במחירי המכירה של הדירות ו/או שינוי בעלויות בנייה.

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

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

לפרטים נוספים אודות השפעות משבר הקורונה על פעילות החברה ראו באור 1(ג) לדוחות הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה.

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

לפרטים אודות גורמי הסיכון של החברה ראו סעיף 1.22 להלן.

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

1.6. נדל"ן מניב בגרמניה - רמת המצרף

גילוי מצרפי בנוגע לפעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב - הגילוי ניתן במאחד הן לנדל"ן מניב למגורים והן לנדל"ן מניב למסחר (יחדיו - תחום הנדל"ן המניב).

1.6.1. מידע כללי על תחום הפעילות

1.6.1.1. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

כאמור לעיל, נכון ליום 31 בדצמבר, 2020 ולמועד חתימת הדוח, הקבוצה עוסקת בתחום הנדל"ן המניב בגרמניה בלבד. תחום הנדל"ן המניב מחולק לשני תחומי משנה: (א) תחום הנדל"ן המניב למסחר ו-(ב) תחום הנדל"ן המניב למגורים.

פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב מתרכזת למועד הדוח בגרמניה, מהמדינות הגדולות והחזקות באירופה. החל במועד הפלת חומת ברלין בשנת 1989 ואיחוד חלקה המזרחי של העיר עם חלקה המערבי, היתה גרמניה מצויה במיתון כלכלי שבא לידי ביטוי בין היתר בשיעור אבטלה גבוה ובצמיחה איטית. כתוצאה מכך, אופיין תחום הפעילות במשך שנים מספר במחירי נכסי מקרקעין נמוכים ובתשואות גבוהות בהשוואה למדינות אחרות במערב אירופה. עם זאת, מחירי הנדל"ן הנמוכים, ביחד עם הפעולות שבוצעו בגרמניה (ברמה המוניציפאלית וברמה הפדרלית) ליציאה מהמיתון, הביאו לתחילתה של התאוששות בתחום הנדל"ן, הבאה לידי ביטוי בכניסתם המסיבית של משקיעים (זרים ומקומיים) בתחום הנדל"ן לשוק הגרמני, לאיתור השקעות נדל"ניות במחירים אטרקטיביים; לתחילתה של עלייה במחירי נכסי נדל"ן, ובהתאמה לתחילה של עלייה של מחירי שכ"ד; וליצירת מגוון אפשרויות פיננסיות למימון עסקאות מסוג זה.

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

1.6.1.2. האזורים העיקריים שבהם ממוקמים הנכסים

מרבית נכסי הנדל"ן של הקבוצה הן בתת תחום הפעילות של הנדל"ן למסחר והן בתת תחום הפעילות של הנדל"ן למגורים ויזמות מגורים מתרכזת בחלקה המערבי של גרמניה ובכלל זאת במדינת North Rhine Westphalia (במיוחד נכסי המגורים), בצפון גרמניה (בערים הנובר, ברמן, גוטינגן, וקיל) ובמזרח גרמניה בערים לייפציג, הלה ומגדבורג.

1.6.1.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

ברקע מחירי הנדל"ן הנמוכים יחסית בגרמניה, החלה הקבוצה במהלך שנת 2005¹ את פעילותה בתחום הנדל"ן המניב למסחר בגרמניה. במהלך השנים המשיכה והגדילה את מצבת נכסי המקרקעין שלה, תוך ניצול יתרונותיה היחסים בשוק המקומי, המוניטין הקיים של הקבוצה ויכולותיה לביצוע התקשרויות בתחום. במהלך שנת 2018, עם רכישת השליטה בחברה על ידי ADLER, החליטה החברה לבצע פעולות למכירת נכסיה בתחום הנדל"ן המניב למסחר בגרמניה, בעקבות מיקוד מחדש של אסטרטגיית החברה.

תת תחום נדל"ן מניב למסחר

לפרטים בגין פעולות החברה למכירת נכסיה בתחום הנדל"ן המניב למסחר במהלך שנת 2020 ראו סעיף 1.1.3.1 לעיל.

תת תחום נדל"ן מניב למגורים

החברה ריכזה את מרבית נכסיה בתחום המגורים באיזור North Rhine Westphalia, בו מחזיקה החברה בכ-4,370 יח"ד, בעיר לייפציג בה מחזיקה החברה בכ-3,600 יח"ד, בעיר מגדבורג והלה כ-576 יח"ד, ובמקביל הרחיבה את פעילותה בצפון גרמניה בה היא מחזיקה 3,523 יח"ד, וזאת על מנת לנצל יתרונות ניהוליים לגודל. במקביל לביצוע רכישות אלו שיכללה החברה את הפלטפורמה ואת יכולותיה הניהוליות המאפשרות לה כיום לנהל ולהשביח נכסי נדל"ן למגורים תוך שמירה על יעילות תפעולית.

1.6.1.4. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

- א. מיקוד גיאוגרפי (גרמניה בלבד) ואזורי (נכסי המסחר מרוכזים, ברובם, במערב גרמניה).
- ב. מערך ניהול עצמאי ומלא (Facility, Property, Asset Management).
- ג. מסה קריטית של נכסים היוצרת יתרון לגודל ועלות שולית פוחתת בניהול הנכסים.
- ד. שילוב בין נכסים דפנסיביים המייצרים תזרימי מזומנים גבוהים במח"מ חוזי ארוך לבין נכסים המייצרים בטווח הקצר תזרימי מזומנים נמוכים (יחסית) אך יחד עם זאת מאפשרים השבחה משמעותית לאורך זמן.
- ה. איתנות פיננסית גבוהה המאפשרת אורך רוח ומימוש התוכנית העסקית.

¹ קבוצת בראק קפיטל (בעלת השליטה הקודמת בחברה) החלה את פעילותה בתחום הנדל"ן המניב בגרמניה עוד במהלך שנת 2005. החברה עצמה הוקמה בחודש יוני 2006 ובמהלך חודש יולי 2006 הועברו לחברה מלוא החזקותיהם של בעלי המניות הקודמים ב-BGP, אשר באותה עת כבר החזיקה (באמצעות חברות נכס) ב-4 נכסים מניבים בגרמניה. ראו גם בסעיף 1.1.4 לעיל.

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

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

ח. צבירת ידע מקיף ונרחב והיכרות מעמיקה עם הסביבה המשפטית (דיני חוזים, מקרקעין, בנקאות ומימון, כינוס נכסים, מיזוגים ורכישות, איכות סביבה), המיסויית (תכנוני מס ברכישה ומימוש מקרקעין, מיסוי חברות) והתכנונית (דיני תכנון ובניה, תוכניות בניין עיר, היתרי בניה) המאפשרים ביצוע עסקאות מורכבות, חלקן מתחת למחירי שוק, והשבחת נכסים תוך הצפת שווי הן בעת ביצוע העסקה והן לאורך חיי הנכס.

1.6.1.5. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

להערכת החברה, חסמי הכניסה העיקריים בתחום הנדליין המניב הינם כמפורט להלן:

(1) דרישת ההון העצמי בהיקפים גבוהים;

(2) הצורך בהקמת מערך ניהול שייתן מענה להיבטים כלכליים, משפטיים, הנדסיים, תכנוניים, מיסויים, מימוניים, תפעוליים (תחזוקת הנכסים, שיפוץ, שיווק והשכרה, גבייה) וכיו"ב; ו-

(3) יסודה של מערכת קשרים ונגישות לעסקאות ותחזוק מערכת זו וקשרים אלו.

להערכת החברה, חסמי היציאה העיקריים בתחום הנדליין המניב הינם כמפורט להלן:

(1) מימוש הנכסים כפוף לתנאי היצע וביקוש; ו-

(2) מימוש הנכסים כפוף לאפשרויות המימון הקיימות בשוק עבור הרוכשים הפוטנציאליים.

1.6.1.6. תחליפים לפעילות הקבוצה

באפשרות השוכרים (הנוכחיים והפוטנציאליים) של נכסי הקבוצה לעבור ממודל שכירות למודל בעלות. בתת תחום פעילות הנדלן המניב למגורים, למיטב הערכת הקבוצה, התחליף העיקרי הקיים להשכרת דירות הינו בעלות ישירה של הדיירים בדירות המגורים. עם זאת, למיטב הערכת החברה, מאפייני השוק בגרמניה מלמדים כי דירות מגורים רבות (כ-49%) מושכרות (או מיועדות להשכרה) ואינן נמצאות בבעלות הדיירים בהם.

1.6.1.7. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

לפרטים נוספים אודות מבנה התחרות ראה סעיף 1.9 להלן.

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

להרחבה ראו סעיף 1.16 להלן.

1.6.1.9. השלכות מס ייחודיות במסגרת הפעילות

נכון למועד הדוח, מס הרכישה על מקרקעין בגרמניה הינו בשיעור שבין 3.5% ל- 6.5% מעלות הנכס כתלות בחקיקת המס הספציפית במדינה הפדרלית בה מצוי הנכס (לדוגמא, 6% בברלין ובהסה, 6.5% ב-NRW ובשלזוויג הולשטיין, 5% בבאדן, ווירטנבורג וברמן, 3.5% בסקסוניה). רכישת נכס בעסקת מניות מאפשרת בתנאים מסוימים לחסוך תשלום מס רכישה.

1.6.1.10. מדיניות רכישת ומימוש נכסים

לפרטים אודות פעולות החברה למיקוד האסטרטגיה העסקית שלה לתחום הנדל"ן המניב למגורים ראו סעיף 1.20 להלן.

1.6.1.11. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות

במהלך שנת 2020, ביצעה החברה שורה של עסקאות למכירת חלק מנכסי הנדל"ן המניב של החברה. לפרטים נוספים בקשר עם העסקאות הנ"ל ראו סעיף 1.1.3.1 לעיל. לפרטים נוספים בקשר עם האסטרטגיה של החברה ראו סעיף 1.20 להלן.

למועד פרסום הדוח החברה ממשיכה לבחון את האפשרויות למיקוד מחדש של האסטרטגיה העסקית שלה לתחום פעילות הנדל"ן המניב והיזמי למגורים, ובגדר כך ממשיכה החברה בביצוע פעולות למכירת נכסים נוספים מפרוטפוליו הנדל"ן המסחרי של החברה, כמפורט לעיל.

סוגי הנכסים והשימושים בהם .1.6.1.12

ראה סעיף 1.1.4 לעיל.

תמהיל שוכרים .1.6.1.13

תת תחום הנדל"ן המניב למסחר

לקוחות הקבוצה השוכרים ממנה שטחים משרדיים, מסחריים או שטחים אחרים (שלא למגורים) הינם על פי רוב תאגידיים עסקיים ורשתות שיווק. עיקר נכסי הקבוצה בתת תחום הפעילות נדל"ן מניב למסחר, מושכרים נכון למועד הדוח לשוכרים בעלי איתנות פיננסית גבוהה.

יוער כי חלק מהקומפלקסים למגורים כוללים מס' קטן של שטחי מסחר המושכרים לשוכרים מסחריים. יש לציין כי חלקם של השוכרים המסחריים בסך השטח המושכר בנכס או בשכ"ד הכולל מן הנכס הינו זניח. כמו כן יצוין כי פחות מ- 5% מכלל הכנסות שכר הדירה משולם מדי חודש על ידי הרשות המקומית הרלבנטית בהתאם למדיניות סבסוד דיור לדיירים זכאים של אותה רשות רלבנטית.

תת תחום הנדל"ן המניב למגורים

הקבוצה מתקשרת עם סוג יחיד של שוכרים בתחום הפעילות - שוכרי דירות בבניני מגורים. בנוסף כוללים חלק מהקומפלקסים מס' קטן של שטחי מסחר המושכרים לשוכרים מסחריים. יש לציין כי חלקם של השוכרים המסחריים בסך השטח המושכר בנכס או בשכ"ד הכולל מן הנכס הינו זניח.

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

1.6.2. תמצית תוצאות תחום הפעילות

להלן תובא תמצית התוצאות הכספיות של תחום הפעילות לתקופה של שלוש שנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר, 2020 :

לשנה שנסתיימה ביום:			פרמטר
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
באלפי אירו			
105,893	99,349	86,801	סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד)
97,693	17,517	87,676	רווחים/הפסדים משערוכים (מאוחד) נטו
163,189	78,824	138,447	רווחי הפעילות (מאוחד)*
60,468	61,307	50,771	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (עבור שתי תקופות דיווח אחרונות) (מאוחד) **
51,792	59,173	49,527	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (עבור שתי תקופות דיווח אחרונות) חלק התאגיד **
65,496	61,307	50,771	סה"כ NOI (מאוחד)
56,821	59,173	49,527	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

*תוצאות הרווח מפעילות, מחושבות כסכום ה-NOI, עליית/ירידת ערך נדל"ן להשקעה והכנסות/הוצאות אחרות נטו.

**NOI מנכסים אשר ליום 31 בדצמבר, 2020 נמצאים בבעלות החברה במשך 2 שנות פעילות מלאות לפחות.

1.6.3. אזורים גאוגרפיים

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

גרמניה			
לשנה שנסתיימה ביום:			
831.12.201	31.12.2019	31.12.2020	
3,388	3,863	3,831	תוצר מקומי גולמי (מיליארדי יורו)*
40,883	41,345	40,048	תוצר לנפש (אירו)*
1.5%	0.6%	-5.5%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי*
1.9%	1.1%	0.5%	שיעור אינפלציה*
0.24%	-0.22%	-0.44%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך ליום 9.2.2021***

AAA	AAA	AAA	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך***
4.13	3.88	3.94	שע"ח שקל חדש ביחס לאירו ליום 31.12.2020****

* מתוך אתר האינטרנט של משרד הסטטיסטיקה הפדרלי הגרמני (www.destatis.de).
 ** מתוך אתר האינטרנט של סטטיסטיקה של מדינות באיחוד האירופאי (www.ec.europa.eu/eurostat).
 *** מתוך אתר האינטרנט של וול סטריט ג'ורנל (www.wsj.com).
 **** לפי סוכנות הדירוג S&P (www.standardandpoors.com).
 ***** מתוך אתר האינטרנט של בנק ישראל (www.boi.org.il).

1.6.4. פילוחים ברמת הפעילות בכללותה^{2,1}

בטבלאות שלהלן יוצגו פילוחים שונים לגבי נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה לפי שימושים.

1.6.4.1. פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים

ליום 31 בדצמבר, 2020:

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	משרדים	מסחר	מגורים	שימושים	
במ"ר						אזורים
100.0%	799,863	4,465	83,014	712,384	במאוחד	גרמניה
100.0%	776,583	4,465	76,189	695,929	חלק התאגיד	
	100.0%	0.6%	10.4%	89.1%	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
	100.0%	0.6%	9.8%	89.6%	חלק התאגיד	

ליום 31 בדצמבר, 2019:

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	משרדים	מסחר	מגורים	שימושים	
במ"ר						אזורים
100.0%	895,765	11,716	180,506	703,543	במאוחד	גרמניה
100.0%	863,575	11,716	164,771	687,088	חלק התאגיד	
	100.0%	1.3%	20.2%	78.5%	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
	100.0%	1.4%	19.1%	79.6%	חלק התאגיד	

¹ יצוין כי החברה מחזיקה ב-60% מהזכויות ההוניות וב-50% מהזכויות ההצבעה בחברת הנכס המחזיקה במשרדים בשטח כולל של 7,254 מ"ר בעיר Chemnitz שנכלל בטבלאות שבסעיף 1.6.4 זה להלן. מבחינה חשבונאית, חברת הנכס מוצגת במסגרת סעיף השקעה בחברות כלולות בסך של כ-4.3 מיליון אירו.
² לעניין נתוני המאוחד וחלק החברה בנכסים המניבים למגורים ולמסחר כמפורט בסעיף 1.6.4 זה להלן – יצוין כי החברה מחזיקה בכ-89.9% מהזכויות בתאגידים המחזיקים את הנכסים בפורטפוליו Matrix ובלייפציג. יתרת הזכויות מחזקות על ידי ADLER כמפורט בסעיף 1.18 להלן.

1.6.4.2. פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים¹

ליום 31 בדצמבר, 2020 :

אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ (אלפי אירו)	משרדים*	מסחר**	מגורים**	שימושים	אזורים
100.0%	1,256,841	15,141	89,264	1,152,436	במאחד	גרמניה
100.0%	1,219,193	15,141	84,326	1,119,726	חלק התאגיד	
	100.0%	1.3%	14.6%	84.1%	במאחד	אחוז מסך שטח הנכסים
	100.0%	1.3%	14.0%	84.7%	חלק התאגיד	

ליום 31 בדצמבר, 2019 :

אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ (אלפי אירו)	משרדים*	מסחר**	מגורים**	שימושים	אזורים
100.0%	1,181,401	14,691	170,956	995,754	במאחד	גרמניה
100.0%	1,147,414	14,691	159,878	972,845	חלק התאגיד	
	100.0%	1.3%	14.6%	84.1%	במאחד	אחוז מסך שטח הנכסים
	100.0%	1.3%	14.0%	84.7%	חלק התאגיד	

* יצוין כי החברה מחזיקה ב- 60% מהזכויות ההוניות וב- 50% מזכויות ההצבעה בחברת הנכס המחזיקה במשרדים בשטח כולל של 7,254 מ"ר בעיר Chemnitz. מבחינה חשבונאית, חברת הנכס מוצגת במסגרת השקעה בחברות כלולות בסך של כ-4.15 מיליון אירו.

** יצוין כי החברה מחזיקה ב-89.9% מהזכויות בתאגידים המחזיקים את הנכסים בפורטפוליו Matrix ובליפציג. יתרת הזכויות מוחזקות על ידי ADLER כמפורט בסעיף 1.18 להלן.

1.6.4.3. פילוח NOI לפי אזורים ושימושים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020 :

אחוז מסך של NOI הנכסים	סה"כ (אלפי אירו)	משרדים*	מסחר	מגורים	שימושים	אזורים
100.0%	50,771	572	4,211	45,988	במאחד	גרמניה
100.0%	49,527	572	4,091	44,864	חלק התאגיד	

¹ יצוין כי הנתונים המתייחסים למשרדים בכל תקופות הדיווח כוללים נכס שמוצג במסגרת סעיף השקעה בחברות כלולות, שערכו למועד חתימת הדוח הינו כ-4.3 מיליון אירו.

	100.0%	1.1%	8.3%	90.6%	במאוחד	אחוז מסך של NOI הנכסים
	100.0%	1.2%	8.3%	90.6%	חלק התאגיד	

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019 :

אחוז מסך של NOI הנכסים	סה"כ (אלפי אירו)	משרדים*	מסחר	מגורים	שימושים	
100.0%	61,307	560	18,722	42,025	במאוחד	גרמניה
100.0%	59,173	560	17,515	41,098	חלק התאגיד	
	100.0%	0.9%	30.5%	68.6%	במאוחד	אחוז מסך של NOI הנכסים
	100.0%	0.9%	29.6%	69.5%	חלק התאגיד	

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018 :

אחוז מסך של NOI הנכסים	סה"כ (אלפי אירו)	משרדים*	מסחר	מגורים	שימושים	
100%	65,496	542	24,849	40,105	במאוחד	גרמניה
100%	57,363	542	19,316	37,505	חלק התאגיד	
		0.8%	37.9%	61.2%	במאוחד	אחוז מסך של NOI הנכסים
		0.9%	33.7%	65.4%	חלק התאגיד	

* ייצוין כי החברה מחזיקה ב- 60% מהזכויות ההוניות וב- 50% מזכויות ההצבעה בחברת הנכס המחזיקה במשרדים בשטח כולל של 7,254 מ"ר בעיר Chemnitz שלא נכלל בטבלה. מבחינה חשבונאית, חברת הנכס מוצגת במסגרת השקעה בחברות כלולות בסך של כ-4.15 מיליון אירו.

1.6.4.4. פילוח רווחי והפסדי שערך לפי אזורים שימושים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020 :

אחוז מסך רווחי או הפסדי השערך	סה"כ (אלפי אירו)	משרדים	מסחר	מגורים	שימושים	אזורים
100.0%	87,676	188	(28,412)	115,900	במאוחד	גרמניה
100.0%	84,274	188	(26,843)	110,929	חלק התאגיד	
	100.0%	-	(32%)	132%	במאוחד	אחוז מסך כל רווחי או הפסדי השערך
	100.0%	-	(32%)	132%	חלק התאגיד	

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019 :

אזורים	שימושים	מגורים	מסחר	משרדים	סה"כ (אלפי אירו)	אחוז מסך רווחי או הפסדי השערות
גרמניה	במאחד	54,810	(37,793)	500	17,517	100.0%
	חלק התאגיד	53,060	(35,716)	500	17,844	100.0%
אחוז מסך כל רווחי או הפסדי שערות	במאחד	313%	(216%)	3%	100.0%	
	חלק התאגיד	297%	(200%)	3%	100.0%	

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 :

אזורים	שימושים	מגורים	מסחר	משרדים	סה"כ (אלפי אירו)	אחוז מסך רווחי או הפסדי השערות
גרמניה	במאחד	833,83	14,359	635	98,827	100%
	חלק התאגיד	72,866	10,517	635	84,018	100%
אחוז מסך כל רווחי או הפסדי שערות	במאחד	85%	15%	0%	100%	
	חלק התאגיד	85%	15%	0%	100%	

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

שימושים		מגורים		מסחר		משרדים*	
גרמניה		באירו		באירו		באירו	
		לשנה שנסתיימה ביום		לשנה שנסתיימה ביום		לשנה שנסתיימה ביום	
		31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020
שכ"ד שנתי ממוצע למ"ר		77	79	75	87	129	151

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

* כולל משרדים בשטח כולל של 7,251 מ"ר בעיר Chemnitz אשר חברת הנכס המחזיקה בהם מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 60% מהזכויות ההוניות וביעור של 50% מזכויות ההצבעה ומבחינה חשבונאית, הינה מוצגת במסגרת השקעה בחברות כלולות בסך של כ - 4.3 מיליון אירו.

1.6.4.6. פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים:

שימושים		מגורים			מסחר			משרדים	
באחוזים									
גרמניה	ליום	לשנת	ליום	לשנת	ליום	לשנת	ליום	לשנת	ליום
	31.12.2020	2020	31.12.2019	2020	31.12.2020	2020	31.12.2019	2020	31.12.2019
שיעור תפוסה ממוצע (ב- %)	96%	96%	96%	90%	84%	95%	96%	32%	32%

יודגש כי מבני המשרדים מהווים כ-1.46% בלבד מתוך סך שטחי הנדל"ן המניב של החברה, כאמור לעיל.

1.6.4.7. פילוח מספר נכסים מניבים לפי אזורים ושימושים:

שימושים		מגורים*		מסחר		משרדים		
גרמניה	לשנה שנסתיימה ביום		לשנה שנסתיימה ביום		לשנה שנסתיימה ביום		לשנה שנסתיימה ביום	
	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020
מספר נכסים מניבים	29	30	16	8	2	2	2	2

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

1.6.4.8. פילוח שיעורי תשואה¹ ממוצעים בפועל (באחוזים, לפי שווי בסוף השנה) ולפי אזורים ושימושים²:

שימושים		מגורים		מסחר		משרדים		
שיעור תשואה בפועל ³	לשנה שנסתיימה ביום		לשנה שנסתיימה ביום		לשנה שנסתיימה ביום		לשנה שנסתיימה ביום	
	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020
שיעור תשואה בפועל ³	4.2%	4.7%	5.8%	7.6%	4.2%	5.2%	4.2%	5.2%

הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (מסחרי ומשרדים בלבד): למועד הדוח, לא צפויות הכנסות משכירות בגין חוזי שכירות חתומים. זאת, לאור התקשרות החברה בהסכמים למכירת נכסי הפורטפוליו המסחרי שלה כמפורט לעיל. לפרטים נוספים אודות עסקאות למכירת נכסים כאמור, ראה ביאור 1.1.3.1 לעיל.

1.6.4.9. שוכרים עיקריים: בעקבות השלמת עסקת מכירת הנכסים, כמפורט בסעיף 1.1.3.1, נכון למועד הדו"ח לחברה אין תלות בשוכר כלשהו.

¹ תשואה – היחס שבין NOI במהלך תקופה מסוימת לבין שווי בסוף אותה תקופה.
² יודגש כי מבני המשרדים מהווים כ-1.46% בלבד מתוך סך שטחי הנדל"ן המניב של החברה, כאמור לעיל.
³ שיעור תשואה בפועל (על השווי בסוף השנה) – NOI מנכס או ממספר נכסים בתקופה המדווחת, בהנחה כי הנכס היה זמין כל התקופה, מחולק בשווי של הנכס או הנכסים לתום התקופה.

1.6.4.10 רכישת ומכירת נכסים (מצרפי):

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)			פרמטרים	אזור	
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020			
2	-	-	מספר נכסים שנרכשו בשנה	נכסים שנרכשו	גרמניה
6,641	-	-	עלות, נטו מנכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי אירו)		
410	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי אירו)*		
-	-	-	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
278	-	-	רווח/הפסד שנרשם בשל מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי אירו)		
1	11	5	מספר נכסים שנמכרו בשנה*	נכסים שנמכרו	
11,900	275,790	59,250	תמורה, נטו ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי אירו)		
-	(9,082)	(6,200)	רווח/הפסד שנרשם בשל מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי אירו)		
5	188.3	61.7	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
254	15,209	1,954	NOI של נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי אירו)		

* תוקן למונחים שנתיים

1.6.5. רשימת מבנים מניבים מהותיים ומהותיים מאוד של החברה בתחום פעילות הנדל"ן המניב

1.6.5.1. מבנה מניב מהותי מאוד - פורטפוליו המגורים של החברה בלייפציג

פירוט ליום 31.12.2020	(נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס - 89.9%) ¹
פורטפוליו לייפציג	שם הנכס
לייפציג, גרמניה	מיקום הנכס
2,722 יחידות דיור בשטח ממוצע ליחידת דיור של 54 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 146,067 מ"ר. יוער כי הפורטפוליו האמור כולל גם שטחי מסחר בהיקף לא מהותי המושכרים בתמורה שאינה מהותית לחברה.	שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים; אם חל שינוי מהותי בשטחים - השטחים יינתנו ל-3 השנים האחרונות
באמצעות חברות מוחזקות – BCRE Leipzig Wohnen Ost BV BCRE Leipzig Wohnen West BV BCRE Leipzig Wohnen Nord BV המוחזקות (100%) על ידי BCP Leipzig B.V של החברה המוחזקות (100%) ² על ידי חברת הבת (100%) של החברה Brack German Properties BV	מבנה ההחזקה בנכס (תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס)
89.8% ^{1,2} (לפרטים אודות הסכמי שיתוף פעולה בין החברה ובין ADLER אשר מחזיקה 10.1% מהזכויות בנכס האמור ראו בסעיף 1.18 להלן.	חלק התאגיד בפועל בנכס (אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת – הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס)
ל.ר.	ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים יותר מעשרים וחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים)
יולי 2011 ³	תאריך רכישת הנכס
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)
רשומות	מצב רישום זכויות משפטיות
אין	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה)
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/ פעילות משותפת]
ל.ר.	פרטים על נכס שנמכר

¹ נכון ליום 31 בדצמבר, 2020; יצוין כי לחברה קיימת זכאות לשיעור מסוים מתוך חלקם של המשקיעים האחרים ברווח, ולפיכך חלקה של החברה ברווח גבוה יותר משיעור החזקותיה האפקטיביות בחברות הנכדות. חלק החברה בהינתן מנגנון ה-Promote כאמור הינו 91.63% ליום 31 בדצמבר, 2020.
² מניות המיעוט בחברות הנכדות המוחזקות המחזיקות בנכס האמור טרם הוקצו בפועל, ונכון למועד זה ADLER מחזיקה בזכויות חוזיות לגבי חברות הנכס.
³ יצוין כי הפורטפוליו כולל 182 יחיד בשטח להשכרה של כ-11 אי"מ אשר נרכשו במאי 2014 על ידי חברה מוחזקת של החברה אשר ביחד עם עוד שתי חברות מוחזקות נוספות מחזיקות בפורטפוליו האמור.

א) נתונים עיקריים אודות הנכס

בתאריך רכישת הנכס		שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020	(נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס - 89.8%) ¹
82,181	עלות הרכישה/ההקמה (באלפי אירו)**	211,670	230,860	264,970	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי אירו)
יולי 2011	מועד הרכישה **	211,670	230,860	264,970	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי אירו)
93.4%	שיעור תפוסה (%)	38,509	17,623	31,841	רווחי או הפסדי שערך (באלפי אירו)
6,610	NOI (באלפי אירו)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף שנה (באלפי אירו)
		ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה (באלפי אירו)
		95%	96%	96%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		138,236	140,604	140,754	שטחים מושכרים בפועל (במטרים רבועים)
		9,736	10,039	10,492	סך הכל הכנסות (באלפי אירו)
		5.96	6.13	6.21	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (אירו)
		7.11	7.17	7.11	דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע בחוזים שנחתמו בשנה (אירו)
		8,696	9,361	10,006	NOI (באלפי אירו)
		11,202	11,666	11,456	NOI מותאם (באלפי אירו)**
		12,242	12,565	12,509	ERV (באלפי אירו)
		5.8%	5.5%	4.7%	ERV yield (%)
		4.1%	4.5%	3.8%	שיעור תשואה בפועל (%)
		5.3%	5.1%	4.3%	שיעור תשואה מותאם (%)**
		2,608	2,650	2,613	מספר שוכרים לתום שנת דיווח (#)

** בהתאם לדמי השכירות ממוצעים למ"ר בחוזים חדשים שנחתמו במהלך השנה.

¹ נכון ליום 31 בדצמבר 2020; חלק החברה בהיתן מנג'ן ה-Promote הינו 91.63% ליום 31 בדצמבר 2020.

פילוח מבנה הכנסות והוצאות (ב)

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020	(נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס - 189.8%)
(באלפי אירו)			הכנסות:
9,736	10,039	10,492	מדמי שכירות - קבועות
-	-	-	מדמי שכירות - משתנות
4,010	4,409	4,526	מדמי ניהול
			מהפעלת חניונים
			אחרות
13,746	14,448	15,018	סך הכל הכנסות
			עלויות:
5,050	5,087	5,012	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	-	פחת (אם נרשם)
-	-	-	אחרות
5,050	5,087	5,012	סך הכל עלויות:
			רווח:
8,696	9,361	10,006	:NOI

מימון מסוים

הלוואה א':	מימון מסוים (חלק התאגיד בנכס - 89.8%)		
1,770	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2020 (באלפי אירו)	יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי
65,910	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
1,770	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2019 (באלפי אירו)	
67,715	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
ל.ר.	שווי הוגן ליום 31.12.2020 (באלפי אירו)		
1 ביולי, 2011	תאריך נטילת הלוואה מקורי		
60 מ' אירו. יצוין כי 17.4 מ' אירו נוספים התקבלו במסגרת משיכת קו אשראי שבוצעה ביום 31 לדצמבר, 2017.	גובה הלוואה מקורי (באלפי אירו)		
1.81%	שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2020		
ביום העסקים האחרון של כל רבעון קלאנדרי	מועדי פירעון קרן וריבית		
אין	תניות פיננסיות מרכזיות		
לא	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: עזיבת שוכרים, שווי נכס וכדומה]		
כן	ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח		
כן	האם מסוג non-recourse (לעניין זה, "non-recourse" - מימון ללא זכות חזרה ללווה, מלבד מימוש בטוחה)		

¹ נכון ליום 31 בדצמבר 2020 חלק החברה בהינתן מנגנון ה-Promote הינו 91.63%.

יצוין כי במהלך חודש ינואר 2018, החברה והבנק המממן הסכימו על הארכת תקופת ההלוואה המתוארת לעיל עד ליום 30 באוקטובר, 2028, בריבית קבועה בשיעור של 1.81%, ובפרעון קרן בגובה של 2.5% מסכום הקרן המקורית, תנאים אלו נכנסו לתוקף החל מיום 1 באפריל, 2019.

(ג) שעבודים והגבלות משפטיות מהותיות בנכס

הסכום המובטח בשעבוד 31.12.2020 (במטבע שבו נקובה ההתחייבות לגביה ניתן השעבוד)	פירוט	סוג
77.4 מ' אירו	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על זכויות הנכס (כ-2,722 יח"ד בעיר לייפציג). המחאת תקבולי דמי השכירות לטובת המלווה, חשבונות הבנק ותקבולי הביטוח.	שעבודים דרגה ראשונה

(ד) פרטים לגבי הערכות שווי

30.06.2020	30.09.2020	31.12.2020	(נתונים לפי מאה אחוזים ; חלק התאגיד בנכס - 89.8% ¹)
254,320	260,680	264,970	השווי שנקבע (באלפי אירו)
CBRE	CBRE	CBRE	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
לא	לא	לא	האם קיים הסכם שיפוי?
30.06.2020	30.09.2020	31.12.2020	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)
DCF	DCF	DCF	מודל הערכת השווי

הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי:				הערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (DCF)
30.06.2020	30.09.2020	31.12.2020		
146,067	146,067	146,067	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area)	
1,741	1,785	1,814	שווי ממוצע למ"ר (אירו)	
10,199	10,462	10,575	שכ"ד שנתי בפועל (באלפי אירו)	
12,538	12,541	12,509	שכ"ד שנתי מייצג (באלפי אירו)	
98.6%	98.6%	98.6%	שטח להשכרה למגורים	

¹ נכון ליום 31 בדצמבר 2020 ; חלק החברה בהיתן מנגנון ה-Promote הינו 91.63% ליום 31 בדצמבר 2020.

* דמי שכירות
חודשיים
המתייחסים
ליחידות דיור
להשכרה בלבד.

1.4%	1.4%	1.4%	שטח להשכרה למסחרי	
5.3%	3.5%	2.9%	שיעור Vacancy בפועל	
2.0%	2.0%	2.0%	שיעור Vacancy מייצג	
6.12	6.15	6.18	שכ"ד חודשי למ"ר	
7.12	7.12	7.11	שכ"ד חודשי מייצג	
2.0%	2.0%	2.0%	עליית ערך צפויה לשנים 1-5	
1.5%	1.5%	1.5%	עליית ערך צפויה לשנים 6-10	
8.9	8.9	8.9	הוצאות אחזקה שנתיות למ"ר	
71	65	66	הוצאות שיפורים במושכר שנתיות למ"ר	
4.90%	4.84%	4.76%	שיעור היוון (Discount rate) לצורך הערכת השווי	
3.40%	3.34%	3.26%	שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Cap rate)	
שינוי בשווי באלפי אירו			ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה):	
10,290	10,730	10,900	ירידה של 0.5 נקודות בסיס	שיעורי היוון Discount rate
5,190	5,400	5,580	ירידה של 0.25 נקודות בסיס	
(5,370)	(5,410)	(5,540)	עליה של 0.25 נקודות בסיס	
(10,840)	(10,850)	(11,440)	עלייה של 0.5 נקודות בסיס	

הבהרות נוספות בקשר להערכת השווי :

עד לרבעון השני לשנת 2018 (כולל), בוצעו הערכות השווי לפורטפוליו המגורים של החברה בעיר Leipzig (לעניין זה - "הנכס") על-ידי פירמת JLL. לאחר רכישת השליטה בחברה על-ידי ADLER, ולצורך עריכת הדוחות הכספיים של שנת 2018, הוחלפה פירמת JLL בפירמת Savills, מסוכנויות הנדל"ן המובילות בעולם. לפרטים אודות הבדלי הגישות בין מעריכי שווי האמורים, ראו 1.6.5.1(ד), לדוח תקופתי ליום 31 בדצמבר, 2019 (מס' אסמכתא : 026409-01-2020).

ביום 23 ביוני, 2020 החליט דירקטוריון החברה על התקשורת עם מעריך השווי CBRE חלף מעריך השווי Savills, והערכות השווי המפורטות לעיל, לימים 30 ביוני, 2020 ו- 31 בדצמבר, 2020 נערכו על-ידי CBRE. ההחלטה להתקשר עם CBRE חלף Savills נובעת בעיקרה מרמת המומחיות של CBRE אשר הינה החברה הגדולה והמובילה בשוק הגרמני בתחומי השירותים בתחום הנדל"ן.

יובהר, כי למיטב ידיעת החברה, ההבדלים בין הערכות השווי שנערכו על ידי Savills לבין CBRE קשורים, בין היתר, ובעיקר, בתמורות במדדים שונים בעקבות השלכות משבר הקורונה, אשר היו בעלות השפעה על השוק בו פועלת החברה בתקופה הרלבנטית (קרי, החל מיום 31 בדצמבר, 2019), וזאת לעומת המדדים עליהם הסתמך מעריך השווי הקודם של החברה, בין היתר, בשים לב לעובדה שמדובר בתקופת "טרום קורונה" וכן, גם לאור העובדה ש-CBRE הינה חברה גדולה ומובילה בשוק הגרמני ועל כן יש לה גישה למאגר רחב יותר של נתונים. לאור האמור לעיל, עיקרי ההבדלים בין ההערכות נובעים מהאמור להלן:

(1) מגזר הנדל"ן המניב למגורים - בתקופת הדו"ח חלה ירידה בשיעורי ההיוון המשמשים למדידת השווי ההוגן של חלק מנכסי הנדל"ן להשקעה של החברה במגזר הנדל"ן המניב למגורים בשיעור של כ- 1.39% עקב שינוי בתנאי השוק בתקופה ובין היתר כתוצאה מכך שסקטור הנדל"ן המניב למגורים בגרמניה מיצב את עצמו במהלך משבר הקורונה כהשקעה יציבה ואטרקטיבית בעקבות סובסידיות ועזרה שהעניקה ממשלת גרמניה על מנת להגן על הדיירים. כתוצאה מכך, חלה עליה בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב למגורים והוכר רווח משינוי בשווי ההוגן בסך של כ- 115.9 מיליון אירו. כמו כן, סיבה נוספת לעלייה בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב למגורים היא עלייה בגובה שכר הדירה שהחברה גובה בשיעור של כ-1.4% במהלך שנת 2020. בנוסף, מחירי שכירות הנדל"ן המניב למגורים בגרמניה המשיכו לעלות במהלך שנת 2020, למרות משבר הקורונה, בטווח שבין 1.2% ל-3.9%. הסיבה העיקרית לכך נובעת מהעובדה שסקטור הנדל"ן המניב למגורים בגרמניה מיצב את עצמו במהלך משבר הקורונה כהשקעה יציבה ואטרקטיבית כמתואר למעלה, ובכך משקיעים חדשים רבים, אשר השקיעו בעבר בסקטורים שונים, החלו להשקיע בסקטור זה, ולתרום לעליית המחירים בשוק.

(2) מגזר הנדל"ן המניב למסחר - מנגד, בתקופת הדו"ח חלה עלייה בשיעורי ההיוון המשמשים למדידת השווי ההוגן של חלק מנכסי הנדל"ן להשקעה של החברה במגזר המניב למסחר בשיעור של כ-0.37% עקב שינוי בתנאי השוק בתקופה, הנובעים בעיקר מאי-הוודאות שנוצר בשוק הנדל"ן המסחרי ושינוי טעמי משקיעים בין היתר לכיוון סקטור הנדל"ן המניב למגורים בעקבות משבר הקורונה. בנוסף, חלה ירידה בשיעורי התפוסה של חלק מנכסי הנדל"ן המניב למסחר והוכר הפסד משינוי בשווי ההוגן בסך של כ-28.2 מיליון אירו.

(ה) פרטים נוספים - המחשת מנגנון ה-Promote ביחס לנכס החברה בלייפציג

בנוסף לחלקה של החברה בחלוקות רווחים בהתאם לשיעור החזקותיה בהון חברת הנכס, זכאית החברה ל-20% מתוך חלקם של שותפיה בכל חלוקת רווחים עתידית

בחברת הנכס, לאחר החזר מלוא השקעת השותפים בעסקה בתוספת תשואה שנתית מצטברת של 8% על ההשקעה (לעיל ולהלן: "מנגנון ה-Promote").

יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח לא בוצעה חלוקה כאמור בפועל, והנתונים בטבלה שלהלן משקפים מקרה של מכירת הנכס ביום 31 בדצמבר, 2020 בהתאם לשווי ההוגן של הנכס לאותו המועד, להמחשת מנגנון ה-Promote. הדוגמא דלהלן, הינה דוגמה מספרית בלבד בהתחשב במנגנון ה-Promote, לצורך הנוחות ולהבנת מנגנון ה-Promote בלבד.

הנתונים בטבלה הינם באלפי אירו			
264,970		שווי הוגן של הנכס ליום 31.12.2020	
(67,680)		החזר הלוואות מתאגידים בנקאיים	
(25,760)		נכסים והתחייבות אחרות, נטו	
171,530		סכום נותר לחלוקה	
89.82%		שעור החזקה לפני השפעת מנגנון Promote	
91.63%		שעור החזקה לאחר השפעת מנגנון Promote	
סך הסכומים שנותרו לחלוקה	סך הסכומים שיחולקו לחברה	חלוקה לשותפים (בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה)	סכום החלוקה ומהותה
-	154,067	17,464	חלוקת רווחים לפני הפעלת מנגנון Promote
-	3,104	(3,104)	שווי Promote
-	157,171	14,359	סה"כ

ניתוח רגישות לשווי Promote ביחס לשינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה				
חלקה האפקטיבי של החברה - באלפי אירו				
השפעת עליה של 10% בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה	השפעת ירידה של 5% בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה	סה"כ שווי Promote	השפעת עליה של 5% בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה	השפעת עליה של 10% בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה
(5,299)	(2,650)	3,104	2,650	5,299

שיעור ההחזקה לאחר השפעת מנגנון ה-Promote חושב תחת ההנחה ששיעור ההחזקה של המיעוט במיזם המשותף שווה לסה"כ ההחזקה שלו בהון העצמי של המיזם המשותף תוך התחשבות בגובה הלוואות ההוניות שניתנו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ובשווי מנגנון ה-Promote, באופן הבא:

באלפי אירו		
171,530		הון עצמי של המיזם המשותף, ללא הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ומהחברה :
17,464	10.18%	חלקם של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בהון העצמי (ללא הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ומהחברה) לפני השפעת מנגנון Promote :
(3,104)		שווי מנגנון Promote :
14,359		שווי החזקות בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה לאחר הפעלת מנגנון Promote :
171,530		הון עצמי של המיזם המשותף, ללא הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ומהחברה :
8.37%		שיעור החזקה אפקטיבי של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה במיזם המשותף, לאחר הפעלת מנגנון Promote (לא כולל הלוואות הוניות) :
91.63%		שיעור החזקה אפקטיבי של החברה במיזם המשותף, לאחר הפעלת מנגנון Promote :

1.6.6. התאמות הנדרשות ברמת החברה

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

ליים 31.12.2019	ליים 31.12.2020		
(מאוחד) (באלפי אירו)			
1,181,401	1,256,841	סה"כ נכסים מניבים (מאוחד)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
62,218	60,900	סה"כ קרקעות להשקעה (מאוחד)	
1,243,619	1,317,741	סה"כ (מאוחד)	
(54,155)	(27,242)	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	התאמות
-	-	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
-	-	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	
(3,896)	(4,153)	התאמות אחרות (חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני)	
(58,051)	(31,394)	סה"כ התאמות	
1,185,568	1,286,346	סה"כ, אחרי התאמות	
1,185,568	1,286,346	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
1,185,568	1,286,346	סה"כ	הצגה בדו"ח על המצב הכספי

1.6.6.2. התאמות לרווחי FFO (Funds Form Operations)

FFO לשנה שנתיימה ביום		
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020

באלפי אירו, מאוחד			
בלתי מבוקר			
100,919	18,318	92,695	רווח נקי לשנה המשוך למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה
			<u>התאמות לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 (להלן: "תקנות פרטי תשקיף"):</u>
(81,055)	(16,388)	(82,153)	שינויים בערך של נכסי נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה, קרקעות ונכסי השקעה נוספים.
(1,438)	8,914	(1,117)	שינויים בשווי הוגן מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
23,895	10,927	27,751	מסים נדחים בשל התאמות
-	-	-	התאמות [1-8] לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות בהתאם לשיטת השווי המאזני
=====	=====	=====	=====
42,321	21,771	37,176	Funds From Operations (FFO) נומינאלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות פרטי תשקיף*
			<u>התאמות נוספות בגין סעיפים לא תזרימיים:</u>
-	-	-	עלות תגמול מבוסס מניות
(4,640)	10,667	(1,032)	הפחתת עלויות מימון, הפרשי שער ומדוד שאינן תזרימיים
1,055	1,451	-	רכיב הריבית בעסקאות הגנה
			<u>התאמות נוספות בגין סעיפים חד פעמיים/פעילויות חדשות/פעילויות שהופסקו/אחר:</u>
4,651	4,211	1,072	הוצאות הנהלה וכלליות בגין זמן ניהול בקשר להשבחת קרקע בדיסלדורף
5,119	5,271	548	פחת, תרומות, שירותים מקצועיים והתאמות חד פעמיות
1,292	378	(262)	התאמה בגין חברות כלולות וזכויות שאינן מקנות שליטה
(12,731)	(11,073)	(12,217)	רווח ממכירת דירות
-	-	-	התאמות נוספות מול בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
=====	=====	=====	=====
37,067	32,676	25,285	FFO לפי גישת ההנהלה

* FFO אינו מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאות מקובלים; מדד זה מחושב לפי הנחיות הרשות ניירות ערך; המדד הוא רווח נקי חשבונאי לתקופה, בניכוי הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים), מכירות נכסים, פחת והפחתות וסוגי רווח נוספים; השימוש במדד זה מקובל לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן מניב ואינו כולל רווח ממכירת דירות; ההתאמות הנדרשות מהרווח החשבונאי מפורטות בטבלה זו.

1.7 תחום השבחת קרקעות בדיסלדורף

1.7.1 מידע כללי על תחום הפעילות

1.7.1.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

החברה הינה בעלים של מתחם קרקע ("קרקע I") במיקום מרכזי בעיר דיסלדורף (שבו מוקם פרויקט המגורים "Grafental" של החברה, לפרטים נוספים ראו סעיף 1.7.1.8 להלן) שיועד להקמת פארק משרדים. כמו כן במהלך חודש אוגוסט 2014 רכשה החברה מתחם קרקע נוסף בשטח של כ- 20 אלף מ"ר ועליו מס' מבני מגורים ומשרדים ("קרקע II"), הממוקם בשכונת Grafenberg - משכונות המגורים היוקרתיות בעיר דיסלדורף ובסמוך לפרויקט המגורים "Grafental" המוקם על ידי החברה.

החברה פועלת לשם השבחת המקרקעין ושינוי יעודם מהיעוד הקיים ליעודם העתידי כקרקע לפיתוח מגורים ובתקופת הדוח המשיכה לקדם תב"עות חדשות לקרקע I וקרקע II כמפורט בסעיף 1.7.1.8 להלן.

1.7.1.2 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

הקבוצה מעריכה כי הגורמים העיקריים התורמים להצלחה בתחום הפעילות הינם כדלקמן:

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

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

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

ד. צבירת ידע מקיף ונרחב והיכרות מעמיקה עם הסביבה המשפטית והתכנונית.

1.7.1.3 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

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

(1) דרישת ההון העצמי בהיקפים גבוהים;

(2) הצורך בהקמת מערך ניהול שייתן מענה להיבטים כלכליים, משפטיים, הנדסיים, וכיו"ב; ו-

(3) היכרות מעמיקה, על בסיס מקצועי, עם מקבלי החלטות בעיריית דיסלדורף ככלל וברשויות התכנון השונות בעיר בפרט.

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

(1) מימוש הנכס כפוף לתנאי היצע וביקוש; ו-

(2) מימוש הנכס כפוף לאפשרויות המימון הקיימות בשוק עבור הרוכשים הפוטנציאליים.

1.7.1.4. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

לפרטים נוספים ראו סעיף 1.9 להלן.

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

לפרטים נוספים ראו סעיף 1.17 להלן.

1.7.1.6. האזורים העיקריים שבהם ממוקמים הנכסים

הנכסים ממוקמים בעיר דיסלדורף. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.7.3 להלן.

1.7.1.7. מדיניות רכישה ומימוש נכסים

ראה סעיף 1.20 להלן.

1.7.1.8. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות

א. קרקע I: התקדמות בהליכי אישור תב"ע ל-Grafental Ost

ביחס לקרקע I, שיעודה לבניית משרדים, קידמה ומקדמת החברה ביחד עם העירייה תב"ע לשינוי יעוד קרקע I ממשרדים למגורים באופן שעל כל חטיבת הקרקע האמורה ניתן יהיה לבנות, עם אישורה הפורמלי של התב"ע החדשה, עוד כ-702 יח"ד, לרבות יח"ד שנמצאות בשלבי ביצוע שונים, ולרבות כ-340 יח"ד שצפויות להיות כפופות לדכר דירה מפוקח.

תב"ע Grafental Mitte

התב"ע בגין כ-389 יח"ד / כ-34 אלף מ"ר זכויות בנייה, נטו (מהם 172 יח"ד / כ-12 אלף מ"ר זכויות בנייה, נטו הכפופות לשכר דירה מפוקח), תב"ע זו בתוקף וחלה על השלבים ז' עד ט' בפרויקט המגורים בדיסלדורף, כמפורט בסעיף 1.8 להלן.

תב"ע Grafental Ost

התב"ע בגין יתרת 313 יח"ד / כ-30 אלף מ"ר זכויות בנייה, נטו (מהם כ-168 יח"ד / כ-14 אלף מ"ר זכויות בנייה, נטו הצפויות להיות כפופות לשכ"ד מפוקח), נמצאת בהליכי תכנון והחברה מעריכה כי התב"ע תאושר ותהא זמינה לבניה לקראת סוף שנת 2021. תב"ע זו תחול על השלבים י' - יב' בפרויקט המגורים בדיסלדורף (לפרטים נוספים ראו סעיף 1.8 להלן). התב"ע כאמור תחול על יתרת חטיבת הקרקע, אשר יעודה הנוכחי הינו למשרדים בשטח של כ-20,000 מ"ר נטו ועוד שטח של כ-7,000 מ"ר הנמצא כיום בבעלות עיריית דיסלדורף ואשר צפויה להירכש על ידי החברה במהלך השנתיים הקרובות. החברה צופה כי במהלך שנת 2022 ניתן יהיה לפרסם את טיוטת התב"ע לעיון הציבור תחת סעיף 3.2 לחוק התיכנון והבניה הגרמני לצורך קבלת הערות/התנגדויות הציבור. יודגש כי פרסום

טיוטת התב"ע לעיון הציבור מאפשר לחברה להגיש ולקבל היתרי בניה תחת סעיף 33 לחוק התכנון והבניה הגרמני וזאת אף בטרם אישורה הסופי של התב"ע ע"י מועצת העיר.

עם קבלת הערות/התנגדויות הציבור והתאמת טיוטת התב"ע במידת הצורך להערות/התנגדויות האמורות, תובא טיוטת התב"ע לאישור סופי ע"י מועצת העיר.

המידע המתואר לעיל בקשר עם התקדמות בהליכי אישור התב"ע ושינוי הייעוד כאמור (ובכלל זה המועדים הצפויים להשלמתו), הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל כלל אינה וודאית. אין כל ודאות שהליך שינוי הייעוד יתקיים ו/או יושלם, אם בכלל, שכן השלמתו כפופה להליכי התכנון והבנייה הנדרשים לפי הדין הגרמני, אשר השלמתם אינה בשליטתה של החברה.

למידע נוסף בקשר למגבלות שכ"ד על חלק מהשלבים בפרויקט ראה סעיף 1.7 בדוח התקופתי של שנת 2018.

ב. קרקע II: רכישת מס' מבני משרדים ומגורים בשכונת Grafenberg לצורך השבחה

בבעלות החברה מתחם קרקע בשטח של כ-20,000 מ"ר ועליו מבני מגורים ומשרדים (המניבים דמי שכירות שנתיים של כ-92 א' אירו בשנה) בשכונת Grafenberg - משכונות המגורים היוקרתיות בעיר דיסלדורף - ובסמוך לפרויקט המגורים "Grafental" המוקם על ידי החברה בדיסלדורף. 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.

ג. במהלך תקופת הדוח, המשיכה החברה לקדם יחד עם עיריית דיסלדורף תב"ע לשינוי יעוד קרקע II לייעוד למגורים. על פי תכניתה של החברה אם וככל שיושלם שינוי הייעוד כאמור, תתאפשר הקמת פרויקט מגורים שיכלול 84 יח"ד (כ-14,000 מ"ר בנוי נטו) על הקרקע (חלף המבנים הקיימים). לפרטים בקשר עם התב"ע האמורה ראו ס"ק א) לעיל.

ד. לפרטים אודות פרויקט Gerresheim ראו בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בדיסלדורף המפורט בסעיף 1.8 להלן.

1.7.1.9. השלכות דיני מס החלים על הקבוצה ויחודיים לתחום פעילות זה

ראה סעיף 1.15 להלן.

1.7.2. תמצית תוצאות תחום הפעילות

להלן תובא תמצית התוצאות הכספיות של תחום הפעילות לתקופה של שלוש שנים שנסיימו ביום 31 בדצמבר, 2020 :

לשנה שנסיימה ביום			פרמטר
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
באלפי אירו			
183	326	265	סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד)
(2,694)	(4,179)	(4,455)	רווחים או הפסדים משערורים (מאוחד)
(2,609)	(4,006)	(4,621)	רווחי הפעילות (מאוחד)
85	174	(166)	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (עבור שתי תקופות דיווח אחרונות) (מאוחד)
83	155	(132)	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (עבור שתי תקופות דיווח אחרונות) חלק התאגיד
85	174	(166)	סה"כ NOI (מאוחד)
83	155	(132)	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

1.7.3. אזורים גאוגרפיים

דיסלדורף/גרמניה/NRW			פרמטרים ענפיים מחייבים:
לשנה שנסיימה ביום			
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
3,660	3,950	4,250	מדד המתייחס למחירי הנכסים בשימושים הרלוונטים בדיסלדורף
28.0	28.5	28.5	מגורים (מחיר למ"ר)****
25.1	24.2	25.1	משרדים (prime rent למ"ר)****
3.8%	3.2%	3.1%	היקפי המכירות בענף הבניה ב-NRW (מיליוני אירו)*****
41,200	42,100	43,300	מדד מחירי הבניה בגרמניה - שיעור השינוי השנתי **
אין נתונים	אין נתונים	אין נתונים	אישורי בניה ב-NRW**** (לפי שימושים)
			אישורי בניה בדיסלדורף**** (לפי שימושים)

* ע"פ האתר של עריית דסלדורף www.duesseldorf.de

עפ"י פרסום משרד הסטטיסטיקה הפדרלי הגרמני (www.destatis.de). יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת הגורם האמור להכללת המידע שלהלן, שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור. * לפי וול סטריט ג'ורנל (www.wsj.com). **** עפ"י מחקר שוק של חברת JLL. ***** עפ"י משרד הסטטיסטיקה IT.NRW; ***** עפ"י פרסום הבנק הגרמני המרכזי (<http://www.bundesbank.de>). יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת הגורם האמור להכללת המידע שלהלן, שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

1.7.4. קרקעות להשקעה

קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה (מצרפי)

אזור	פרמטרים	תקופה (שנה שנסתיימה ביום)	
		31.12.2019	31.12.2020
גרמניה	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי אירו)	46,700	46,700
	סה"כ שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר)	20,000	20,000
	סה"כ, זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	7	7

1.8. תחום הנדל"ן היזמי למגורים

הגדרות לצורך סעיף 1.8 זה בלבד

- (1) פרויקט נדל"ן יזמי שהסתיים בשנה השוטפת - פרויקט כאמור הוא פרויקט בו מתקיימים כל אלה:
 - (א) שיעור ההשלמה של הפרויקט ליום האחרון של שנת הדיווח הוא מאה אחוזים; (ב) מסירת הדירות בפרויקט הושלמה במהלך שנת הדיווח;
 - (ג) הכנסות בגין הפרויקט הוכרו בשנת הדיווח; (ד) לא צפויות הכנסות שטרם הוכרו מן הפרויקט;
 - (ה) המלאי המיוחס לפרויקט נגרע במלואו עד היום האחרון של שנת הדיווח;
- (2) פרויקט נדל"ן יזמי שהקמתו הסתיימה בתקופה השוטפת ושמכירתו טרם הסתיימה במלואה - פרויקט כאמור הינו פרויקט ששיעור ההשלמה שלו ליום האחרון של שנת הדיווח הוא מאה אחוזים, ואינו מקיים את האמור בפרט 1(ב) ו-1(ד) לעיל;
- (3) פרויקט נדל"ן יזמי בהקמה - פרויקט כאמור הוא פרויקט בו מתקיימים כל אלה: (א) הקמת הפרויקט החלה לפני תום שנת הדיווח ואין מניעה להמשיך ברציפות בהקמתו; (ב) הקמת הפרויקט לא הסתיימה עד היום האחרון של שנת הדיווח;
- (4) פרויקט נדל"ן יזמי בתכנון - פרויקט כאמור הוא פרויקט בו מתקיימים כל אלה: (א) ביום האחרון של שנת הדיווח בנייתו טרם החלה; (ב) אחד מאלה - (1) להערכת הנהלת התאגיד, הקמתו צפויה להתחיל, בשנה העוקבת לשנת הדיווח; (2) התקבל לגביו היתר בניה (או מחוץ לישראל - אישור מקביל להיתר בניה);
- (5) פרויקט עתודות קרקע - פרויקט כאמור הוא קרקע המוצגת כמלאי או כמלאי מקרקעין שהקמת הפרויקט עליה טרם החלה, ולא מתקיים בה האמור בס"ק 4(ב) לעיל;

תחת תחום פעילות זה, נכללים הפרויקטים הבאים של החברה:

פרויקט Grafental - פרויקט המגורים בדיסלדורף

בבעלות הקבוצה קרקע בשטח של כ- 150 דונם ("Grafental") הממוקמת באזור מרכזי בעיר דיסלדורף¹, בירתה האדמיניסטרטיבית של NRW.

החברה החליטה לפתח את הקרקע באופן שתבנה על חלק ממנה שכונת מגורים.

פיתוח השכונה נעשה במספר שלבים תוך שמירה על יחס גבוה של מכירות מראש ("פרויקט המגורים"). כפועל יוצא מהחלטתה זו החלה החברה לפעול לצורך קידום תחילת בניית הפרויקט למגורים, ולפיכך, החליטה החברה לסווג את חלק הפרויקט המשויך ליזום נדל"ן למגורים, כמלאי מבנים בהקמה ומלאי מקרקעין, וזאת בהתאם למחזור התפעולי של החברה. מתוך הפרויקט, חטיבת קרקע המיועדת לדיוור מסובסד להשכרה ("קרקע I"), לא סווגה כמלאי ומוצגת ומטופלת בדוחות הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה (בהתאם לככלי חשבונואות מקובלים). נתונים נוספים עבור חטיבת קרקע זו, נכללים במסגרת עתודות הקרקע בפרק זה.

תיאור הפרויקט

פרויקט המגורים הינו פרויקט להקמת שכונת מגורים שהקמתו החלה בשנת 2011, בהיקף כולל של כ- 1,637 יח"ד, מתוכן כ-452 יח"ד להשכרה כדיוור בר השגה (בשכ"ד מסובסד ושכ"ד מפוקח - לפרטים ראה סעיף 1.7.1.8 לעיל) וכ-1,185 יח"ד כדירות Condo למכירה בשוק החופשי המיועדות למעמד הבינוני-גבוה. פיתוח השכונה נעשה ויעשה במספר שלבים תוך שאיפה לשמור על יחס גבוה של מכירות מראש.

נכון למועד הדוח, הושלמה בניית שלבים א עד ז' והם נמסרו ואוכלסו במלואם. שלבים ח' ו-ט', נמצאים בשלבי הקמה ופיתוח שונים. להלן פירוט פעולות עיקריות שביצעה החברה בתקופת הדוח בקשר עם קידום ביצועו של פרויקט המגורים בדיסלדורף:

א. ביצוע ושיווק שלב ה' (פרויקט נדל"ן יזמי שהסתיים בשנה השוטפת) - בחודש אפריל 2018, עם קבלת היתר הבניה, החלה החברה בבנייתו של שלב ה' הכולל 89 יח"ד (מתוכן 5 בתים צמודי קרקע) יחד עם 86 חניות תת קרקעיות בשטח כולל של כ- 12,450 מ"ר ברוטו. במהלך חודש מאי 2018, החלה החברה בשיווק ומכירות שלב ה' ולמועד חתימת הדוח שווקו (חוזים חתומים והרשמות) כל 89 הדירות (100%) משלב זה בתמורה כספית כוללת של כ-49.6 אלפי אירו. במהלך הרבעון השני לשנת 2020, הושלמה הבניה והמסירה של שלב ה' במלואה. שלב ה' הינו חלק מפרויקט Grafental, אשר מסווג בדוח זה כ-"פרויקט מהותי מאוד". כל הנתונים לגבי שלב זה רוכזו למען נוחות הקורא תחת סעיף 1.8.3.1 להלן.

ב. ביצוע שלב ו', השלב הראשון שנבנה כחלק מ- Grafental Mitte (פרויקט נדל"ן מניב למגורים שהסתיים בשנה השוטפת) - בחודש אפריל 2018, עם קבלת היתר הבניה, החלה החברה בבנייתו של שלב ו' הכולל 112 יח"ד להשכרה (מתוכן 70 דירות בשכ"ד מסובסד ו-42 דירות כדיוור בר השגה - בשכ"ד מפוקח - לפירוט סעיף 1.8.3.2) יחד עם 57 חניות תת קרקעיות בשטח כולל של כ-

¹ כולל שטחים עליהם הוקמו ונמסרו יח"ד לרוכשי הדירות ואינן בבעלות החברה כמתואר בפרק זה.

12,000 מ"ר ברוטו. במהלך הרבעון השני לשנת 2020, הושלמה הבניה והמסירה של שלב ו' במלואה¹. שלב ו' הינו חלק מפרויקט Grafental, אשר מסווג בדוח זה כ-"פרויקט מהותי מאוד". כל הנתונים לגב שלב זה רוכזו, למען נוחות הקורא, תחת סעיף 1.8.3.2 להלן. יצוין, כי למרות ששלב ו' אינו עונה, הוא לכשעצמו, להגדרת פרויקט מהותי מאוד, הובא לגביו התיאור המלא לשם האחידות והואיל והחברה סבורה כי יש בנתונים המוצגים לעיל כדי להביא לקורא את התמונה המלאה ביחס לפרויקט. יצוין, כי לאחר השלמת הבנייה והמסירה של שלב ו' במלואה סווג הנכס כנדל"ן להשקעה בדוחות החברה.

ג. ביצוע ושיווק שלב ז', השלב השני שנבנה כחלק מ-Grafental Mitte (פרויקט נדל"ן יזמי שהסתיים בשנה השוטפת) - היתר בניה ל-89 יח"ד נוספות המיועדות למכירה חופשית בשוק (דירות Condo) יחד עם 106 מקומות חניה תת קרקעיים בשטח כולל של כ-12,000 מ"ר ברוטו, התקבל ברבעון הרביעי של שנת 2018, החברה החלה בפיתוח ושיווק השלב. במהלך הרבעון השני לשנת 2020, הושלמה הבניה והמסירה של שלב ז' במלואה. שלב ז' הינו חלק מפרויקט Grafental, אשר מסווג בדוח זה כ-"פרויקט מהותי מאוד". כל הנתונים לגבי שלב זה רוכזו למען נוחות הקורא תחת סעיף 1.8.3.3 להלן.

ד. ביצוע ושיווק שלב ח', השלב השלישי שנבנה כחלק מ-Grafental Mitte (פרויקט נדל"ן יזמי בהקמה) - היתר בניה ל-96 יח"ד נוספות המיועדות למכירה חופשית בשוק (דירות Condo) יחד עם 101 מקומות חניה תת קרקעיים בשטח כולל של כ-10,000 מ"ר ברוטו, התקבל ברבעון השלישי של שנת 2019, החברה החלה בפיתוח ושיווק השלב. למועד הדוח שיעור ההשלמה של הפרויקט הסתכם ל-86%. למועד חתימת הדוח שווקו (חוזים חתומים והרשמות) כל 96 הדירות (100%) משלב זה. שלב ח' הינו חלק מפרויקט Grafental, אשר מסווג בדוח זה כ-"פרויקט מהותי מאוד". כל הנתונים לגבי שלב זה רוכזו למען נוחות הקורא תחת סעיף 1.8.3.4 להלן.

ה. ביצוע שלב ט', השלב הרביעי שנבנה כחלק מ-Grafental Mitte (פרויקט נדל"ן מניב למגורים בהקמה) - היתר בניה ל-204 יח"ד להשכרה (מתוכן כפופות לשכ"ד מפוקח 100 דירות בשכ"ד מסובסד ו-72 דירות כדיוור בר השגה, ובנוסף עוד 32 דירות נוספות אשר אינן כפופות לשכ"ד מפוקח וצפויות להיות מושכרות בהתאם למחירי השוק). יחד עם 113 חניות תת קרקעיות בשטח כולל של כ-14,800 מ"ר ברוטו. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2020 החלה החברה בפיתוח השלב. למועד הדוח שיעור ההשלמה של הפרויקט הסתכם ל-17.3%. שלב ט' הינו חלק מפרויקט Grafental, אשר מסווג בדוח זה כ-"פרויקט מהותי מאוד". כל הנתונים לגבי שלב זה רוכזו למען נוחות הקורא תחת סעיף 1.8.3.5 להלן.

פרויקט עתודות קרקע א' - יתרת השלבים בפרויקט המגורים בדיסלדורף :

(1) שלב י': תחת התב"ע Grafental Ost: הקמת 168 יח"ד להשכרה הכפופות לשכ"ד מפוקח (מתוכן 84 דירות בשכ"ד מסובסד ו-84 דירות כדיוור בר-השגה) בשטח נטו של כ-14,300 מ"ר, שבכוונת החברה להחזיק. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.7 לעיל.

¹ יובהר כי, ביחס לשלב ו', הכוונה ב"מסירה" הינה למסירת הדירה להשכרה.

(2) שלבים יא'-יב': תחת התב"ע Grafental Ost להקמת כ-145 יח"ד בשטח נטו של כ-16,000 מ"ר, אשר מיועדות למכירה חופשית בשוק (דירות Condo). לפרטים נוספים ראה סעיף 1.7 לעיל.

פרויקט המגורים בדיסלדורף מסווג בדוח זה כ- "פרויקט מהותי מאוד". כל הנתונים לגבי רוכזו למען נוחות הקורא תחת סעיף 1.8.3 להלן.

פרויקט המגורים של החברה בשכונת גרשהיים, בעיר דיסלדורף שבגרמניה

ביום 28 בפברואר, 2018 השלימה החברה רכישת חטיבת קרקע בשכונת Gerresheim בעיר דיסלדורף שבגרמניה בתמורה כוללת (כולל עליות נלוות) של כ-141.9 מיליון אירו. המקרקעין מצויים בשכונת Gerresheim (אשר אוכלוסייתה מונה כ-30 א' איש) ממזרח למרכז העיר דיסלדורף, בצמוד ומדרום לשכונת היוקרה Grafenberg ובקרבה ליער Grafenberg. על המקרקעין הפנויים, בשטח של כ-193 דונם מתוכננים לקום כ-1,500 יח"ד למגורים ועוד כ-30 א' מ"ר למסחר, משרדים, גני ילדים ובית ספר. ביום 22 בספטמבר, 2019, התקשרה החברה בהסכם למכירת 75% מהחזקותיה בשותפות הנכדה המחזיקה בפרויקט גרשהיים כאמור. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1.3.2 לעיל.

פרויקט Gerresheim מסווג בדוח זה כ"פרויקט מהותי מאוד". כל הנתונים לגביו רוכזו למען נוחות הקורא תחת סעיף 1.8.3.8 להלן.

פרויקט המגורים של החברה בעיר אאכן שבגרמניה

פרויקט נדל"ן מניב למגורים בהקמה של 82 יחידות דיור להשכרה בשכ"ד מפוקח על קרקע בבעלות מלאה של החברה בעיר אאכן שבגרמניה, עליה היה ממוקם מפעל ישן שאינו בשימוש. החברה החלה בבניית הפרויקט במהלך הרבעון השני לשנת 2020 והפרויקט צפוי להיות מושכר במלואו במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2022. ראוי לציין, כי הפרויקט היה חלק ממיזם משותף של החברה להקמת 280 יח"ד על הקרקע, אך לאחר ביטול השותפות ומכירת חלק החברה בקרקע, פרויקט זה הצטמצם לכ-82 יח"ד בלבד. ראוי לציין כי פרויקט זה מוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה כחלק מנדל"ן להשקעה – זכויות במקרקעין.

פרויקט אאכן מסווג בדוח זה כ- "פרויקט מהותי מאוד", וכל הנתונים לגביו רוכזו למען נוחות הקורא תחת סעיף 1.8.3.6 להלן.

הנתונים וההערכות הנכללים בדוח זה ביחס לתוצאות העתידיות של זרוע הפעילות היזמית של החברה מוצגים תחת ההנחה כי פעילות זו תמשך במתכונתה הנוכחית במסגרתה נמכרות היחידות המפותחות על ידי החברה לצדדים שלישיים. ככל שיוחלט בעתיד על ידי החברה למקד מחדש את פעילות זו (לרבות באופן שיחידות שיפותחו על ידי החברה יושכרו לצדדים שלישיים ולא יימכרו) עשוי יהיה הדבר להשפיע באופן מהותי על הנתונים וההערכות האמורים.

תיאור מצרפי - נדל"ן יזמי

1.8.1. מידע כללי על תחום הפעילות

1.8.1.1. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

ראה סעיף 1.8 לעיל למבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו.

1.8.1.2. האזור הגיאוגרפי בו מבוצעת הפעילות

מרבית הפעילות מרוכזת באזור מרכזי בעיר דיסלדורף, בירתה האדמיניסטרטיבית של NRW, שם מוקם פרויקט Grafental ופרויקט Gerresheim.

כמו כן, חלק מסוים מפעילות הקבוצה תחת תחום פעילות זה מתבצע בעיר אאכן שבגרמניה.

1.8.1.3. סוגי הפרויקטים

הפרויקטים הרלוונטים כוללים בנייה על קרקע בבעלות על התאגיד.

1.8.1.4. סוגי שימושים במלאי הנמכר

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

1.8.1.5. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות

ביום 28 בפברואר, 2018, השלימה החברה רכישת חטיבת קרקע בשטח של כ-193 דונם בשכונת Gerresheim בעיר דיסלדורף שבגרמניה כאמור להלן.

ביום 22 בספטמבר, 2019, התקשרה החברה עם רוכש, שהינו צד שלישי והינו משקיע במיזמי נדל"ן המתמקד במיזמי נדל"ן בגרמניה בהסכם למכירת 75% מהחזקותיה בחברת Glasmacherviertel GmbH & Co KG, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, אשר מחזיקה בפרויקט גרשהיים בתמורה המשקפת שווי נכס של 375 מיליון אירו. ההסכם כאמור תוקן ביום 26 בדצמבר, 2019. לפרטים נוספים בקשר עם העסקה כאמור, ראו סעיף 1.1.3.2 לעיל, וכן דיווחיה המיידים של החברה מהימים 23 בספטמבר ו-29 בדצמבר, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-098212 ו- 2019-01-114996), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

1.8.1.6. אופי ההתקשרויות עם קבלנים מבצעים במסגרת תחום הפעילות

ביחס לפרויקט Grafental - החברה קיימה מכרז חיזוני, בקשר עם שלבי הפרויקט השונים, בין חברות בניה מובילות. ההסכם שנחתם עם הקבלן שזכה במכרז הינו מסוג פאושלי ("עד מפתח") עם קבלן ראשי לביצוע כל עבודות הבניה.

1.8.1.7. מדיניות מימון הפעילות

מימון הפרויקט נעשה בעיקר בהון עצמי, ומשיכת מסגרת מימון בנקאי ככל שנדרש. רוב ההון העצמי שהעמידה החברה לפרויקט הינו שווי הקרקע ששועבדה לטובת הבנק המממן כנגד העמדת הלוואת הבניה. יצוין כי תקבולי הרוכשים המתקבלים ממכירת

הדירות בפרויקט מופקדים בחשבון הליווי ויקטינו את סך הלוואת הבניה (ככל שנטלה).
לפרטים נוספים אודות המימון לפרויקט ראו סעיף 1.8.3 להלן במסגרת כל שלב.

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

לפרטים נוספים ראו סעיף 1.17 להלן.

1.8.1.9. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

לעניין חסמי כניסה ראו בסעיף 1.7.1.3 לעיל. חסם היציאה העיקרי הינו התחייבות של החברה לאחריות טיב ובדק למשך תקופה של 5 שנים מהמועד שנקבע למסירת יחידות הדיור המוקמות במסגרת הפרוייקט, לעניין זה ראו גם בס"ק (ט) לעיל.

1.8.1.11. מבנה התחרות

לפרטים נוספים ראו סעיף 1.9 להלן.

1.8.2. תמצית התוצאות

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
באלפי אירו			
62,753	70,029	72,548	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
14,982	13,030	14,376	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
12,731	11,073	12,217	רווחי תחום הפעילות (חלק התאגיד)
266,872	250,038	85,707	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)
91,942	150,635	19,208	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות במאזן (מאוחד)

נתונים מצרפיים לגבי פרויקטים

1.8.2.1. פרויקטים שהקמתם הסתיימה

כפועל יוצא מהתכנית העסקית של החברה, החברה מוכרת מראש את יחידות הדיור בפרויקט, כך שבסיום הקמת שלבים, כל היחידות בפרויקט נמסרות לרוכשים, ולחברה אין מלאי דירות שהקמתן הסתיימה.

1.8.2.2. גילוי לגבי ספקים וקבלני משנה

ראה סעיף 1.8.4 להלן אודות ספקים וקבלני משנה.

גילוי לגבי פרויקטים מהותיים מאוד

1.8.3. נתונים הנדרשים עבור פרויקט מהותי מאוד

1.8.3.1. Grafental שלב ה': פרויקט נדל"ן יזמי שהסתיים בשנה השוטפת.

א. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2020	(נתונים לפי 100% - חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט - 84.98%)
Grafental (שלב ה' בפרויקט המגורים)	שם הפרויקט:
Neumann Str. 6, Dusseldorf, Germany	מיקום הפרויקט:
84 יחיד בבניה רוויה ו-5 בתים צמודי קרקע (כ-12.45 א' מ"ר ברוטו) יחד עם חניון תת קרקעי, הכולל 86 מקומות חניה	תיאור קצר של הפרויקט:
84.98%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
ראו בסעיף 1.1.5 לעיל	מבנה האחזקה בפרויקט:
ראו בסעיף 1.1.5 לעיל	ציון שמות השותפים לפרויקט:
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
יוני 2008	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:

שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט :	6,000 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה :	הרבעון השני של שנת 2020
מועד התחלת שיווק בפרויקט :	שיווקו של שלב ה' החל בחודש מאי 2018
מועד סיום שיווק צפוי :	נכון למועד הדוח, שיווק הפרויקט הסתיים.
הסכמים עם קבלני ביצוע בקשר עם הפרויקט :	ראה סעיף 1.8.4
מועד התחלת עבודות הקמה :	בחודש מאי 2018 לאחר קבלת היתר בניה.
פירוט זכויות משפטיות בקרקע :	בעלות
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר) :	אין
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט :	לעניין חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי - ראו הסכם הפיתוח בסעיף 1.8 לעיל
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	לא
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט :	לפרטים אודות התקשרותן של חברות הפרויקט בהסכם הפיתוח ראו בסעיף 1.8 לעיל
נושאים מיוחדים	אין

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

שלב ה' - מצב תכנוני ליום 31.12.2020, הנתונים הינם לפי 100% חלק התאגיד בפרויקט 84.98%			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	כ-12.45 א' מ"ר ברוטו עילי יחד עם 86 מקומות חניה תת קרקעיים	84 דירות ו-5 בתים צמודי קרקע	היתר בניה התקבל בחודש אפריל 2018

ג. עלויות שהושקעו בפרויקט

עלויות שהושקעו בפרויקט		שלב ה'
נתונים כספיים באלפי אירו (במצטבר)		נתונים לפי 100% (חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט - 84.98%)
שנת 2019	שנת 2020	
9,648	9,648	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
2,458	2,747	סה"כ עלויות מצטברות בגין תכנון, שיווק ומכירות, אגרות, ניהול פרויקט ומשרדיות
549	636	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח תשתיות ציבוריות
20,178	25,049	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
32,833	38,080	סה"כ עלות מצטברת

עלויות שטרם הושקעו ויתרה להשקעה		
נתונים לפי 100%.		נתונים כספיים באלפי אירו
(חלק התאגיד האפקטיבי בפרוייקט - 84.98%)		שנת 2019
		שנת 2020
סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)		-
סה"כ עלויות בגין תכנון, שיווק ומכירות, אגרות, ניהול פרוייקט ומשרדיות שטרם הושקעו (אומדן)		744
סה"כ עלויות פיתוח תשתיות ציבוריות שטרם הושקעו (אומדן)		-
סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)		4,004
סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון הצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)		-
סה"כ עלות שנותרה להשלמה		4,748
שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)		83.1%
מועד השלמת בנייה צפוי		מרץ 2020
		בנייה הושלמה

ד. שיווק הפרוייקט

שלב ה - שיווק הפרוייקט									
שנת 2019				שנת 2020				למועד פרסום הדו"ח	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרוייקט - 84.98%)
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
חוזים מצטברים שנחתמו במהלך התקופה השוטפת:									
89	89	89	89	89	89	89	89	89	יחידות דיור (#)
49,563	49,563	49,563	49,563	49,563	49,563	49,563	49,563	49,563	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)

9,999	9,999	9,999	9,999	9,999	9,999	9,999	9,999	9,999	יחידות דיור (מ"ר)	
4,957	4,957	4,957	4,957	4,957	4,957	4,957	4,957	4,957	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)	
חוזים חתומים והזמנות זירות מצטבר עד ליום פרסום הדו"ח										
								89	89	יחידות דיור (#)
								49,563	49,563	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
								9,999	9,999	יחידות דיור (מ"ר)
								4,957	4,957	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
שיעור השיווק של הפרויקט (%):										
שנת 2019				שנת 2020						
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	למועד פרסום הדו"ח		
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	שיעור השיווק למועד פרסום הדוח - חוזים חתומים והזמנות	
מקדמות מדיירים (מצטבר):										
שנת 2019				שנת 2020						
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	למועד פרסום הדו"ח		
14,142	27,619	35,814	40,648	42,720	49,563	49,563	49,563	49,563	מקדמות מדיירים (באלפי אירו)	
20.9%	40.8%	53.0%	82.0%	86.2%	100%	100%	100%	100%	שיעור המקדמות מדיירים (%)	
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים והזמנות ליום פרסום הדו"ח:										
								-	-	יחידות דיור (#)
								-	-	יחידות דיור - תמורה כספית צפויה (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
								-	-	יחידות דיור (מ"ר)
								-	-	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)

	-	-	סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי אירו)
--	---	---	--

ה. רווחיות גולמית

להלן פרטים אודות נתוני הרווחיות בשלב ה' בפרויקט:

רווח יזמי	
49,563	סך אומדן הכנסות בשלב ה' בפרויקט (באלפי אירו)
38,080	סך עלות (כולל קרקע) (באלפי אירו)
11,483	סך רווח יזמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי אירו)
11,483	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
-	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
30.2%	שיעור רווח יזמי כולל צפוי בפרויקט (%)
5,000 בגין הדירות ו-4,000 בגין הבתים צמודי הקרקע	מחיר מכירה ממוצע בפרויקט (כולל בגין הכנסות ממכירת חניות) (באירו למ"ר)

יודגש, כי ע"פ כללי החשבונאות, החברה הכירה בהכנסות, עלויות והרווח הגולמי הנובעים משלב ה' החל מהדוח הכספי לרבעון השלישי של שנת 2018 עקב יישום לראשונה של תקן חשבונאות IFRS 15 בהתאם לשיעור המכירה ושיעור השלמת הפרויקט, לפרטים נוספים ראו באור 2 כא' לדוחות הכספיים של החברה המצ"ב תחת פרק ג' לדוח תקופתי זה.

ו. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בפרויקט

יצוין כי מכיוון שהחברה מכרה ומסרה את כל הדירות בשלב זה, החברה לא מצאה לנכון להציג ניתוח רגישות לרווחיות הפרויקט.

ז. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

לא רלבנטי עקב סיום מסגרת המימון בשנה השוטפת.

ח. שעבודים ומגבלות משפטיות

לא רלבנטי עקב סיום מסגרת המימון.

ט. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

עקב סיום בניית השלב ומסירת הדירות, החברה לא מצאה לנכון להציג התאמה זו.

1.8.3.2. Grafental Mitte שלב ו': פרויקט להקמת נדל"ן מניב למגורים שהסתיים בשנה השוטפת

א. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2020	(נתונים לפי / 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט - 84.98%)
Grafental Mitte (שלב ו' בפרויקט המגורים)	שם הפרויקט:
Neumann Str. 6, Dusseldorf, Germany	מיקום הפרויקט:
112 יחיד בבניה רוויה (כ-12 א' מ"ר ברוטו), מתוכן 70 דירות בשכ"ד מסובסד ו-40 דירות כדיור בר השגה בשכר דירה מפוקח, יחד עם חניון תת קרקעי, הכולל 57 מקומות חניה	תיאור קצר של הפרויקט:
84.98%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
ראו בסעיף 1.1.5 לעיל	מבנה האחזקה בפרויקט:
ראו בסעיף 1.1.5 לעיל	ציון שמות השותפים לפרויקט:
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
יוני 2008	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
4,600 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
הרבעון השני של שנת 2020	מועד סיום עבודות הקמה:
ל.ר.	מועד התחלת שיווק בפרויקט
ל.ר.	מועד סיום שיווק:
ראה סעיף 1.8.4 להלן	הסכמים עם קבלני ביצוע בקשר עם הפרויקט:
בחודש אפריל 2018 לאחר קבלת היתר בניה	מועד התחלת עבודות הקמה:
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בקרקע:
אין	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינני בינוי / אחר):
לעניין חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי – ראו הסכם הפיתוח בסעיף 1.8 לעיל	קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:
לא	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?
לפרטים אודות התקשרותן של חברות הפרויקט בהסכם הפיתוח ראו בסעיף 1.8 לעיל	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
אין.	נושאים מיוחדים

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

שלב ו' - מצב תכנוני ליום 31.12.2020			
הנתונים הינם לפי 100% חלק התאגיד בפרויקט 84.98%			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
היתר בניה התקבל במהלך חודש אפריל 2018	112 יחיד מתוכן 70 דירות בשכ"ד מסובסד ו-42 דירות כדירור בר השגה בשכר דירה מפוקח.	כ-12 א' מ"ר ברוטו עילי יחד עם 57 מקומות חניה תת קרקעיים	יחידות דירור

ג. עלויות שהושקעו בפרויקט

עלויות שהושקעו בפרויקט		שלב ו'
נתונים כספיים באלפי אירו (במצטבר)		נתונים לפי 100%.
שנת 2019	שנת 2020	(חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט - 84.98%)
3,500	3,500	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
1,757	1,791	סה"כ עלויות מצטברות בגין תכנון, שיווק ומכירות, אגרות, ניהול פרויקט ומשרדיות
493	513	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח תשתיות ציבוריות
17,138	17,820	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
22,888	23,624	סה"כ עלות מצטברת

שלב ו'		
עלויות שטרם הושקעו ויתרה להשקעה		
נתונים כספיים באלפי אירו		נתונים לפי 100%.
שנת 2019	שנת 2020	(חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט - 84.98%)
-	-	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
1,207	-	סה"כ עלויות בגין תכנון, שיווק ומכירות, אגרות, ניהול פרויקט ומשרדיות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	סה"כ עלויות פיתוח תשתיות ציבוריות שטרם הושקעו (אומדן)
1,110	-	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)

-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון הצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
2,317	-	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
89.4%	100.0%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון שני 2020	הבנייה הושלמה	מועד השלמת בנייה צפוי

ד. שיווק הפרויקט: שיווק והשכרת הדירות החלו במהלך שנת 2020 עם השלמת בניית הדירות בשלב זה. שלב ו' כולל 1,293 מ"ר, נטו של דירות שמושכרות בשכ"ד מסובסד של 6.25 אירו/מ"ר לחודש, 4,025 מ"ר, נטו של דירות שמושכרות בשכ"ד מסובסד של 7.15 אירו/מ"ר לחודש, 3,518 מ"ר, נטו דירות דיור בר השגה שמושכרות בשכ"ד של 10 אירו/מ"ר לחודש ו- 57 חניות שמושכרות ב-80 אירו/לחודש למקום חניה. סך הכנסות השכירות השנתית הינה כ-856 א' אירו.

ה. רווחיות גולמית: החברה סבורה כי ניתוח הרווחיות הגולמית אינו רלבנטי מאחר והיא מחזיקה בשלב ו' כנכס מניב.

ו. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בפרויקט: החברה סבורה כי ניתוח הרגישות אינו רלבנטי מאחר והיא מחזיקה בשלב ו' כנכס מניב.

ז. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט: יצוין כי שלב ו' מורכב מ-2 תתי שלבים: דיור בר השגה ודיור מסובסד. החברה התקשרה עם תאגיד בנקאי אחד למימון הקמת תת השלב לדיור בר השגה, ובגין תת השלב לדיור מסובסד, החברה התקשרה עם תאגיד בנקאי אחר, בתנאים מוטבים. במהלך הרבעון השני לשנת 2020, החזירה החברה את ההלוואה שנלקחה עבור תת השלב לדיור בר השגה.

-	-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2020	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי אירו)
5,384	-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
-	3,587	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2019	
4,725	-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
תאגיד בנקאי	תאגיד בנקאי	מוסד מלווה:		
נובמבר 2017	יוני 2018	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:		
10 מיליון אירו למימון הפרויקט, מועד פרעון ההלוואה - אפריל 2020.	5.4 מ' אירו, הלוואה זו אינה מסגרת אלא ניתנה לחברה כהתאם לעמידת החברה ביעדי ביצוע אשר הושלמו במלואן.	סה"כ מסגרת:		
-	-	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:		
בין 0% ל 0.5%	מרווח ריבית 1.95% מעל ריבית אירובור ל-3 חודשים.	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:		
הלוואה ל - 20 שנה, פרעון קרן שנתי בגובה 2%. תשלומים חצי שנתיים. בסיום הקמת הפרויקט, 25% מסכום ההלוואה הופך למענק.	פירעון הקרן בגין הלוואות הבניה הינו בתשלום אחד (Bullet) בחודש אפריל 2020 או עם סיום בנייה של שלב ו', לפי המוקדם	מועדי פירעון קרן וריבית:		

	מבינהם. הריבית משולמת מדי רבעון.	
אין	אין	תניות פיננסיות מרכזיות:
אין	אין	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:
אין	המחאת זכויות חברות הפרויקט בהסכמי הביצוע עם הקבלנים לטובת התאגיד הבנקאי; המחאת זכויות חברות הפרויקט בפוליסת ביטוח העבודות לטובת התאגיד הבנקאי.	תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם ההלוואה
לא	לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:
כן	כן, יצוין כי החברה נתנה ערבויות ביצוע שונות לטובת הבנק.	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:
לא רלוונטי, אין תקבולים מדיירים, פרויקט להשכרה.	לא רלוונטי, אין תקבולים מדיירים, פרויקט להשכרה.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
שעבוד בדרגה ראשונה על מקרקעי השלב	שעבוד בדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט, שיעבוד על תקבולי הביטוח וכן המחאת תקבולי מכירת דירות לטובת התאגיד הבנקאי.	בטחונות:

ח. שעבודים ומגבלות משפטיות:

<u>הסכום המובטח ע"י השעבוד (מאוחד) (למועד הדו"ח)</u>	<u>פירוט</u>	<u>סוג</u>	
31.12.2020 (באלפי אירו)			
140,000	שעבוד בדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט, לרבות יתרת השלבים הבאים ב"קרקע" שיעבוד על תקבולי הביטוח וכן המחאת תקבולי מכירת דירות לטובת התאגיד הבנקאי	דרגה ראשונה	<u>שעבודים</u>
-	אין	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

ט. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יצרת העודפים הצפויה למשיכה (יצוין כי לא נכללו מסים בתחשיב מטה): לא נכללו נתונים לגבי משיכת עודפים הואיל והחברה לא צפויה לממש את הפרויקט.

1.8.3.3 Grafental שלב ז': פרויקט נדל"ן יזמי שהסתיים בשנה השוטפת

א. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2020	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט - 84.98%)
Grafental (שלב ז' בפרויקט המגורים)	שם הפרויקט:
Neumann Str. 6, Dusseldorf, Germany	מיקום הפרויקט:
89 יחיד בבניה (כ- 9,534 מ"ר נטו יחד עם חניון תת קרקעי, הכולל 98 מקומות חניה	תיאור קצר של הפרויקט:
84.98%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:

מבנה האחזקה בפרויקט :	ראו בסעיף 1.1.5 לעיל
ציון שמות השותפים לפרויקט :	ראו בסעיף 1.1.5 לעיל
שיטת הצגה בדוחות הכספיים :	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט :	יוני 2008
שטח הקרקע עליה נבנה הפרויקט :	6,500 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה :	רבעון שני 2020
מועד התחלת שיווק בפרויקט :	חודש נובמבר 2018
מועד סיום שיווק :	החברה סיימה את שיווק הפרויקט.
הסכמים עם קבלני ביצוע בקשר עם הפרויקט :	ראה סעיף 1.8.4 להלן
מועד התחלת עבודות הקמה :	רבעון רביעי 2018
פירוט זכויות משפטיות בקרקע :	בעלות
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר) :	אין
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט :	לעניין חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי - ראו הסכם הפיתוח בסעיף 1.8 לעיל
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	לא.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט :	לפרטים אודות התקשרותן של חברות הפרויקט בהסכם הפיתוח ראו בסעיף 1.8 לעיל
נושאים מיוחדים	אין.

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

<p>שלב ז' - מצב תכנוני ליום 31.12.2020, נתונים הינם לפי 100% חלק התאגיד בפרויקט 84.98%</p>			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דוור	כ - 9.5 אלפי מ"ר נטו עילי, ו - 98 מקומות חניה תת קרקעיים	89 דירות	היתר בניה התקבל ברבעון הרביעי של שנת 2018

ג. עלויות שהושקעו בפרויקט

עלויות שהושקעו בפרויקט		שלב ז'
נתונים כספיים באלפי אירו		נתונים לפי 100%.
שנת 2019	שנת 2020	(חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט - 84.98%)
11,500	11,500	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
1,404	1,587	סה"כ עלויות מצטברות בגין תכנון, שיווק ומכירות,

		אגרות, ניהול פרויקט ומשרדיות
913	1,886	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח תשתיות ציבוריות
23,571	28,855	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
37,388	43,828	סה"כ עלות מצטברת

עלויות שטרם הושקעו בפרויקט		שלב ז'
נתונים כספיים באלפי אירו		נתונים לפי 100%.
שנת 2019	שנת 2020	(חלק התאגיד האפקטיבי בפרוייקט - 84.98%)
-	-	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
1,832	-	סה"כ עלויות בגין תכנון, שיווק ומכירות, אגרות, ניהול פרויקט ומשרדיות שטרם הושקעו
-	-	סה"כ עלויות פיתוח תשתיות ציבוריות שטרם הושקעו
3,940	-	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו
-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון הצפויות להיות מהוונות בעתיד
5,772	-	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
83.6%	100.0%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון שני 2020	הבנייה הושלמה	מועד השלמת בנייה

ד. שיווק הפרויקט

שלב ז - שיווק הפרויקט									
שנת 2019				שנת 2020				למועד פרסום הדו"ח	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט - 83%
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
51	66	83	86	86	89	89	89	89	יחידות דיור (#)
28,553	38,559	48,696	51,169	51,169	53,689	53,689	53,689	53,689	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
5,089	6,865	8,666	9,103	9,103	9,534	9,534	9,534	9,534	יחידות דיור (מ"ר)
5,607	5,616	5,620	5,621	5,621	5,631	5,631	5,631	5,631	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
הזמנות זירות (Reservations) ליום פרסום הדוח:									
								89	יחידות דיור (#)
								53,689	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
								9,534	יחידות דיור (מ"ר)
								5,631	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
חוזים חתומים והזמנות זירות מצטבר עד ליום פרסום הדו"ח									
								89	יחידות דיור (#)
								53,689	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
								9,534	יחידות דיור (מ"ר)
								5,631	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
שיעור השיווק של הפרויקט (%):									
שנת 2019				שנת 2020				מצטבר	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
53.1%	71.8%	90.7%	95.3%	90.7%	100%	100%	100%	100%	שיעור השיווק למועד פרסום הדוח - חוזים חתומים
								100%	שיעור השיווק למועד פרסום הדוח - חוזים חתומים והזמנות
מקדמות מדיירים (מצטבר):									
שנת 2019				שנת 2020				מצטבר	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
-	-	18,089	34,150	41,297	53,689	53,689	53,689	53,689	מקדמות מדיירים (באלפי אירו)
-	-	26.8%	63.6%	76.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	שיעור המיקדמות מדיירים (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים והזמנות ליום פרסום הדו"ח:									

	-	-	יחידות דיור (#)
	-	-	יחידות דיור - תמורה כספית צפויה (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
	-	-	יחידות דיור (מ"ר)
	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
	-	-	סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי אירו)

ה. רווחיות גולמית

להלן פרטים לגבי נתוני הרווחיות בשלב ז' בפרויקט:

רווח יזמי צפוי	
53,689	סך הכנסות בשלב ז' בפרויקט (באלפי אירו)
43,828	סך עלות (כולל קרקע) (באלפי אירו)
9,861	סך רווח יזמי בגין הפרויקט (באלפי אירו) ¹
22.5%	שיעור רווח יזמי כולל בפרויקט (%)
5,631	מחיר מכירה ממוצע בפרויקט (כולל בגין הכנסות ממכירת חניות) (באירו למ"ר)

ו. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בפרויקט

יצוין כי מכיוון שהחברה מכרה ומסרה את כל הדירות בשלב זה, החברה לא מצאה לנכון להציג ניתוח רגישות לרווחיות הפרויקט.

ז. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט - מסגרת הליווי לשלב נסגרה בתחילת שנת 2020, כאשר יתרת ההלוואה למועד הדוח שנמשכה בפועל בסך 2.2 מ' אירו, נפרעה ביום 6 ינואר, 2020.

ח. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

עקב סיום בניית השלב ומסירת הדירות, החברה לא מצאה לנכון להציג התאמה זו.

1.8.3.4. שלב ח': פרויקט יזמי בהקמה

א. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2020	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט - 84.98%)
-----------------------	--

Grafental (שלב ח' בפרויקט המגורים)	שם הפרויקט:
Neumann Str. 6, Dusseldorf, Germany	מיקום הפרויקט:
96 יחיד בבניה (כ- 9,793 מ"ר נטו יחד עם חניון תת קרקעי, הכולל 101 מקומות חניה	תיאור קצר של הפרויקט:
84.98%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
ראו בסעיף 1.1.5 לעיל	מבנה האחזקה בפרויקט:
ראו בסעיף 1.1.5 לעיל	ציון שמות השותפים לפרויקט:
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
יוני 2008	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
6,500 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
רבעון שני 2021	מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:
שיווקו של שלב זה החל בחודש יולי 2019	מועד התחלת שיווק בפרויקט [מתוכנן]:
נכון למועד הדוח, כלל הדירות בפרויקט נמכרו.	מועד סיום שיווק צפוי:
ראה סעיפים 1.8.4 להלן	הסכמים עם קבלני ביצוע בקשר עם הפרויקט:
רבעון ראשון 2019	מועד התחלת עבודות הקמה:
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בקרקע:
אין	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):
לעניין חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי – ראו הסכם הפיתוח בסעיף 1.8 לעיל	קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:
לא.	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?
לפרטים אודות התקשרותן של חברות הפרויקט בהסכם הפיתוח ראו בסעיף 1.8 לעיל	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
אין.	נושאים מיוחדים

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

שלב ח' - מצב תכנוני ליום 31.12.2020			
הנתונים הינם לפי 100% חלק התאגיד בפרויקט 84.98%			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	כ- 9.8 אלפי מ"ר נטו עילי, ו -	96 דירות	היתר בניה התקבל ברבעון הרביעי של שנת 2018
	101 מקומות חניה תת קרקעיים		

ג. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

עלויות שהושקעו בפרויקט		שלב ח'
נתונים כספיים באלפי אירו		נתונים לפי 100%.
שנת 2019	שנת 2020	(חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט - 84.98%)
14,119	14,119	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
1,159	1,337	סה"כ עלויות מצטברות בגין תכנון, שיווק ומכירות, אגרות, ניהול פרויקט ומשרדיות
77	146	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח תשתיות ציבוריות
6,747	28,792	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
22,102	44,394	סה"כ עלות מצטברת

עלויות שטרם הושקעו בפרויקט		שלב ח'
נתונים כספיים באלפי אירו		נתונים לפי 100%.
שנת 2019	שנת 2020	(חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט - 84.98%)
-	-	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
1,834	1,657	סה"כ עלויות בגין תכנון, שיווק ומכירות, אגרות, ניהול פרויקט ומשרדיות שטרם הושקעו (אומדן)
344	275	סה"כ עלויות פיתוח תשתיות ציבוריות שטרם הושקעו (אומדן)
23,783	3,149	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון הצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
25,961	5,081	סה"כ עלות שנתרה להשלמה
23.5%	85.6%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
חציון שני 2021	רבעון שני 2021	מועד השלמת בנייה צפוי

ד. שיווק הפרויקט

שלב ח - שיווק הפרויקט									
שנת 2019				שנת 2020				למועד פרסום הדו"ח	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט - 83%)
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
-	-	33	58	92	96	96	96	96	יחידות דיור (#)
-	-	19,071	33,957	55,604	58,029	58,029	58,029	58,029	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
-	-	3,297	5,786	9,402	9,793	9,793	9,793	9,793	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	5,784	5,869	5,914	5,926	5,926	5,926	5,926	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
הזמנות דירות (Reservations) ליום פרסום הדוח:									
								96	יחידות דיור (#)
								58,029	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
								9,793	יחידות דיור (מ"ר)
								5,926	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
חוזים חתומים והזמנות דירות מצטבר עד ליום פרסום הדו"ח									
								96	יחידות דיור (#)
								58,029	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
								9,793	יחידות דיור (מ"ר)
								5,926	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
שיעור השיווק של הפרויקט (%):									
שנת 2019				שנת 2020				למועד פרסום הדו"ח	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
-	-	32.9%	58.5%	95.8%	100%	100%	100%	100%	שיעור השיווק למועד פרסום הדוח - חוזים חתומים
-	-	32.9%	58.5%	95.8%	100%	100%	100%	100%	שיעור השיווק למועד פרסום הדוח - חוזים חתומים והזמנות
מקדמות מדיירים (מצטבר):									
שנת 2019				שנת 2020					

רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	למועד פרסום הדו"ח		
-	-	-	-	-	10,419	41,130	47,631	47,816	מקדמות מדיירים (באלפי אירו)	
-	-	-	-	-	18.0%	70.9%	82.1%	82.4%	שיעור המיקדמות מדיירים (%)	
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים והזמנות ליום פרסום הדו"ח:										
								-	-	יחידות דיור (#)
								-	-	יחידות דיור - תמורה כספית צפויה (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
								-	-	יחידות דיור (מ"ר)
								-	-	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
								-	-	סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי אירו)

ו. רווחיות גולמית

להלן פרטים אודות הערכות הנהלת החברה לגבי נתוני הרווחיות הצפויה בשלב ח' בפרויקט:

רווח יזמי צפוי	
58,029	סך אומדן הכנסות צפויות בשלב ח' בפרויקט (באלפי אירו)
49,475	סך עלות צפויה (כולל קרקע) (באלפי אירו)
8,554	סך רווח יזמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי אירו)
17.3%	שיעור רווח יזמי כולל צפוי בפרויקט (%)
5,926	מחיר מכירה ממוצע בפרויקט (כולל בגין הכנסות ממכירת חניות) (באירו למ"ר)

ז. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בפרויקט

יצוין כי מכיוון שהחברה מכרה (אך טרם מסרה) את כל הדירות בשלב זה, החברה לא מצאה לנכון להציג ניתוח רגישות לרווחיות הפרויקט

ח. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2020	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי אירו)
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2019	

-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
תאגיד בנקאי	מוסד מלווה:		
יולי 2019.	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:		
36.1 מיליון אירו למימון הפרויקט. במהלך שנת 2020 לקחה החברה 16.4 מיליון אירו מתוך סכום זה, אשר הוחזרו במלואם במהלך חודש ספטמבר, 2020.	סה"כ מסגרת:		
-	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:		
מרווח ריבית 1.95% מעל ריבית אירופור ל-3 חודשים.	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:		
פירעון הקרן בגין הלוואות הבניה הינו בתשלום אחד (Bullet) בחודש אפריל 2021 או עם סיום בנייה ואיכלוס של שלב ח', לפי המוקדם מביניהם. הריבית משולמת מדי רבעון.	מועדי פירעון קרן וריבית:		
אין	תניות פיננסיות מרכזיות:		
אין דרישה להשקעת הון עצמי בבניית שלב זה; אין דרישה לביצוע מכירות מוקדמות כתנאי למשיכת הלוואת הבניה בגין שלב זה.	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:		
תקבולי מכירת הדירות מופקדים בחשבון סגור לטובת חברות הפרויקט; המחאת זכויות חברות הפרויקט בהסכמי הביצוע עם הקבלנים לטובת התאגיד הבנקאי; המחאת זכויות חברות הפרויקט בפוליסת ביטוח העבודות לטובת התאגיד הבנקאי.	תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם ההלוואה		
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מיזה אחרות לתום שנת הדיווח:		
כן, יצוין כי החברה נתנה ערבויות ביצוע שונות לטובת הבנק.	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:		
החברה תוכל, בכפוף לאישור הבנק, למשוך עודפים מחשבון הליווי, בתנאי שפרעה במלואה את הלוואת הבניה.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:		
שעבוד בדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט, שיעבוד על תקבולי הביטוח וכן המחאת תקבולי מכירת דירות לטובת התאגיד הבנקאי.	בטחונות:		

ט. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (יצוין כי לא נכללו מסים בתחשיב מטה):

רווח גולמי צפוי:	8,554
התאמות לעודפים, בעיקר עלות המקרקעין סה"כ:	14,119
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	22,673
מועד צפוי למשיכת עודפים	רבעון שני לשנת 2021
תנאים מתלים למשיכת עודפים	חילוט שעבוד ומסירת דירות לרוכשי הדירות

1.8.3.5. Grafental Mitte שלב ט': פרויקט להקמת נדל"ן מניב למגורים בהקמה

א. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2020	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט - 84.98%)
Grafental Mitte (שלב ט' בפרויקט המגורים)	שם הפרויקט:
Neumann Str. 6, Dusseldorf, Germany	מיקום הפרויקט:
204 יחיד בבניה רוויה (כ-14 א' מ"ר נטו), מתוכן 100 דירות בשכ"ד מסובסד, 72 דירות כדיור בר השגה בשכר דירה מפוקחו- 32 יחיד הצפויות להיות מושכרות לפי מחירי השוק, יחד עם חניון תת קרקעי, הכולל 113 מקומות חניה	תיאור קצר של הפרויקט:
84.98%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
ראו בסעיף 1.1.5 לעיל	מבנה האחזקה בפרויקט:
ראו בסעיף 1.1.5 לעיל	ציון שמות השותפים לפרויקט:
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
יוני 2008	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
14,800 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
הרבעון הרביעי בשנת 2022	מועד סיום עבודות הקמה:
ל.ר.	מועד התחלת שיווק בפרויקט
ל.ר.	מועד סיום שיווק:
ראה סעיף 1.8.4 להלן	הסכמים עם קבלני ביצוע בקשר עם הפרויקט:
בחודש אוגוסט 2020 לאחר קבלת היתר הבניה	מועד התחלת עבודות הקמה:
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בקרקע:
אין	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):
לעניין חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי - ראו הסכם הפיתוח בסעיף 1.8 לעיל	קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:
לא	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?
לפרטים אודות התקשרותן של חברות הפרויקט בהסכם הפיתוח ראו בסעיף 1.8 לעיל	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
אין.	נושאים מיוחדים

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

שלב ט' - מצב תכנוני ליום 31.12.2020			
הנתונים הינם לפי 100% חלק התאגיד בפרויקט 84.98%			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
היתר הבניה התקבל במהלך שנת 2020.	204 יחיד מתוכן 100 דירות בשכ"ד מסובסד ו-72 דירות כדיור בר השגה בשכר דירה מפוקח. בנוסף, 32 דירות בשכ"ד ללא פיקוח.	כ-15 א' מ"ר ברוטו עילי יחד עם 113 מקומות חניה תת קרקעיים	יחידות דיור

ג. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

עלויות שהושקעו בפרויקט		שלב ט'
נתונים כספיים באלפי אירו (במצטבר)		נתונים לפי 100%.
שנת 2019	שנת 2020	(חלק התאגיד האפקטיבי בפרוייקט - 84.98%)
-	12,932	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	243	סה"כ עלויות מצטברות בגין תכנון, שיווק ומכירות, אגרות, ניהול פרוייקט ומשרדיות
-	353	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח תשתיות ציבוריות
-	7,596	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
-	21,124	סה"כ עלות מצטברת

שלב ט'		
עלויות שטרם הושקעו ויתרה להשקעה		
נתונים כספיים באלפי אירו		נתונים לפי 100%.
שנת 2019	שנת 2020	(חלק התאגיד האפקטיבי בפרוייקט - 84.98%)
-	-	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	43	סה"כ עלויות בגין תכנון, שיווק ומכירות, אגרות, ניהול פרוייקט ומשרדיות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	סה"כ עלויות פיתוח תשתיות ציבוריות שטרם הושקעו (אומדן)
-	39,209	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון הצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
-	39,252	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-	17.3%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
-	רבעון רביעי לשנת 2022	מועד השלמת בנייה צפוי

ד. שיווק הפרויקט: שיווק והשכרת הדירות יחלו לקראת סוף שנת 2022 עם השלמת בניית הדירות בשלב זה. שלב ט' יכלול 4,273 מ"ר, נטו של דירות שמושכרות בשכ"ד מסובסד של 6.8 אירו/מ"ר לחודש, 2,088 מ"ר, נטו של דירות שמושכרות בשכ"ד מסובסד של 7.6 אירו/מ"ר לחודש, 5,580 מ"ר, נטו דירות דיור בר השגה שמושכרות בשכ"ד של 10.7 אירו/מ"ר לחודש ו- 113 חניות שמושכרות ב- 80-95 אירו/לחודש למקום חניה. סך הכנסות השכירות השנתית צפויה להיות כ-1,828 א' אירו.

ה. רווחיות גולמית: החברה סבורה כי ניתוח הרווחיות הגולמית אינו רלבנטי מאחר והיא תחזיק בשלב ט' כנכס מניב.

ו. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בפרויקט: החברה סבורה כי ניתוח הרגישות אינו רלבנטי מאחר והיא תחזיק בשלב ט' כנכס מניב.

ז. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט: החברה טרם התקשרה עם תאגיד בנקאי למימון הקמת השלב.

1.8.3.6. פרויקט מגורים של החברה באאכן - פרויקט להקמת נדל"ן מניב למגורים בהקמה

א. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2020	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט - 50%)
Aachen social housing	שם הפרויקט:
Becker Str., Aachen, Germany	מיקום הפרויקט:
6,000 מ"ר, נטו זכויות בניה נטו למגורים לבניית כ- 82 יח"ד, אשר צפויות להיות דירות להשכרה בשכ"ד בר השגה/סוציאל.	תיאור קצר של הפרויקט:
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
ראו בסעיף 1.1.5 לעיל	מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):
ראו בסעיף 1.1.5 לעיל	ציון שמות השותפים לפרויקט
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
פברואר 2016	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
6,211 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
רבעון רביעי לשנת 2022	מועד סיום עבודות ההקמה:
ל.ר.	מועד התחלת שיווק בפרויקט:
ל.ר.	מועד סיום שיווק:
ראה סעיף 1.8.4 להלן	הסכמים עם קבלני ביצוע בקשר עם הפרויקט:
רבעון שני 2020	מועד התחלת עבודות הקמה:
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה)
אין	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר):
ל.ר.	קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:

לא	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת ? אם כן, יינתן גילוי להנחות הבסיס.
ל.ר.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
ל.ר.	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט אאכנ ליום 31 בדצמבר 2020 (הנתונים הינם לפי 100%, חלק התאגיד בפרויקט 50%)			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
היתר הבנייה התקבל במהלך שנת 2020.	82 יח"ד	6,211 - זכויות בניה, נטו.	יח"ד

ג. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

שנת 2019	שנת 2020	פרויקט אאכנ (נתונים כספיים באלפי אירו)
		<u>עלויות שהושקעו:</u>
-	2,215	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	1,074	סה"כ עלויות מצטברות בגין תכנון, שיווק, פיתוח, מסים, ואגרות
-	3,395	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
-	6,684	<u>סה"כ עלות מצטברת</u>

פרויקט אאכנ		
עלויות שטרם הושקעו ויתרה להשקעה		
נתונים כספיים באלפי אירו		
שנת 2019	שנת 2020	
-	-	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	370	סה"כ עלויות בגין תכנון, שיווק ומכירות, אגרות, ניהול פרוייקט ומשרדיות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	סה"כ עלויות פיתוח תשתיות ציבוריות שטרם הושקעו (אומדן)
-	16,164	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון הצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
-	16,535	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-	21.3%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
-	רבעון רביעי לשנת 2022	מועד השלמת בנייה צפוי

ד. שיווק הפרויקט

לא רלוונטי - הפרויקט יושכר במלואו עם תום הבנייה.

ה. אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט

החברה סבורה כי ניתוח הרווחיות הגולמית אינו רלבנטי מאחר והיא תחזיק בפרויקט כנכס מניב למגורים עם תום הקמתו.

ו. ניתוח רגישות לרווח הגולמי שטרם הוכר בפרויקט

החברה סבורה כי ניתוח הרגישות אינו רלבנטי מאחר והיא תחזיק בפרויקט כנכס מניב למגורים עם תום הקמתו.

ז. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

החברה טרם התקשרה עם תאגיד בנקאי לגמי מימון ספציפי לצורך הקמת הפרויקט.

1.8.3.7. עתודות קרקע א' (שלבם י' - יב' בפרויקט המגורים המתוכנן במסגרת התב"ע
 (Grafental Ost)

א. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2020	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט - 84.98%)
Grafental Ost (שלבם י' - יב' בפרויקט המגורים)	שם הפרויקט:
Neumann Str. 6, Dusseldorf, Germany	מיקום הפרויקט:
כ-30 א' מ"ר נטו, כ-313 יח"ד בבניה רוויה וצמודי קרקע	תיאור קצר של הפרויקט:
84.98%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
ראו בסעיף 1.1.5 לעיל	מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):
ראו בסעיף 1.1.5 לעיל	ציון שמות השותפים לפרויקט:
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
יוני 2008	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
כ-30 א' מ"ר נטו.	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
טרם נקבע.	מועד סיום עבודות ההקמה [מתוכנן]:
טרם נקבע.	מועד התחלת שיווק בפרויקט [צפוי]:
טרם נקבע.	מועד סיום שיווק [צפוי]:
ראה סעיפים 01.8.4 להלן	הסכמים עם קבלני ביצוע בקשר עם הפרויקט:
טרם נקבע.	מועד התחלת עבודות הקמה [מתוכנן]:
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה)
אין	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר):
לעניין חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי - ראו הסכם הפיתוח בסעיף 1.8 לעיל.	קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:
לא	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? אם כן, יינתן גילוי להנחות הבסיס.
לפרטים אודות התקשרותן של חברות הפרויקט בהסכם הפיתוח ראו בסעיף 1.8 לעיל.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני עתודות קרקע א' ליום 31.12.2020 (הנתונים הינם לפי 100%, חלק התאגיד בפרויקט 84.98%)			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ זכויות בניה (מ"ר)	
313 יחיד הנכללות תחת תב"ע Grafental Ost שהיתר הבנייה עבורן צפוי להתקבל במהלך בשנת 2021.	313	30,382	יחידות דיור

ג. עלויות שהושקעו בפרויקט¹

שנת 2019	שנת 2020	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט - 84.98%)
(נתונים כספיים באלפי אירו)		
עלויות שהושקעו:		
33,491	33,491	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
4,682	4,682	סה"כ עלויות מצטברות בגין תכנון, שיווק, פיתוח, מסים, ואגרות ²
-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
38,173	38,173	סה"כ עלות מצטברת

ד. שיווק הפרויקט: לא הוצגו נתונים עבור שיווק הפרויקט עקב השלב המקדמי בו הוא נמצא.

ה. רווחיות גולמית: החברה סבורה כי ניתוח הרווחיות הגולמית אינו רלבנטי עקב השלב המקדמי בו נמצע הפרויקט.

ו. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בפרויקט: החברה סבורה כי ניתוח הרגישות אינו רלבנטי עקב השלב המקדמי בו נמצא הפרויקט.

ז. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט: החברה טרם התקשרה עם תאגיד בנקאי למימון הקמת השלב.

ח. שעבודים ומגבלות משפטיות: מקרקעי הפרויקט מהווים בטוחה בקשר למסגרת הבניה שניתנו עבור שלביו הקודמים של המתחם וטרם נפרעו/הסתיימו.

¹ לאור שלביו המוקדמים של הפרויקט, מוצגים בשלב זה עלויות שהושקעו בפרויקט בלבד.
² בעיקר עלות מס עסקים מקומי.

1.8.3.8. עתודות קרקע ב' (193 דונם בשכונת גרסהיים, בדיסלדורף שבגרמניה)

1.1.3.2. לפרטים אודות עסקת מכירת חטיבת הקרקע ראה סעיף 1.1.3.2.

א. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2020	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט - 100%)
Glasmacherviertel	שם הפרויקט:
Gereesheim, Heyestraße/Torfbruchstraße Germany	מיקום הפרויקט:
193 דונם בייעוד תעשייה, החברה שוקדת על שינוי היעוד הקרקע שתאפשר הקמת שכונת מגורים.	תיאור קצר של הפרויקט:
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
ראו בסעיף 1.1.5 לעיל	מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):
ראו בסעיף 1.1.5 לעיל	ציון שמות השותפים לפרויקט:
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
פברואר 2018	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
193 דונם	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
טרם נקבע.	מועד סיום עבודות ההקמה [מתוכנן]:
טרם נקבע.	מועד התחלת שיווק בפרויקט [צפוי]:
טרם נקבע.	מועד סיום שיווק [צפוי]:
טרם נקבע.	הסכמים עם קבלני ביצוע בקשר עם הפרויקט:
טרם נקבע.	מועד התחלת עבודות הקמה [מתוכנן]:
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה)
אין	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר):
ראה באור לגבי הסכם המכירה בסעיף 1.1.3.2(ג) לעיל.	קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:
לא	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת ? אם כן, ייתן גילוי להנחות הבסיס.
הקמת הפרויקט תדרוש מהחברה פיתוח תשתית ציבורית למתחם.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ זכויות בניה (מ"ר)	שימוש תעשייתי
	ל.ר	ל.ר	
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ זכויות בניה (מ"ר)	
החברה שוקדת על קידום תב"ע עם הרשות המקומית ומעריכה כי התכנית תאושר במהלך שנת 2021.	1,500	כ-107,000	יחידות דיור
	ל.ר	כ-30,000	שטחי מסחר ומשרדים
	3	ל.ר	גני ילדים ובית ספר

ג. עלויות שהושקעו בפרויקט¹

שנת 2020	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט - 25%)
141,645	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
3,446	סה"כ עלויות מצטברות בגין תכנון, שיווק, פיתוח, מסים, ואגרות ²
-	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
13,872	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
158,963	סה"כ עלות מצטברת

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

ה. מימון ספציפי, שעבודים ומגבלות משפטיות הקשורים לפרויקט:

147,500	מוצג בסעיף השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	31.12.2020	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי אירו)
---------	--	------------	---------------------------------------

¹ לאור שלביו המוקדמים של הפרויקט, מוצגים בשלב זה עלויות שהושקעו בפרויקט בלבד.
² בעיקר עלות מס עסקים מקומי.

132,000	מוצג כהתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקות למכירה	31.12.2019	
תאגיד בנקאי	מוסד מלווה:		
יוני 2020	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:		
147.5 מיליון אירו למימון הפרויקט, מועד פרעון בתשלום אחד ביום 1 ביוני, 2022.	סה"כ הלוואה:		
לא רלוונטי.	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:		
ריבית ממוצעת משוקללת של 4.54% במהלך השנה הראשונה ו- 5.15% במהלך השנה השנייה.	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:		
פירעון הקרן הינו בתשלום אחד (Bullet) בחודש יוני, 2022.	מועדי פירעון קרן וריבית:		
אין.	תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם ההלוואה		
לא.	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:		
כן, ר' תניות מרכזיות אחרות.	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:		
לא רלוונטי.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:		
שעבוד ראשון בדרגה על הנכס הנרכש וכן שעבוד על הפיקדון (כהגדרתו להלן).	בטחונות:		

**המידע המתואר לעיל בקשר עם התב"ע ופרסומה, הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק
ניירות ערך, אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ואשר עשוי שלא להתגשם או להתגשם במועדים
שונים מהערכת החברה וזאת בין היתר כתוצאה מאישורים הנדרשים מגורמים שלישיים והליכים
דגולטוריים שאינם בשליטת החברה.**

ו. שעבודים ומגבלות משפטיות : ראה סעיף ה' לעיל.

1.8.4 הסכמים מהותיים

1.8.4.1 לפרטים אודות הסכם פיתוח תשתיות ציבוריות עם עיריית דיסלדורף ראו סעיף 1.8 לעיל.

1.8.4.2 להלן פרטים אודות ההסכמים עם הקבלן הראשי בשלבי הפרויקט השונים :

קנסות	ערבויות שהמציא הקבלן	אופן ביצוע התשלום	מועד סיום העבודות בפועל	מועד סיום העבודות ההסכמי	מועד החתימה	היקף כספי פאושלי של ההסכם	שם הקבלן	שלב בפרויקט
קנס על איחור במועד סיום העבודות – 0.1% מסכום החוזה ליום מעל 14 יום איחור אך לא יותר מ-5% במצטבר.	ערבות ביצוע בסך 5% מהיקף החוזה להבטחת התחייבויות הקבלן בהתאם להסכם. ערבות הביצוע תוחלף בערבות טיב עם סיום הבניה בהיקף של 5% מסך ההסכם לתקופת האחריות כפי שמוגדר בחוק הגרמני (5 שנים ככלל, 10 שנים לעבודות האיטום).	באופן חודשי בהתאם לקצב התקדמו ת הבניה ולהיקף העבודות שבוצעו בחודש האמור	רבעון 2 2020	מרץ 2020	נובמבר 2017	כל עבודות הבניה (חניון תת קרקעי, שלד, גמר ופיתוח סביבתי) של שלב ה' בהיקף כספי של כ- 21 מ' אירו	Schmeing Bau GmbH	שלב ה'
			רבעון 2 2020	רבעון 2 2020	נובמבר 2017	כל עבודות הבניה (חניון תת קרקעי, שלד, גמר ופיתוח סביבתי) של שלב ו' בהיקף כספי של כ- 19.6 מ' אירו	Schmeing Bau GmbH	שלב ו'
			רבעון 2 2020	מאי 2020	מרץ 2018	כל עבודות הבניה (חניון תת קרקעי, שלד, גמר ופיתוח סביבתי) של שלב ו' בהיקף כספי של כ- 27 מ' אירו	Nesslerer Grünzig Bau GmbH	שלב ז'
			טרם הסתיימו	יוני 2021	נובמבר 2018	כל עבודות הבניה (חניון תת קרקעי, שלד, גמר ופיתוח סביבתי) של שלב ו' בהיקף כספי של כ- 30 מ' אירו	Nesslerer Grünzig Bau GmbH	שלב ח'
			טרם הסתיימו	רבעון 4 2022	ינואר 2020	כל עבודות הבניה (חניון תת קרקעי, שלד, גמר ופיתוח סביבתי) של שלב ו' בהיקף כספי של כ- 34 מ' אירו	Nesslerer Grünzig Bau GmbH	שלב ט'

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

1.9 תחרות

1.9.1 כללי

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

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

בין המתחרים ניתן למנות יזמי נדל"ן, וחברות נדל"ן מתמחות קטגוריה (משרדים, מרכזים מסחריים) הפועלות להשבת הנכסים באמצעות ניהול אקטיבי של השכרות ופיתוח הנכס, במידה וקיימת אופציה זו, ומנגד "שחקנים פיננסיים" - המתמקדים בעיקר במרווח בין הריבית על ההלוואה לתשואת הנכס.

הקבוצה מתמודדת עם התחרות באמצעות היותה "שחקן מקומי" כתוצאה ממיקוד הפעילות בשוק הגרמני משנת 2004, הכרות וידע מעמיק עם החוקים והתקנות המקומיים הנוגעים לשוק הנדל"ן, הקשרים העסקיים שפיתחה עם גורמים המעורבים בשוק הנדל"ן הגרמני (ראה גם בסעיף 1.6.1.4 לעיל) המאפשרים לה נגישות למגוון רב של עסקאות בטרם הגעתם לשוק, ומהירות התגובה של הקבוצה בסגירת עסקאות תודות למתודולוגיה יחודית, יכולות ניתוח וחינוך עסקאות בתוך הקבוצה ונגישות גבוהה לבנקים ומממנים מקומיים.

הקבוצה מעסיקה בגרמניה פלטפורמה ניהולית עם צוות מקומי המונה כ-150 איש המאפשר לה ניהול אקטיבי של הנכסים הבא לידי ביטוי בקשר ישיר והכרות טובה עם הדיירים, יכולת פיקוח ומתן מענה מהיר לדרישות הדיירים, לליקויים פיזיים ולבעיות גבייה, והכרות טובה עם תנאי השוק בכל תת אזור בו ממוקמים נכסי החברה וקשר טוב לגורמי שיווק מקומיים. בנוסף פלטפורמת הניהול שפיתחה הקבוצה בגרמניה מאפשרת לה להוזיל את עלויות הניהול הכוללות בהשוואה לניהול ע"י צד ג'.

1.9.2 תחום פעילות - נדל"ן מניב

תחום הנדל"ן המניב למסחר מבוזר יחסית למדינות אירופאיות אחרות, על פני 7 מרכזים עירוניים עיקריים (פרנקפורט, ברלין, המבורג, מינכן, דיסלדורף, קלן ושטוטגרט) ועוד עשרות שווקי משנה. למיטב הערכת החברה, הענף בכללותו מצוי בתחרות רבה, הן מצד משקיעים מקומיים והן מצד משקיעים זרים, הפועלים בהיקפי השקעה שונים, והרואים במצבה הכלכלי של גרמניה, הפוטנציאל הגלום בה, ומנגד - זמינותם של נכסי נדל"ן, עלותם הנמוכה יחסית והתשואה הגבוהה יחסית בגינם, הזדמנות עסקית טובה.

למיטב ידיעת החברה, פועלים בתחום הפעילות מספר רב של גורמים, הכוללים בין השאר חברות נדל"ן ציבוריות וקבוצות נדל"ן גדולות עתירות משאבים, חלקן ממוקדות קטגוריה (מרכזים מסחריים, משרדים), אשר רוכשות פורטפוליו נכסים שלם, וכן מספר חברות נדל"ן פרטיות ומשקיעים פרטיים הפועלים לרוב לרכישת נכסים מניבים בודדים.

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

1.9.3. תחום פעילות - נדל"ן יזמי למגורים

החברה מחזיקה במלאי זכויות הבנייה הגדול ביותר בדיסלדורף, ורואה בכך יתרון אסטרטגי. בנוסף, החברה נהנית מהעובדה שדיסלדורף סובלת ממחסור בהיצע של דירות איכותיות בשוק. מלבד פרויקטים קטנים משמעותית מהפרויקטים של החברה, החברה לא זיהתה אף פרויקט כמתחרה עיקרי שלה.

1.10. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

1.10.1. משרדי הקבוצה

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

החברה שוכרת את משרדי החברה כשוכר ראשי, בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך כולל של כ- 23 אלפי אירו.

1.10.2. רכוש קבוע

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

1.10.3. נדל"ן להשקעה

ראו בסעיפים 1.7 ו-1.8 לעיל.

1.11. הון אנושי

1.11.1. המבנה הארגוני של הקבוצה

שינויים בהרכב דירקטוריון החברה

ביום 2 ביולי, 2018 אישרה האסיפה הכללית את מינויים של ה"ה, Van Ommen Nicolaas, Moser Daniel ו-Dorenbos Jeron, Burke Patrick לדירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידים של החברה מהימים 24 במאי, 2018 ו-2 ביולי, 2018 (מס' אסמכתאות: 2018-01-042231 ו-2018-01-063220, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה. ביום 2 בינואר, 2019, אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינוי הדירקטורים כאמור לשנת כהונה נוספת בדירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידים של החברה מהימים 26 בנובמבר, 2019 ו-2 בינואר, 2020 (מס' אסמכתא: 2019-01-115186 ו-2020-01-001401, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

ביום 16 באוגוסט, 2018 אישרה האסיפה הכללית את מינויו של מר Friedrich Munsberg כדירקטור חיצוני לחברה, את מינויה מחדש של הגב' נועה שחם כדירקטורית בלתי תלויה

בחברה ואת מינויו של מר Claus Jorgensen כדירקטור בחברה. ביום 2 בינואר, 2019 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינוי הגב' נועה שחם ומר Claus Jorgensen לשנת כהונה נוספת בדירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידים של החברה מהימים 26 בנובמבר, 2019 ו-2 בינואר, 2020 (מס' אסמכתא: 2019-01-115186 ו-2020-01-001401, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

כמו כן, אישרה האסיפה הכללית של החברה את תיקון תקנון החברה וסיווג הדירקטורים בחברה כ-Executive Director ו-Non-Executive Director. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידים של החברה מהימים 12 ביולי, 2018 ו-16 באוגוסט, 2018 (מס' אסמכתאות: 2018-01-066904, 2018-01-076642, 2018-01-076639, 2018-01-076645 ו-2018-01-076657, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

ביום 23 בנובמבר, 2020 הסתיימה כהונתו של מר מאיר יעקבוסון כדירקטור חיצוני בחברה, מבלי שהוארכה לתקופה נוספת. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידים של החברה מיום 1 בדצמבר, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-122389), הנכלל בזאת על דרך ההפניה. למועד פרסום הדוח, פועלת החברה על מנת לאתר מועמדים לכהונה כדירקטור חיצוני, והתקשרה לצורך זה עם חברה המומחית בתחום של איתור דירקטורים בהולנד.

ביום 1 בדצמבר, 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויו של מר Machiel Hoek כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידים של החברה מיום 1 בדצמבר, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-122389), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

שינויים בהנהלת החברה

ביום 30 ביוני, 2018 חדלו ה"ה גל טננבאום ואופיר רחמים לכהן כמנכ"לים משותפים של החברה. ביום 8 ביולי, 2018 החל מר Tomas A. de Vargas Machuca לכהן כמנכ"ל החברה החדש. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידים של החברה מן הימים 30 ביוני, 2018 ו-8 ביולי, 2018 (מס' אסמכתאות: 2018-01-058020, 2017-01-090438, 2017-01-107445, 2017-01-117634, 2018-01-058023, 2017-01-090438, 2017-01-107445, 2017-01-117634 ו-2018-01-06139, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

ביום 24 במאי, 2018 התקשרה החברה עם סמנכ"ל הכספים שלה, מר גיא פריאל, בהסכם לסיום מתן שירותים, החל מיום 31 באוגוסט, 2018, ובהסכם ייעוץ במגוון נושאים, החל מיום 1 בספטמבר, 2018, אשר תוקן ואושר על ידי האורגנים המוסמכים של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידים של החברה מהימים 27 במאי, 2018 ו-4 בנובמבר, 2018 (מס' אסמכתאות: 2018-01-042798, 2018-01-103941 ו-2018-01-103944, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

ביום 4 בנובמבר, 2018, החל מר Thomas Stienlet לכהן כסמנכ"ל הכספים החדש של החברה, חלף מר גיא פריאל אשר כיהן כסמנכ"ל הכספים של החברה עד ליום 31 באוגוסט 2018. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידים של החברה מיום 4 בנובמבר, 2018 (מס' אסמכתאות: 2018-01-103923 ו-2018-01-103941), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

ביום 27 בינואר, 2019 חדל לכהן קלאוס דיטר טראפ, כסמנכ"ל תפעול של החברה.

ביום 31 בינואר, 2019 חדל לכהן אורליך טפה, כסמנכ"ל ייזום/מנכ"ל חברה בת של החברה. אורליך משמש כיועץ חיצוני לחברה, וימשיך לטפל בקידום התב"עויות במתחמים הקרקע השונים של החברה.

ביום 21 באוקטובר, 2020 הודיע מנכ"ל החברה, מר Tomas A. de Vargas Machuca, על סיום כהונתו. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 22 באוקטובר, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-106132), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 1 בדצמבר 2020, החל מר Thierry Beaudemoulin לכהן כמנכ"ל החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27 בנובמבר, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-120454), הנכלל בזאת על דרך ההפניה. יצוין כי תגמולו של המנכ"ל החדש טרם אושר. לפרטים נוספים ראו תקנה 26א לפרק פרטים נוספים המצורף כפרק ד' לדוח זה.

1.11.2. מצבת העובדים של הקבוצה: מצבת העובדים ונותני השירותים של הקבוצה נכון ליום 31 בדצמבר, 2019 וליום 31 בדצמבר, 2020¹ הינה כדלקמן:

מספר עובדים		תפקיד בחברה המעסיקה	חברה מעסיקה
ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 31 בדצמבר 2020		
1	1	מנכ"ל ²	החברה
2	2	מינהלה	
1	1	סמנכ"ל כספים	
-	1	חשב	
2	2	איש IT ושירותי מנהלה	ש.י.ב. קפיטל שווקים עתידיים בע"מ
1	1	מחלקה פיננסית (אנליסט)	
1	-	חשב	חברה בת הונגרית
-	-	סמנכ"ל תפעול	חברת תיפעול הנכסים property) (management
19	18	הנהלת חשבונות	
20	23	מינהלה	
85	78	ניהול נכסים/שיווק/טכני	
-	-	סמנכ"ל יזום	
1	1	הנהלת חשבונות	Grafental KG+Mitte

¹ נכון למועד חתימת הדוח לא חל שינוי מהותי במצבת העובדים של הקבוצה.
² יצוין כי מנכ"ל החברה אינו מקבל שכר מהחברה.

3	5	מינהלה	
3	-	שיווק ומכירות	
8	7	ניהול פרויקט	
147	140		סה"כ

מרבית עובדי הקבוצה מועסקים על פי הסכמים אישיים, שאינם מוגבלים בזמן, כאשר שני הצדדים יכולים להביא את ההתקשרות לידי סיום בהודעה מוקדמת, אשר נעה בין שבועיים למספר חודשים (בהתאם למספר שנות העבודה). יצוין כי ביחס לעובדים הגרמנים של הקבוצה, הפסקת עבודתם כפופה לחוקי העבודה בגרמניה שאינם מאפשרים פיטורים אלא מסיבה מהותית ולאחר פרוצדורה שנקבעה בדין.

הסכמי ההעסקה מסדירים את תפקיד המועסק, היקף ההעסקה ושעות העבודה, היעדרויות בשל מחלה וימי חופשה, ואופן סיום יחסי ההעסקה. יצוין כי על פי הדין בגרמניה נושא הפיטורין הינו שונה מישראל וככלל חוקי העבודה הינם לטובת העובד. הדין בגרמניה אינו קובע פיצויי פיטורין, אך יחד עם זאת, יש קושי לפטר עובד ועל חברות המעסיקות מעל 20 עובדים¹, חלים אף חוקי עבודה מחמירים יותר. חברה כאמור, המבקשת לפטר עובד נדרשת להוכיח סיבה סבירה לפיטורי עובד, וכל עוד לא מוכח אחרת העובד יכול לתבוע את החברה ולהמשיך להיות מועסק על ידה בכל אותה תקופה עד שמוכח שהיתה סיבה סבירה לפיטורין. ביטוח סוציאלי משולם בחלקו ע"י המעביד.

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

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

1.11.3. נושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירה בקבוצה

ההנהלה הבכירה של הקבוצה מורכבת ממנכ"ל וסמנכ"ל כספים.

לפרטים אודות נושאי המשרה הבכירה של החברה בהתאם להוראות תקנה 26א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות") ראו בתקנה 26 בפרק ד', "פרטים נוספים על התאגיד", המצ"ב לדוח תקופתי זה.

לפרטים אודות תנאי הכהונה של חמשת מקבלי השכר הגבוה ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה בהתאם להוראות תקנה 21 לתקנות הדוחות ראו בתקנה 21 בפרק ד', "פרטים נוספים על התאגיד", המצ"ב לדוח תקופתי זה.

לפרטים בקשר עם מדיניות תגמול נושאי משרה בכירה של החברה ראו תקנה 21 לפרק ד' לדוח זה.

¹ רלבנטי לחברת תפעול הנכסים.

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

1.12. מימון

1.12.1. הגדרות

לשם הנוחות, להלן הגדרות מונחים מרכזיים בסעיף זה:

"LTV"	Loan to Value Ratio - היחס בין סכום ההלוואה במועד הבדיקה לבין שווי ההון של הנכס על פי הערכת שווי לאותו מועד.
"ICR"	Interest Coverage Ratio - יחס כיסוי ריבית, המחושב על ידי חלוקת הכנסה התפעולית נטו (NOI) ¹ של הלווה לפני ריבית ולפני מס בתקופה הנמדדת בהוצאות הריבית של הלווה באותה תקופה.
"DSCR"	Debt Service Coverage Ratio - יחס כיסוי החוב, המחושב על ידי חלוקת ההכנסה התפעולית נטו (NOI) ¹ של הלווה בתקופה הנמדדת בהוצאות שירות החוב של הלווה בתקופה הנמדדת (קרי תשלומי הריבית והקרן בתקופה הנמדדת).
"CAP"	אופציית רכש המאפשרת לרוכש לקבל תשלומים ממוכר האופציה במידה ושיעור הריבית יעלה על סף מסוים שנקבע מראש.
"SWAP"	חוזה שבו שני הצדדים מסכימים להחליף תשלומי ריבית תקופתיים, כאשר תשלום ריבית בשיעור משתנה מוחלף בתשלום ריבית בשיעור קבוע ומשמש בעיקר לצרכי גידור.

1.12.2. כללי

נכון למועד הדוח ובמהלך תקופת הדוח, הקבוצה מממנת את פעילותה ממקורותיה העצמיים, מהלוואות מתאגידים בנקאיים (מימון בנקאי), הנפקות אג"ח וקו אשראי מבעלת השליטה.

מימון בנקאי (א)

הקבוצה נוהגת ליטול מימון בנקאי לקבוצת נכסים ו/או לנכס ספציפי כאשר ההלוואה הינה נון ריקורס לחברה המובטחת בין השאר, בשעבוד הזכויות בנכס ו/או בקבוצת נכסים, לפי העניין. המימון הבנקאי (בהתאם לדוחות הכספיים) של הקבוצה נכון ליום 31 בדצמבר, 2020 עומד על סך כולל של כ-429,645 אלפי אירו.

הנפקות אג"ח (ב)

ביום 20 באפריל, 2020 בוצע פדיון מוקדם ומלא של אגרות החוב (סדרה א') של החברה ותמורה בסך של 61,776 אלפי ש"ח שולמה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה. סכום הפדיון הסופי שיקף פיצוי בגין הפדיון המוקדם בסכום כולל של כ-387 אלפי ש"ח.

¹ לעניין זה יצוין כי ה-NOI מוגדר בדרכים שונות על ידי בנקים שונים והכול כפי שנקבע בהסכם ההלוואה לפי העניין.

לפרטים נוספים, ראו דיווחיה המיידים של החברה מהימים 31 במרץ, 2020 ו-20 באפריל, 2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-033975 ו-2020-01-039519, בהתאמה).

למידע אודות אגרות החוב הקיימות בחברה, ראו סעיף חלק ה' לדוח הדירקטוריון המצורף כפרק ב' לדוח תקופתי זה.

(ג) הלוואה מבעלת השליטה

ביום 9 במאי, 2019, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבלת מסגרת אשראי לתקופה של שנתיים, בגובה של 100 מיליון אירו מ-ADLER, בעלת השליטה בחברה, מתוכה נמשכו, נכון למועד הדוח, כ-44.2 מיליון אירו. במהלך החודשים ינואר ומרץ 2020, פרעה החברה את מלוא החוב לבעלת השליטה, כך שנכון למועד הדוח לא נותרה יתרת חוב לבעל השליטה. נכון למועד הדוח, היתרה הבלתי מנוצלת של מסגרת האשראי המזכה הינה 55.8 מיליון אירו.

לפרטים נוספים בקשר עם אופן אישור העסקה ותנאיה, ראו דיווחיה המיידים של החברה מהימים 14 ביולי, 2019 ו-11 במאי, 2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-040008 ו-2019-01-060426, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה, וכן תקנה 22 לפרק פרטים נוספים, המצורף כפרק ד' לדוח זה.

1.12.3. אשרור דירוג אשראי לחברה ע"י מעלות

ביום 30 במרץ, 2020, אשררה חברת דירוג האשראי מעלות לחברה דירוג ilAA (אופק יציב) ולסדרות אג"ח ב', ו-ג' של החברה דירוג ilAA¹.

1.12.4. מגבלות החלות על הקבוצה בקבלת מימון

1.12.4.1. אמות מידה פיננסיות שנקבעו במסגרת הסכמי המימון שחברות הקבוצה צד להם:
בחלק מהסכמי המימון נדרשות חברות הנכס להתחייב בהתחייבויות פיננסיות שונות ובהתחייבויות נוספות, שאי עמידה בהן, מהווה, בחלק מהמקרים, עילה לפירעון מיידי על ידי המלווה, בתנאים המנויים בהסכמי המימון וכמקובל בהסכמים מסוג זה. לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות מרכזיות במרבית הלוואותיה של החברה מתאגידים בנקאיים ראו בטבלה להלן.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2020 החברה עמדה בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרת הסכמי המימון שהחברה צד להם. לפרטים נוספים אודות אופן חישוב אמות מידה פיננסיות בהסכמי הלוואה מהותיים עבור החברה ראו בטבלה להלן.

1.12.4.2. תניות שינוי שליטה שנקבעו במסגרת הסכמי המימון שחברות הקבוצה צד להם:
כאמור לעיל, בחלק מהסכמי המימון עם תאגידים בנקאיים נדרשות חברות הנכס להתחייב לאי שינוי שליטה ברמת חברת הנכס עד לרמת החברה (BCP), יודגש כי אין תניית שינוי שליטה המתייחסת למי מבעלי השליטה בחברה (BCP) כמפורט להלן. במסגרת שטרי אג"ח ב' ו-ג' נקבע כי העברת השליטה בחברה (כהגדרתה בחוק ניירות ערך), במישרין או בעקיפין, באופן שבו ADLER תחדל להיות בעלת שליטה בחברה מהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות.

¹ לפרטים נוספים ראו בדוח פעולות הדירוג של מעלות אשר צורף לדוח המידי של החברה מיום 30 במרץ 2020 (מס' אסמכתא 2020-15-028237) הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

1.12.4.3. שעבודים וערבויות: להבטחת הלוואות מתאגידים בנקאיים, נרשמו שעבודים על נכסי נדל"ן, על חשבונות הבנק בהם מתקבלים דמי השכירות, המחאת זכויות בגין תקבולי השכירות, המחאת זכויות בגין פוליסות ביטוח הנכס ושעבודים על מניות חברות הנכס. יצוין כי בגין חלק מהנכסים וחברות הנכס קיימת ערבות צולבת להבטחת המימון שנלקח לצורך רכישת הנכסים ו/או לצורך מימון מחדש של הנכסים.

יצוין כי יתרת ההלוואות הבנקאיות הינן ללא זכות חזרה ללווה (Non Recourse).

1.12.5. טבלת ריכוז הסכמי SWAP

להלן פרטים בדבר הסכמי SWAP בהם התקשרה החברה לפני יום 31 בדצמבר, 2020 והינם בתוקף נכון למועד חתימת הדוח:

שוי ליום 31 בדצמבר 2020 באלפי אירו	חברה	סכום באלפי אירו	תאריך סיום	מקור/בנק
(597)	תאגיד גרמני בשליטה מלאה של החברה	43,623	30/09/2022	תאגיד בנקאי זר

1.12.6. שיעורי ריבית ממוצעת ושיעורי ריבית אפקטיבית

להלן שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית על הלוואות מבנקים שהיו בתוקף בתקופת הדוח, שאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה:

שיעור ריבית ממוצעת להלוואות מיועדות לשימוש ייחודי ליום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
1.61%	1.68%	1.54%	בנקים

1.12.7. אשראי בריבית משתנה

כחלק ממדיניות החברה ובהתאם לדרישות מרבית הבנקים המממנים חברות הקבוצה נוהגות להתקשר בהסכמי גידור כחלק ממערך הסכמי המימון, באופן המקבע את שיעור הריבית המשתנה והופך, הלכה למעשה, את ההלוואות להלוואות בריבית קבועה.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2020 קיימת הלוואה אחת בקבוצה הנושאת ריבית בשיעור משתנה כדלקמן:

מנגנון	תאריך נטילת ההלוואה	טווח הריבית לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	סכום אשראי ברוטו ליום 31 בדצמבר 2020 באלפי אירו	שיעור הריבית סמוך למועד חתימת הדוח
Magdeburg & Patros - ריבית בסיס משתנה 3 month Euribor בתוספת מרווח הריבית הבנקאית בשיעור של 1.35% לשנה. שיעור הריבית קובע באמצעות עסקת SWAP, שיעור הריבית בסמוך למועד חתימת הדוח משקלל את עסקת ה-SWAP	23 בנובמבר 2017	1.59%-1.59%	43,623	1.59%

1.12.8. להלן פירוט ההלוואות, השעבודים המהותיים והאשראי מתאגידים בנקאיים של הקבוצה נכון ליום 31 בדצמבר, 2020 :

מס' סידורי	מס' הלוואה התאגיד	המלווה	מועד העמדת ההלוואה	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי אירו)	מס' תשלומים רבעוניים קרן + ריבית	יתרת קרן ליום 31.12.2020 (אלפי אירו)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	ריבית קבועה בעקבות SWAP	נתינת שינוי שליטה	התחייבויות פיננסיות	הערות
1	הלוואות פורטפוליו ¹	תאגיד בנקאי זר	30 בספטמבר 2016	110,000	2% מסכום הקרן המקורי בשנה המשולם בתשלום חודשי.	100,490	30 בספטמבר 2021	שעבוד ראשון בדרגה על הנכסים (6) קומפלקסים למגורים, 3 מבנים המשמשים למסחר ומשרדים, המכונים Panther Portfolio ("). שעבוד חשבוניות הבנק ותקבולי הביטוח וכן המחאת דמי השכירות לטובת המלווה.	שיעור קבוע של 1.22%	לא רלוונטי	על הלווה לעדכן מראש את המלווה בכל שינוי בחברת הנכס, כאשר לעניין זה שינוי שליטה משמעותי, שינוי ב-50% או יותר מהחזקה בהון חברת הנכס.	LTV קטן מ-75% DSCR גדול מ-135%	(1) הלוואת נון ריקורס; (2) ההתחייבויות הפיננסיות הינן ברמת קבוצת הנכסים.

¹ הועמדו לחברות Brack Capital (Hannover) B.V, Brack Capital Gelsenkirchen GMBH&Co. KG, (Ludwigsfelde) B.V, Brack Capital (Neubrandenburg) B.V, Brack Capital Germany (Netherlands) XIX B.V, Brack Capital (Remscheid) B.V, Investpartner GMBH(Wuppertal) , Brack (Capital Germany (Netherlands) XXX B.V. (Velbert

2 ראוי לציין כי במהלך חודש ינואר 2021 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי גרמני וביצעה מימון מחדש להלוואה זו. לפרטים נוספים, ראה ביאור 25 לדוחותיה הכספיים של החברה המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

בהמשך לאמור בטבלה דלעיל, להלן יובאו נתונים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהלוואותיה¹.

חישוב אמות המידה הפיננסיות : DSCR, ICR ו-LTV, נעשה עפ"י ההגדרות בהסכמי ההלוואה הרלוונטיים ואינו תואם בהכרח את כללי החשבונאות המקובלים².

מס' סידורי מתוך טבלת ההלוואות	מועד העמדת ההלוואה	סכום מסגרת ההלוואה המקורי באלפי אירו	יתרת קרן ליום 31.12.2020	יתרת קרן ליום 31.12.2019	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות	אמות מידה פיננסיות DSCR/ICR בפועל נכון ליום 31 בדצמבר 2019	אמות מידה פיננסיות LTV בפועל נכון ליום 31 בדצמבר 2019	אמות מידה פיננסיות DSCR/ICR בפועל נכון ליום 31 בדצמבר 2020 ולמועד חתימת הדוח	אמות מידה פיננסיות LTV בפועל נכון ליום 31 בדצמבר 2020 ולמועד חתימת הדוח
1	30 בספטמבר, 2016	110,000	100,490	102,773	LTV קטן מ- 75% DSCR גדול מ- 135%	DSCR=268%	LTV=65%	DSCR=268%	LTV=42%

1.13. הון חוזר

מאוחד	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי אירו)	התאמות (לתקופה של שניים עשר חודשים באלפי אירו)	סך הכל (באלפי אירו)
נכסים שוטפים	85,875	-	85,875
התחייבויות שוטפות	165,718	-	165,718
עודף נכסים שוטפים על ההתחייבויות השוטפות	(79,843)	-	(79,843)

* ראוי לציין כי סכום של כ-100,491 א' אירו מוצג כהתחייבות שוטפת בעקבות הלוואה אשר מומנה מחדש בחודש ינואר 2021, ולפיכך נכון למועד פרסום הדוח החברה מציגה הון חוזר חיובי.

¹ לגבי אמות מידה פיננסיות בקשר עם אגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג') של החברה ראו חלק ה' בפרק ב', "דוח הדיסקטריין", המצ"ב לדוח תקופתי זה.
² 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 הריבית 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 חתומים (ללא חוזים שעומדים לחסתיים 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.

1.14. ביטוח

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

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

ב. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגבולות אחריות של 10,000,000 אירו למקרה ולתקופת ביטוח שנתית לכיסוי אחריות מבני הקבוצה בקשר עם אחזקה, תפעול וניהול המבנים בגרמניה.

ג. יצוין כי פרמיות הביטוח השנתיות מסתכמות בכ-1.0 מ' אירו.

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

1.14.2. ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי המשרה בחברה: ראו בתקנה 29א בפרק ד', "פרטים נוספים על התאגיד", המצ"ב לדוח תקופתי זה.

1.15. מיסוי

1.15.1. היבטי מס עיקריים בגרמניה

מס חברות ושיעור מס החברות: הכנסות החברות הבנות מנכסי נדל"ן בגרמניה (הן הכנסות מדמי שכירות והן ממכירת נכסים) חבות במס חברות בגרמניה. שיעור מס החברות המוטל בגרמניה הוא 15.825% (כולל מס סולידריות¹).

מס עסקים מקומי: בנוסף למס החברות מוטל בגרמניה מס עסקים מקומי (Trade Tax) בשיעור אפקטיבי שנע בין 10% ל-17.2%. בכפוף לתנאים מסויימים מס העסקים המקומי אינו חל על הכנסות המופקות מהחזקה פאסיבית בנדל"ן.

שיעור ניכוי מס במקור מדיבידנד: בהתאם לדין הפנימי בגרמניה, שיעור ניכוי המס במקור מדיבידנד לתושב חוץ הוא 26.375%, בכפוף להוראות האמנות למניעת כפל מס עליהן חתומה גרמניה ולהוראות דירקטיבת אם-בת של האיחוד האירופי, לפיהן קיים פטור מניכוי מס במקור מדיבידנד בין שתי חברות תושבות מדינות החברות באיחוד האירופי² בכפוף לשיעור החזקה ותקופת החזקה מינימליים.

שיעור ניכוי מס במקור מריבית: בהתאם לדין הפנימי בגרמניה, אין חובת ניכוי מס במקור מריבית לתושב חוץ, למעט ריבית המשולמת על אגרות חוב מסויימות והלוואות משתתפות ברווחים – שיעור ניכוי המס במקור במקרים אילו הינו 26.375%, בכפוף להוראות האמנות למניעת כפל מס עליהן חתומה גרמניה ולהוראות דירקטיבת הריבית והתמלוגים של האיחוד האירופי, לפיהן קיים פטור מניכוי מס במקור מריבית בין שתי חברות תושבות מדינות החברות באיחוד האירופי³ בכפוף לשיעור החזקה מינימלי.

¹ מס המשולם בגרמניה כדי לסייע בפיתוח חלקה המזרחי של גרמניה בסך של כ-5.5% בחישוב שנתי לתאגיד ואדם פרטי.
² יוער כי הולנד וגרמניה הינן מדינות החברות באיחוד האירופי.
³ יוער כי הולנד וגרמניה הינן מדינות החברות באיחוד האירופי.

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

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

1.15.2. אמנה למניעת כפל מס בין הולנד וגרמניה

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

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

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

1.15.3. מיסוי בהולנד

מס החברות: חל על הכנסתה הכלל עולמית (מכל מקור) של חברה תושבת הולנד, בשיעור של 16.5% בשנת 2020 על הכנסה שנתית של עד 200,000 אירו ובשיעור של 25% על הכנסה חייבת מעל סכום שנתי של 200,000 אירו, בכפוף לפטורים מסוימים הקבועים בדיני המס ההולנדים.

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

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

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

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

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

1.15.4. **מיסוי בישראל**

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

1.15.5. **שומות המס**

לפרטים אודות שומות מס לחברה ו/או למי מהחברות הבנות ראו בביאור 17 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2020 המצ"ב בפרק ג' לדוח תקופתי זה.

1.15.6. **שיעור המס האפקטיבי**

שיעור המס בהולנד הינו כאמור לעיל 25%, אולם רובן המכריע של הכנסות החברה מקורן בדיבידנד ורווחי הון מחברות בנות בחו"ל המחזיקות נכסי נדל"ן בגרמניה, הפטורים מכח סעיף פטור ההשתתפות.

1.15.7. **הפסדים לצורכי מס**

ראו ביאור 17 בדוחות הכספיים המבוקרים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020 המצ"ב בפרק ג' לדוח תקופתי זה.

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

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

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

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

נכון למועד הדוח, ולמעט נכס המקרקעין בדיסילדורף, הקבוצה לא רכשה נכס שהרישום לגביו או חששות לגביו היו מהותיים ואלה לא מנעו מהקבוצה מימון של אותם נכסים ולא הפריעו לבנקים הממנים בהערכות השווי אשר ביצעו לעצמם.

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

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

1.17.1.1 דיני מכר מקרקעין בגרמניה

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

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

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

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

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

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

1.17.1.2 הגנת ושימור אתרים

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

לחברה מספר חד-ספרתי של מבנים קטנים (כולם בשימוש להשכרה למגורים) המיועדים לשימור. המגבלה היחידה הנוגעת לנכסים אלה היא בעת ביצוע פעולות שיפוץ מהותיות בחזית המבנה. במקרה כזה נדרש הבעלים להמציא אישור מהמחלקה לשימור מבנים ברשות המקומית במסגרתו מתחייב הבעלים לשמר את מבנה ותצורת החזית המקורית. יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח, אין בכוונת החברה לבצע שיפוץ בחזיתות איזה מהמבנים המיועדים לשימור ולפיכך לא נדרשת פעולה כלשהי בנושא מצד החברה וכן יודגש כי החברה גם לא פתחה בהליך כלשהו לקבלת היתר בנייה באחד מהנכסים המיועדים לשימור.

1.17.1.3. דיני תכנון ובניה

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

1.17.1.4. דיני איכות הסביבה

ראו סעיף 1.16 לעיל.

1.17.2 תחום פעילות - נדל"ן מניב

על תחום הנדל"ן המניב בגרמניה, חלות מערכות דיניים שונות המסדירות את הפעילות בתחום, לרבות חקיקת דיני המקרקעין וחקיקה המסדירה את מערכת היחסים בין השוכר למשכיר. הקבוצה כפופה לפיקוח מצד הרשויות השונות עמן באות חברות הקבוצה במגע במסגרת פעילותה בתחום הפעילות. לעניין זה יצוין כי קיים שוני בין מערכות הדיניים השונות החלות על תחומי המשנה של תחום הפעילות, קרי תת תחום הנדל"ן המניב למסחר ותת תחום הנדל"ן המניב למגורים. מערכות הדיניים השונות החלות על תחום הפעילות בחלוקה לתחומי המשנה יפורטו בהתאם להלן.

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

1.17.2.1 דיני השכירות בגרמניה בתת תחום הנדל"ן המניב המסחרי

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

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

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

ד. **סיום מוקדם של החוזה ופינוי שוכר** - לפי הדין הגרמני, הסכם שכירות יסתיים בתום תקופת השכירות, באירוע הפרה או על פי הסכמה הדדית של הצדדים. הדין הגרמני קובע כי לגבי הסכם שכירות שאינו מוגבל בזמן כל צד רשאי להביאו לכלל סיום בהתאם למועדי הסיום הקבועים בדין או בהסכם. צד להסכם שכירות לתקופה קצובה רשאי להביאו לכלל סיום באופן חד צדדי רק "מסיבה ראויה" – דוגמת אי תשלום שכ"ד על ידי השוכר מחד או שלילת זכותו של השוכר לעשות את השימוש ההסכמי בנכס, מאידך. לפרטים אודות אופן פינוי שוכרים מהמושכר ראו בס"ק 1.17.2.2 להלן.

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

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

ז. **תיקונים ותחזוקה** - בהתאם להוראות הדין הגרמני, תיקונים ותחזוקה הינם באחריותו של בעל הנכס. יחד עם זאת, על פי רוב הסכמת הצדדים בעניין זה שונה. מקובל כי בעל הנכס אחראי לתיקון ותחזוקת הגג ומבנה המושכר ("Dach und Fach") בעוד השוכר יהא אחראי לכל התיקונים והתחזוקה בתוך המושכר. על פי רוב מוסכם כי השוכר אחראי לתיקוני עיצוב פנימיים ("Schönheitsreparaturen"), בכלל זאת תיקוני טיח, צבע וכיו"ב במהלך תקופת השכירות. יוער כי בהתאם לפסיקה עדכנית בגרמניה חובתו של השוכר לבצע תיקונים עיצוביים פנימיים עלולה להיות בלתי תקפה בנסיבות מסוימות (דוגמת חובת שיפוץ המושכר בתום תקופת השכירות).

1.17.2.2. דיני השכירות בגרמניה בתת תחום הנדל"ן המניב למגורים

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

א. **עלויות ותשלומים** - לפי הדין הגרמני בעל הנכס הוא הנושא בתשלומים והוצאות החלים על הנכס "Nebenkosten". הצדדים עשויים להסכים ביניהם כי השוכר ישלם את התשלומים וההוצאות האמורות. על הסכמה כאמור להיות ברורה וחד משמעית. קיימות מגבלות בדין ביחס לשיעור ההשתתפות של השוכרים בהסכם שכירות למגורים בתשלום ההוצאות האמורות. ההוצאות אשר ניתן להשית על

השוכר קבועות בדין והינן כוללות, בין היתר, מסי מקרקעין, פרמיות ביטוח מבנה וצד ג', עלויות פינוי אשפה, ביוב, מים, חשמל, חימום, תאורה, נקיון, גננות, "אב הבית" והוצאות הפעלת מעליות. יודגש כי לא ניתן להשית על השוכר את עלויות הניהול האדמניסטרטיבי של הנכס והוצאות החזקה/תיקון הנכס (למעט הוצאות של תחזוקה שוטפת של מתקנים טכניים מסוימים דוגמת מעליות). הצדדים עשויים להסכים על מנגנון לתשלום מקדמות באופן חודשי (או בחלק מהמקרים - רבעוני) בגין ההוצאות האמורות. בתום שנת שכירות ובתוך שנה מאותו מועד על בעל הבית להמציא לשוכר פירוט הוצאות מלא בגין אותה שנת שכירות, המפרט את אופן הקצאת ההוצאות האמורות בין הדיירים בנכס ועל פיו תיעשה התחשבות בין הצדדים ביחס לתשלום שבוצע בפועל (בין ביתר ובין בחסר).

ב. **תיקונים ותחזוקה** - בהתאם להוראות הדין הגרמני, תיקונים ותחזוקה הינם באחריות בעל הנכס. ניתן לקבוע בהסכם השכירות כי הדייר יהא אחראי לתיקונים ותחזוקה, אולם ישנם מגבלות ברורות בקשר להעברת אחריות כאמור (אחריות לתשלום בלבד ולא לביצוע וכן הגבלה על סכום ההוצאה למקרה ולתקופה ביחס לשכ"ד ובאופן כללי). בשל פסיקה עדכנית של בתי המשפט בגרמניה עלולות פסקאות כאמור בהסכמי שכירות להפוך לבלתי תקפות ובלתי מחייבות.

ג. **עדכון דמי השכירות** - הדין הגרמני מכיר בארבע אפשרויות בסיסיות להעלאת דמי השכירות למגורים: ראשית, העלאה מדורגת של דמי השכירות בהסכמה הדדית של הצדדים. שנית, ניתן להסכים להתאים את דמי השכירות ולהצמידם למדד יוקר המחיה ומדד המחירים לצרכן (אופייני לשכירות הנובעת מנכס מסחרי ולא מגורים). שלישית, בעל הנכס רשאי לבקש העלאה בדמי השכירות המשולמים לו למחיר שוק הוגן בהתאם למדד השכירות (market rent level report ("Mietspiegel")), אבל העלאה כאמור לא תהא בלמעלה מ-10% כמפורט להלן:

באיזורים ספציפיים שיוכרוזו באמצעות צו של המדינה הפדרלית בהם מתקיימים תנאים המצדיקים פיקוח ממשלתי על שכ"ד, ולמשך חמש שנים בלבד ממועד אישור הצו, ניתן להשכיר דירה לדייר חדש בשכ"ד שהינו גבוה בלא יותר מ-10% משכ"ד בחוזה הקיים לנכס/דירה וכל עוד שכ"ד החדש אינו גבוה משכ"ד הרלבנטי כמפורט ב-Mietspiegel. באיזורים בהם לא חל צו כאמור – ניתן להעלות את שכ"ד לדייר חדש מעל החוזה הקיים לנכס/דירה כל עוד שכ"ד החדש אינו גבוה משכ"ד הרלבנטי כמפורט ב-Mietspiegel. המגבלה האמורה אינה חלה על דירות בבניה חדשה או במיבנים שעברו שיפוץ יסודי המעלה את סטנדרט הדירות לקרוב לזה של בניה חדשה. עד כה, טרם הוכרו צו כאמור באיזורי הפעילות של החברה.

לדייר קיים, ניתן להעלות שכ"ד כל עוד שכ"ד לאחר ההעלאה הינו בהתאם למפורט ביחס לנכס/דירה בטבלת ה-Mietspiegel והעלאה כאמור לא תהא בלמעלה מ-20% בחישוב תלת שנתי. אולם, כחלק מהמאמצים של ממשלת גרמניה להגביר את הפיקוח על שכ"ד רשאית כל מדינה להכריז ביחס לערים/איזורים ספציפיים מגבלה על העלאת שכ"ד ללא יותר מ-15% בחישוב תלת שנתי (Kappungsgrenze). ממשלת NRW הכריזה על מגבלה כאמור במספר ערים במדינת NRW, אולם המגבלה האמורה אינה חלה על הערים בהם ממוקם פורטפוליו המגורים להשכרה של החברה שבמדינת NRW. בנוסף, הכריזה ממשלת ברמן ועיריית הנובר על מגבלה כאמור, התקפה לעיר ברמן (אך לא לברמרהבן) בה לחברה 745 יח"ד בבעלות ולעיר הנובר בה לחברה 838 יח"ד

בבעלות ולעיר גוטינגן בה לחברה 238 יח"ד. כמו כן, ממשלת המדינה הפדרלית סקסוניה הכריזה ביום 9 בינואר, 2018 על מגבלה כאמור התקפה לעיר לייפציג בה לחברה 3,603 יח"ד, אך טרם נקבע מועד כניסה לתוקף של ההוראה האמורה. המגבלה כאמור אינה חלה על יתרת המיקומים בהם פעילה החברה.

כמו כן ובנוסף להעלאה האמורה, בעל הנכס רשאי להעלות את דמי השכירות השנתיים לאחר שביצע השבחה או שיפוץ בנכס המושכר, גם זאת בהגבלה של עד 8% מסך כל ההשקעה במצטבר בהשבחה או השיפוץ, ומקסימום עלייה של 3 יורו למ"ר ב-6 שנים (בהתאם לחקיקה חדשה החל מ-1 בינואר, 2019). בקשר עם יחידות דיור ששכר הדירה שלהם מסובסד על ידי הרשות המקומית – במקרה שהעלאת שכר הדירה חורגת מטבלאות הסבסוד של הרשות המקומית, זו עלולה להורות לדייר לפנות את הדירה ולמצוא לעצמו דיור חלופי כדי לעמוד בתנאי תעריפי הסבסוד.

יוער, כי ברוב המכריע של המקרים, שכ"ד השורר בשוק הינו דומה או גבוה משכ"ד המותר בסבסוד על פי טבלאות העיריה ועל כן, בעת פינוי הדירה כאמור תוכל החברה להשכיר את הדירה הפנויה, לאחר שיפוצה, במחיר שלא יפחת משכ"ד המותר בסיבסוד. יצוין, כי בחישוב השווי ההוגן של הנכסים האמורים הובאו בחשבון המגבלות האמורות.

יצוין, כי ביוני 2019 אושר ע"י הסנאט בברלין חוק שאיננו מאפשר העלאת שכ"ד למשך חמש שנים על מעל 1.5 מליון דירות בברלין. החוק יכנס לתוקף במהלך 2020 וסעיפיו יחולו רטרואקטיבית מיוני 2018. החוק לא חל על בנייה חדשה. משכיר שלא יעמוד בקביעת החוק ויעבור על הגבלת השכ"ד ללא שהפחית את דמי השכ"ד כדי לתקן זאת, צפוי לקנס של כ-500,000 יורו. לחברה אין נכסי מגורים בברלין ולפיכך רגולציה זו, איננה רלוונטית עבור החברה.

ד. משך ותקופת השכירות - בהתאם להוראות הדין הגרמני, ניתן לקצוב את תקופת השכירות בתנאי שנעשה הסכם כתוב. משך תקופת השכירות המקסימלית הינה 30 שנה. לאחר 30 שנה, כל צד רשאי לסיים את הסכם השכירות כפוף למתן הודעת סיום מראש בהתאם להוראות הדין. עם זאת יצוין, כי בתחום השכרת דירות למגורים, הרשות לקצוב מראש את הסכמי השכירות לפרק זמן מסוים ניתנת רק בנסיבות האמורות, בעיקר אם בכוונת בעל הנכס לאחר תום תקופת השכירות: (1) להשתמש בנכס עבורו או עבור בני משפחתו; (2) לשפץ, להשביח או לפתח את הנכס; או - (3) להשכיר את הנכס לעובד בעסקו; לפיכך על פי רוב הסכמי השכירות למגורים הינם לזמן בלתי מוגבל וניתן להביאם לכלל סיום בהתאם להוראות הדין בדבר סיום מוקדם כמתואר להלן.

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

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

1. **מכירת הנכס, שכירות משנה על ידי השוכר** - בהתאם להוראות הדין הגרמני השוכר אינו רשאי להעביר את הסכם השכירות, לשעבדו או להשכירו בשכירות משנה ללא הסכמת בעל הנכס. סירובו של בעל הנכס להעברה כאמור תהא על בסיס סיבות סבירות. אם יכול וההסכמה של בעל הנכס תינתן רק בתמורה להעלאת שכ"ד, בעל הנכס רשאי להסכים להעברה כאמור בכפוף להעלאת שכ"ד בנכס. במקרה שהשוכר נפטר, הסכם השכירות ישאר בתוקף על ידי בן/בת זוגה/ה או ילדיו/ה אשר חלקו את הנכס עם המנוח/ה.

2. **הגבלות בעניין הסכמי שכירות לדיור ציבורי** - הסכמי שכירות במסגרת דיור ציבורי (לעניין זה דיור ציבורי משמעו נכסים אשר הוקמו ו/או שופצו באמצעות מימון של מוסדות מימון ציבוריים מיוחדים המעניקים הלוואות מסובסדות) כפופים למגבלות מיוחדות בהתאם להוראות הדין הגרמני ובכלל זאת הגבלות משמעותיות בקשר עם העלאת שכר הדירה. המגבלות כאמור הינן הן מכוח החוק והן מכוח הסכמי המימון של מוסדות המימון הציבוריים כאמור לעיל. לעניין זה יודגש כי גם במידה והחברה הלווה פורעת בפירעון מוקדם את ההלוואה שנטלה ממוסד המימון הציבורי בקשר עם הקמה ו/או שיפוץ של נכסי מגורים, אותן הגבלות תמשכנה לחול על החברה עד חלוף 10 שנים מיום הפירעון המוקדם או עד ליום הפירעון המתוכנן על פי הסכם המימון, המוקדם מבין השניים.

בנכסים שהוקמו או שופצו באמצעות מימון מגוף ציבורי לפני 31 בדצמבר, 2001 שכר הדירה נקבע בהתאם לנוסחה כלכלית [*Kostenmiete*] הלוקחת בחשבון, את הפרמטרים הבאים:

1. הוצאות מימון - הכוללות החזר הוצאות הריבית השנתית בגין ההלוואה שנלקחה להקמת או רכישת הנכס כמו גם החזר של 4% על ההון העצמי שהושקע עד 15% מסך עלות הנכס ו-6.5% על ההון העצמי שהושקע מעל 15% מסך עלות הנכס;

2. עלויות תפעול הנכס הכוללות פחת בסך 1% מכלל הוצאות הבניה, הוצאות מנהלה בסך 230 אירו לשנה לדירה ו-30 אירו לשנה לחניה, עלויות תחזוקה, אובדן שכ"ד בסך 2% מסך הכנסות שכ"ד השנתיות, ועוד¹; הנוסחה והמשתנים האמורים מפורטים בהסכמי המימון, משתנים מעת לעת בהתאם לעידכון המדד ושכר הדירה מתעדכן בהתאמה.

ביחס ל-373 יח"ד ו-84 יח"ד בנכס המגורים באובראהוזן חלה מגבלת שכ"ד כאמור הנובעת מהלוואה מסובדת מתאגיד WFA בסך שלא יעלה על 4.35 אירו

¹ סכומים המוצמדים למדד המחירים לצרכן על בסיס תלת שנתי.

למ"ר ו-4.15 אירו למ"ר בהתאמה. יצוין כי הלוואה זו נפרעה בפרעון מוקדם בחודש אוקטובר 2016 אך המגבלות החלות על שכ"ד הינן בתוקף עד אוקטובר 2026, עשר שנים ממועד פרעון הלוואה. ביחס ל-93 מתוך 144 יחידות דיור בנכס המגורים בהנובר קרונסברג חלה מגבלת שכ"ד באופן הבא: ב-47 יחידות דיור השכ"ד לא יעלה על 7 אירו למ"ר לדירות חדר ו-6.3 אירו למ"ר לשאר סוגי הדירות. בנוגע ל-26 יחידות דיור, בעת תחלופת דיירים, שכ"ד לא יעלה על 15% משכ"ד של השוכר הקודם.

1.17.3. תחום פעילות - השבחת קרקעות בדיסלדורף

1.17.3.1. דיני תכנון ובניה

בהתאם להוראות הדין הגרמני, סוגיות תכנון וקביעת תכניות בניין עיר נדונות על פי החקיקה הפדראלית של גרמניה, בעוד שסוגיות בנית פרויקטים, לרבות היתרי בניה, נדונים על פי חוקים מדינתיים הייחודיים לכל אזור (על פי חלוקת בתוך גרמניה, הנחלקת ל-16 מדינות). הוראות הדין בגרמניה, קובעות כי ככלל, תנאי לבניית פרויקט הוא קבלת היתר מהרשות הרלוונטית, הניתן לאחר הגשת בקשה מתאימה ועמידה בתנאים הנדרשים. ההיתר עומד בתוקף לתקופה קצובה שנקבעה (בהתאם לדין המדינתי), והוא פוקע לאחר תום תקופה זו. בהתאמה, תוצאה של בניה ללא היתר בניה, תוך הפרה של תנאי ההיתר, אי עמידה בתנאי בטיחות בבניה וכיוצא באלו הפרות יכולה להוביל להטלת קנס על יזם הפרויקט. בנוסף, במקרים מסוימים (למשל, במקרה שהמבנה מסכן את בריאות הציבור ותיקון חסכוני אינו אפשרי, או במקרה של בניה ללא היתר תוך הפרה של הנחיית בנייה או הוראת תכנון מהותית) מוענקת לרשויות הרלוונטיות בגרמניה הסמכות להורות לבעל מבנה על הריסתו. עם זאת, ככלל שיפוץ מבנים אשר אינו משנה את חזות המבנה ואינו דורש את שינוי ייעוד המבנה אינו דורש קבלת היתר מהרשות המקומית.

1.17.3.2. דיני איכות הסביבה

בהתייחס למתחם קרקע (בשטח כולל של כ-150,000 אלף מ"ר¹) (הכולל הן את קרקע I (כהגדרתה לעיל) והן את הקרקע עליה מוקם פרויקט המגורים "Grafontal" של החברה), במיקום מרכזי בעיר דיסלדורף, כפועל יוצא מהפעילות התעשייתית ארוכת השנים שהתבצעה בנכס, בכ-50% משטח הנכס קיים זיהום קרקע במתכות כבדות ו-PAH². יודגש, כי זיהום מי התהום נבחן ולא נמצאו כל ממצאים שליליים. בהתייחס לזיהום הקרקע בנכס, ובהתאם לאישורי הרשויות הרלוונטיות ולדו"ח הבדיקה שערכה החברה, אין בו בכדי למנוע ו/או להגביל את השימוש הנוכחי המתקיים בנכס ו/או למנוע או להגביל את הליך אישור התב"ע ביחס למקרקעין האמורים ו/או למנוע או להגביל את הוצאת היתרי הבניה מכוח התב"ע האמורה. עם תחילת עבודות הפיתוח והבניה העתידיות במקרקעין, יהיה צורך להסיר את שכבת הקרקע המזוהמת ולהפנותה להטמנה במטמנת יעודית. עלות הסרת שכבת הקרקע המזוהמת והטמנתה כאמור נאמדים, בהתאם לדו"ח מומחה שהזמינה החברה, בסך של כ-4.7 מיליון אירו. החברה כבר נשאה בחלק מהותי מעלות זו במיסגרת עלויות הבניה של שלבים שנמסרו וביצוע עבודות התשתיות הציבוריות (ביוב, מים, כבישים וכו').

בהתייחס לקרקע ב-Gerresheim - הקרקע נוקתה מהזיהום התעשייתי שהיה בה וכ-90% משכבת הקרקע העליונה עד עומק של כ-3 מ' הוחלפה ע"י המוכר בפיקוח של

¹ יצוין כי החברה פיתחה ומסרה דירות במתחם הקרקע האמור, כפועל יוצא חלק משטחי הקרקע בגין שלבים אלו נמסרו לרוכשי הדירות ואינם בבעלותה.
² Polycyclic Aromatic Hydrocarbon - נחשב לאחד המזהמים האורגניים הנפוצים ביותר בזיהום קרקע.

הרשויות הרלבנטיות, לרבות מחלקת איכות הסביבה של עיריית דיסילדורף. יצוין כי כחלק מהחומר שהועבר לרוכשים היה אישור על כך מאת עיריית דיסילדורף.

1.17.3.3. מס רכישה

נכון למועד הדוח, מס הרכישה על מקרקעין בגרמניה הינו בשיעור שנע בין 3.5% ל-6.5% מעלות הנכס. יצוין כי בדיסילדורף (כמו בכלל מדינת NRW) מס הרכישה עומד החל מיום 1.1.2015 על 6.5%.

1.17.4. תחום פעילות - נדל"ן יזמי למגורים

1.17.4.1. ראו סעיף 1.17.1.1 לעיל. לוח התקבולים מרוכשי דירות בגרמניה המפורט בדין הגרמני הינו כדלקמן: 30% עם תחילת עבודות הבניה, 28% עם השלמת השלד, 12.6% עם השלמת הגג, 10.5% עם השלמת התקנת הצנרת הפנימית (מים, חשמל, ביוב) והמערכות בבניין (מעליות, חימום, וכו'), 7% עם השלמת עבודות הגמר (פנים וחוץ), 8.4% עם מסירת הדירה ו-3.5% עם השלמת כלל העבודות בפרויקט (לדוג', במידה ועבודות הפיתוח הסביבתי טרם הושלמו עם איכלוס הדירות).

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

1.17.4.3. כמו כן הדין הגרמני קובע אחריות לטיב ובדק לתקופה של 5 שנים ממועד המסירה. האחריות אינה מגולגלת לקבלן הראשי וחלה על היזם, אולם מנגד היזם מקבל מהקבלן המבצע ערבות טיב בשיעור של 5% מסך העבודות עם השלמת העבודות בפרויקט וזאת לצורך כיסוי התחייבויותיה של החברה לטיב ובדק אל מול רוכשי הדירות.

1.18. הסכמי שיתוף פעולה

ביום 1 ביולי, 2019 השלימה החברה רכישת זכויות במספר מיזמים משותפים תוך מימוש זכות הסיור/הצעה ראשונה שלה (לפי העניין), ולצד בעלת השליטה בחברה באופן שחברה בת של ADLER רכשה 10.1% מהזכויות ו/או ההחזקות בחברות הנכס הרלבנטיות. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1.3.2 לעיל, ודיווחיה המידיים של החברה מהימים 29 בינואר, 11 במאי ו-1 ביולי, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-010509, 2019-01-040008 ו-2019-01-056562, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה. יצוין כי ADLER נכנסה לתנאי ההתקשרות שהיו קיימים עם בעלי הזכויות הקודמים, כפי שפורטו במסגרת דיווחי החברה תחת סעיף 1.18 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2016, שפורסם ביום 26 במרץ, 2017.

1.19. הליכים משפטיים

1.19.1. בדבר הליכים משפטיים המתנהלים נגד הקבוצה ראה ביאור 18ב' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020, המצ"ב בפרק ג' לדוח תקופתי זה.

1.19.2. ביום 8 באפריל, 2018 הוגשה כנגד ADLER, Redzone Empire Holding Limited ("Redzone") (בעלת השליטה הקודמת בחברה) והצוות הניהולי בקשה לאישור תובענה ייצוגית, בבית המשפט המחוזי בתל אביב ("הבקשה"), על ידי בעל מניות בחברה, שעניינה הפרות נטענות של הוראות חוק החברות, ותקנות הצעת רכש, בקשר עם הצעת הרכש המיוחדת

שהגישה ADLER לבעלי המניות של החברה ביום 19 בפברואר, 2018 (ותוקנה ביום 20 במרץ, 2018). יובהר כי החברה אינה צד להליך זה. לפרטים נוספים אודות הבקשה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 9 באפריל, 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-035494), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

1.19.3. בנוגע להליכים משפטיים הקיימים עם קבלן מבצע במסגרת פיתוח שלב א' של מלאי הבניינים בהקמה ראה באור 18א(5) לדוחותיה הכספיים של החברה המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

1.19.4. בין החברה לבין מספר בעלי מניות מיעוט בחברות בנות של החברה מתקיים מזה תקופה דיאלוג במסגרתו הועלו טענות שונות כנגד החברה והחברות הבנות האמורות, ביחס להתנהלות החברות הבנות. החברה ביצעה בשנים האחרונות הפרשה בסכום שאינו מהותי לחברה בדוחותיה הכספיים בקשר עם טענות בעלי מניות המיעוט, אשר חלקם אף היו קשורים לחברה בעברה, וזאת על אף שלהערכת החברה, קיימות לחברה טענות טובות מאוד ביחס לטענות בעלי מניות המיעוט כאמור.

1.20. יעדים ואסטרטגיה עסקית

1.20.1. אסטרטגיה כללית

מאז תחילת שנת 2018 החברה התמקדה בשני היעדים האסטרטגיים העיקריים הבאים:

- מכירת חלק ניכר מתיק הנדל"ן המניב המסחרי של החברה, אשר הורכב ברובו מפארקים קמעונאיים ומרכזי קניות.
- הקטנת החוב באופן מהותי במאזן החברה באמצעות התמורה ממכירת הנכסים המסחריים לפירעון יתרת החוב.

תחום הקמעונאות הניח נפגע לאורך זמן, עוד לפני הופעת משבר הקורונה עקב הצמיחה הדינמית של המסחר המקוון. עם זאת, לצד ההתפשטות המתמשכת של המגפה, הלחץ על המגזר גבר עוד יותר מהגבלות מסיביות על חופש התנועה של לקוחותיו ואילץ סגירה של שטחי מסחר בתקופות הסגר. בנוסף, קיימת ירידה באמון הצרכנים הגרמני שהגיעה לנקודת שפל במהלך חודש מאי 2020.

למרות תנאי השוק השליליים הללו, בשנתיים האחרונות הצליחה החברה למכור 73% מהנכסים המסחריים שלה (במונחי שטחים להשכרה) בהנחה מועטה מערכם בספרים ובכך נמנעה ממחיקות משמעותיות שהיו נחוצות לולא ביצוע מכירות אלו.

במקביל להחזר סכומי חוב גדולים, המינוף של החברה ירד במידה ניכרת כפי שניתן לראות בשיפור יחס ההון מ-45.3% ל-56.5% והפחתה של יחס ה LTV מ 44.3% ל-32.5% במהלך שנת 2020.

כתוצאה ממיקוד אסטרטגי זה התאפשר חיזוק מצבה הכספית של החברה באופן משמעותי והפחתת מאפייני הסיכון של תיק הנכסים שלה.

1.20.2. כללי

כאמור בסעיף 1.1.3.1 לעיל, החברה תמשיך להתמקד בפעילותה העסקית בתחום הנדל"ן המניב והיזמי למגורים. מטרת החברה הינה לספק לבעלי מניותיה תשואה עודפת, ביחס לרמת הסיכון, בין היתר, על-ידי המפורט להלן:

(1) תחומי פעילות - מיקוד פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב והיזמי למגורים במידה ורווחי מבחינה כלכלית, והמשך הפעולות למכירת חלקים נוספים מיתרת הנכסים בפורטפוליו הנדל"ן המסחרי של החברה.

(2) נכסי החברה - בכוונת החברה להמשיך לקדם ולהשקיע משאבים בהשלמת הפרויקטים היזמיים למגורים של החברה (בדגש על המשך השבחת הקרקע ופיתוח הפרויקטים בעיר דיסלדורף ובעיר אאכן) ולבחון את אפשרויות הפעולה ביחס לפרויקטים אלו, לרבות שיווקם, החזקתם לצורכי השכרה לזמן ארוך או מכירתם בכפוף לתנאי השוק. בכוונת החברה למנף את הידע והניסיון שצברה בביצוע עסקאות פיתוח מורכבות המאפשרות הצפת ערך לאורך חיי הנכס.

(3) השוק – התמקדות בשוק הגרמני, בשים לב לכך ששוק הנדל"ן הגרמני למגורים נחשב לשוק יציב, גדול ונזיל.

(4) הנהלה - שימור צוות יציב ואיכותי תוך בחינה מתמדת של אפשרויות לחיסכון בעלויות אדמיניסטרטיביות, לרבות כניסה אפשרית להסכם שירותים עם בעלת השליטה בחברה בכפוף לדין החל ואישורי האורגנים הנדרשים.

(5) מימון – שימור המינוף הנמוך של החברה תוך כדי שימור דירוג החברה (AA-), בין היתר, כמפורט להלן:

ברמת החברה - החברה שואפת להבטיח מינוף כולל ברמת החברה שלא יעלה על 40% (LTV), יחס כיסוי ריבית שלא יפחת מ-3 (יחס ה-EBITDA מהנכסים המניבים בלבד לסך הוצאות הריבית), והכל תוך שמירה על דירוג האשראי הגבוה של החברה (AA-) ושיפור הגמישות הפיננסית של החברה.

ברמת הנכסים - שיפור מבנה המימון של תיק הנכסים (לרבות תקופת ההלוואה, בחירת המכשירים הפיננסיים לגידור סיכונים הריבית, וכדומה).

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

1.20.3 תחום פעילות נדל"ן מניב

החברה מתכוונת להמשיך ולהשביח את נכסי הנדל"ן המניב למגורים ולקדם שיפור תפעולי.

1.20.4 תחום פעילות – השבחת קרקעות בדיסלדורף ובאאכן

החברה מתכוונת לקדם את פרויקטי הנדל"ן היזמי בהתאם לשלבי השונים ולקדם תביעות בתחום הקרקעות להשבחה.

1.21 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

1.21.1 החברה מתכוונת להמשיך את האסטרטגיה העסקית שלה ולחזק את מצבה הכספי תוך כדי הקטנת מאפייני הסיכון של פורטפוליו הנכסים.

1.21.2 בתחום הנדל"ן המניב למגורים בכוונת החברה להמשיך ביישום הביצועים התפעוליים ובעיקר בשאיפה להעלות רמות התפוסה והכנסות השכירות.

1.21.3. יזום מגורים בדיסלדורף ואאכן

1. המשך פיתוח, שיווק ומסירת דירות בשלבים שבפיתוח בפרויקט Grafental במהלך שנת 2021.
2. קבלת היתר בניה לשלב יי-י"ב בפרויקט Grafental Ost לקראת תום שנת 2022 ותחילת ביצוע ושיווק שלב זה.
3. המשך קידום התב"ע על חטיבת הקרקע בת 193 דונם בשכונת גרסהיים דיסלדורף שבגרמניה, ואישורה עד לסוף שנת 2021. בדבר התקשרות למכירת המתחם ראה סעיף 1.1.3.2 לעיל.
4. המשך פיתוח הפרויקט באאכן.

1.21.4. השבחת קרקעות בדיסלדורף

המשך קידום התב"עות במתחמי הקרקע בדיסלדורף לקראת אישורן בתום שנת 2022 (ראה פירוט בסעיף 1.7 לעיל).

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

1.22. דיון בגורמי סיכון

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

1.22.1. גורמי סיכון מקרו כלכליים

א. **מצב המשק בגרמניה** - בין הגורמים המקרו כלכליים בגרמניה העלולים להשפיע על תוצאות הפעילות של החברה ניתן למנות את שיעור הצמיחה בתוצר ושינוי בשיעור המועסקים. לגורמים אלו השפעה ישירה בעיקר על הביקוש לשטחי משרדים ודירות מגורים חדשות. כמו כן שינוי בהיקף הצריכה הפרטית בגרמניה עלול להשפיע על הפדיון של החברות הקמעונאיות וכנגזרת על הביקוש לשטחי מסחר. ריסון פיסקלי שיבוא לידי ביטוי בצמצום תקציבי הרווחה עלול להשפיע לרעה על שוק המגורים להשכרה בגרמניה כמו כן גידול באבטלה בגרמניה, עשוי להביא לירידה בביקושים לדירות ולבלום את העלאת שכר הדירה הממוצע למ"ר. בשל אופי פעילות החברה בתחום הנדל"ן בגרמניה, למצב המשק הגרמני השפעה ניכרת על תוצאות פעילות החברה. שינויים מהותיים לרעה במצב המשק בגרמניה עשויים להשפיע על יכולת פיתוח עסקיה של החברה במדינה זו.

ב. **מיתון בשוק האשראי, שפל בשוקי ההון בארץ ובעולם כולו, חדלות פירעון של מדינות באירופה וחשש מפירוק גוש האירו עקב עליית משטרים הדוגלים ביצאה מהאיחוד** - עליית ממשלות בחלק מארצות האיחוד הדוגלות ביצאה מגוש האירו בדומה ל-Brexit, עלולות להביא לחזרתו של המיתון בשוק האשראי וחשש מפני ירידה בדירוג האשראי של

מדינות אירופאיות (כגון: יוון, ספרד, פורטוגל ואיטליה) כפי שחווה ה-EU במחצית השנייה של שנת 2011, תוך יצירת אפקט דומינו שישפיע גם על מדינות נוספות באירופה ובכללן גרמניה. ההשלכות של תרחיש זה על החברה צפויות לבוא לידי ביטוי בקשיים בהשגת מימון בנקאי, בהחרפת תנאי המימון (יחס הון עצמי לחוב גבוה, עלויות ריבית גבוהות כתוצאה מעליה במרווחים שדורשים הבנקים וכו') וכתוצאה מכך בהאטה בשוק הנדל"ן כולו באירופה בכלל ובגרמניה בפרט, דבר שיגרום למיעוט בעסקאות ופגיעה בהתרחבות החברה. כמו כן, שפל בשוקי ההון בארץ ומחוצה לה עלול לפגוע ביכולתה העתידית של החברה לבצע הנפקות בארץ ובבורסות בחו"ל וכן הרעה כאמור בשוקי ההון בארץ ובעולם עלולה להקשות על גיוסי הון וחוב למימון פעילות החברה. ראוי לציין כי כתוצאה מההכרזה על תוכנית ה-QE של ה-ECB בינואר 2015 חלה התייצבות ניכרת בשוקי ההון והחוב באירופה, לרבות התייצבות בפעילות הכלכלית הריאלית באירופה בכלל ובגרמניה בפרט, תוך ירידה משמעותית בעלויות המימון הבנקאי.

ג. **סיכוני ריבית** - לגבי נכסי החברה, עלייה בשיעורי הריבית מעלה את שיעורי התשואה המבוקשת מצד משקיעים ובכך מורידה את שווי הנדל"ן.

לגבי התחייבויות החברה, החברה מגדרת את רוב התחייבויותיה הפיננסיות על ידי לקיחת הלוואות בריבית קבועה או לחילופין התקשרות בהסכמי החלפת ריבית (SWAP). על כן עיקר חשיפתה, לאורך חיי הלוואות אינה תזרימית.

ד. **התפשטות וירוס הקורונה** - להתפשטות נגיף הקורונה השלכות מאקרו כלכליות על כל מדינות העולם, לרבות גרמניה. מדינות העולם נוקטות פעולות שונות בניסיון למנוע את התפשטות הנגיף וכן את השפעתו על השווקים בעולם. גם ממשלת גרמניה נקטה במספר צעדים על מנת למגר את התפשטות הנגיף ואת השפעתו על הכלכלה הגרמנית. בשלב זה, בין היתר, בשים לב להתפתחות מוטציות מחד, הופעת החיסונים מאידך וחוסר הוודאות הכללית ביחס למגויר התפשטות הנגיף, אין ביכולת החברה להעריך את השפעתה המדויקת של התפשטות הנגיף כאמור על פעילותה, אך בשים לב לכך שהחברה מיקדה את פעילותה בתחום הנדל"ן למגורים והקטינה את פורטפוליו הנדל"ן המסחרי שלה, להערכת החברה השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה ותוצאותיה תהיה מתונה. כמו כן, השיפור הניכר שחל ברמת מינוף החברה בשנה האחרונה, נגישותה למקורות מימון, וכן זכות לקבלת תמורות בהיקף משמעותי בגין עסקאות שטרם הושלמו, עשויים לסייע לשמור על יציבות ואיתנות החברה בתקופה זו.

יובהר כי הערכות החברה בקשר עם השלכות נגיף הקורונה כאמור לעיל, לרבות לעניין יציבותה ואיתנותה נסמכות, בין היתר, על מידע פומבי אשר פורסם בכלי התקשורת נכון למועד הדוח. הערכות החברה בהקשר זה עשויות להשתנות או לא להתממש או להתממש באופן שונה מהאמור לעיל.

1.22.2 גורמי סיכון ענפיים - נדל"ן מניב

א. **ירידה בביקוש לשטחים להשכרה** - משבר בשוק הנדל"ן באירופה ובגרמניה, עלול להביא לירידה בביקוש לשטחים להשכרה, לשחיקה בדמי השכירות של הקבוצה ולפגיעה בתוצאותיה הכספיות. שיעורי התפוסה הגבוהים של החברה עלולים להיפגע במידה ותחול ירידה בביקוש לשטחים ו/או אי חידוש הסכמי שכירות קיימים. הביקוש לשטחי משרדים ומסחר עלול לרדת כתוצאה מהגידול בהיצע של שטחים וכתוצאה מתחרות על שוכרים איכותיים (בעלי איתנות פיננסית).

ב. **ירידה בכוש התשלומים של שוכרים** - גורם סיכון זה עלול להביא לגידול בהפרשות לחובות מסופקים או לחילופין עלול להביא לאי חידוש ואף לסיום מוקדם של הסכמי השכירות.

ג. **ירידה בהיקף התמיכה הממשלתית בשכבות מעוטות יכולת** - באזורים מסוימים בגרמניה, בהן גם פעילה החברה, מספקת הממשלה תמיכה בדמות השתתפות בשכ"ד עבור אוכלוסיות נזקקות (מובטלים, נכים וזקנים). ירידה בהיקף התמיכה עלול להביא לירידה בכוש התשלומים של השוכרים. יצוין כי כ-0.7 מיליוני אירו, המהווים כ-11% מכלל הכנסות שכר הדירה בתחום הנדל"ן המניב למגורים משולם מדי חודש על ידי הרשות המקומית הרלבנטית בהתאם למדיניות סבסוד דיור לדיירים זכאים של אותה רשות רלבנטית.

ד. **שווי נכסי החברה** - החברה חשופה לירידה בערך הנכסים בהם היא מחזיקה וכן לאי יכולת לממשם. ירידה בערכם של נכסי הקבוצה ו/או חוסר יכולת לממשם עלולה להשפיע לרעה על תוצאותיה העסקיות של החברה. קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נעשית, בין היתר, בהתאם לגישת היוון ההכנסות. תחשיב היוון ההכנסות כרוך בקביעת הנחות, לרבות – הנחות לגבי שיעורי ההיוון, הנחות לגבי חידוש חוזים (בעיקר ההסתברות לחידוש ושכ"ד הצפוי בעת החידוש) ושיעורי התפוסה בנכסים השונים, אומדנים אשר מעצם טבעם קיימת בהם אי ודאות מסוימת.

ה. **סיכוני רכש וחבויות** - החברה מבטחת את הנדל"ן בפוליסות ביטוח רכוש, וכן רוכשת פוליסות לביטוח הסיכונים המקובלים להם חשופה הקבוצה. במקרה של אירוע ביטוחי לחברה עלולה להיות חשיפה כספית בגובה ההפרש שבין סך הכיסוי הביטוחי לבין ההיקף הכספי של התביעה או הנזק לנכס. יודגש כי להערכת הנהלת החברה היא אינה מצויה בתת ביטוח.

1.22.3. גורמי סיכון ענפיים - יזום נדל"ן למגורים בדיסילדורף

א. **ירידה בביקוש לרכישת דירות מגורים חדשות בדיסילדורף** - דיסילדורף מאופיינת בשנים האחרונות בגידול בביקושים לרכישת דירות מגורים חדשות כפועל יוצא מהפריחה הכלכלית שחוה העיר ב-10 השנים האחרונות (לפרטים נוספים ראה סעיף 0 לעיל) המעודדת הגירה חיובית של אוכלוסייה בחתך סוציו אקונומי גבוה אל העיר. היפוך מגמה זו, כפועל יוצא מהאטה בפעילות הכלכלית של העיר עלולה להשפיע לרעה הן על רמת הביקושים לדירות מגורים חדשות בדיסילדורף והן על מחירי המכירה של דירות כאמור, וכפועל יוצא להאריך את משך ביצוע ולפגוע ברווחיותו של פרויקט המגורים היזמי של החברה בעיר דיסילדורף.

ב. **גידול בהיצע קרקעות זמינות ו/או פרויקטים בבניה למגורים בדיסילדורף** - דיסילדורף מאופיינת בעודף ביקוש לדירות מגורים חדשות בהשוואה להיצע הקיים כפועל יוצא מהגידול הדמוגרפי מחד ומיעוט היצע של קרקעות זמינות לבניה למגורים במיקומים אטרקטיביים בעיר. תחזית שביצעה עיריית דיסילדורף בשנת 2008 קבעה כי בהינתן המשכות המגמה הדמוגרפית והכלכלית הקיימת בעיר, צפוי מחסור של כ-20,000 יח"ד חדשות בעיר במהלך השנה הקרובה. כפועל יוצא מהמחסור בזמינות הקרקעות כאמור המוביל למגמת עליית מחירי לדירות חדשות בעיר. מעל 75% משנת 2009 יזמי נדל"ן פועלים לשינוי יעוד של מתחמי קרקע קיימים ממסחר/משרדים/תעשייה למגורים. במידה ומגמה זו תביא לגידול משמעותי בטווח זמן קצר של היצע קרקעות במיקומים מרכזיים בעיר לבניית דירות חדשות למגורים הדבר עלול להחריף משמעותית את התחרות, להשפיע לרעה הן על רמת הביקושים לדירות בפרויקט החברה, להביא לירידת מחירי

המכירה של דירות חדשות בעיר, וכפועל יוצא להאריך את משך ביצועו ולפגוע ברווחיותו של פרויקט המגורים היזמי של החברה בעיר דיסילדורף.

ג. **עליה במחירי תשומות הבניה ו/או בעלויות הביצוע הקבלניות** - עליה במחירי תשומות הבניה כפועל יוצא מהתאוששות הכלכלה העולמית (לדוג', גידול במחירי הברזל הגולמי עקב צמיחה בביקושים לברזל בהודו, ברזיל ובסין) ו/או גידול בעלויות הביצוע הקבלניות בבניה למגורים בדיסילדורף כפועל יוצא מגידול אפשרי במיספר הפרוייקטים המתחרים (ראה סעיף 1.2 לעיל) תביא לגידול בלתי צפוי בעלויות הביצוע של פרויקט החברה בעיר ולירידה ברווחיותו.

ד. **עליה בשערי הריבית בגוש האירו** - עליה בשערי הריבית בגוש האירו עלולה להשפיע לרעה על פרויקט החברה בדיסילדורף בשני אופנים: א) עליית שיעורי הריבית לטווח הקצר תגדיל את הוצאות המימון של החברה בקשר עם השלבים הבאים בפרוייקט המגורים; ב) עליית שיעור הריבית לטווח הקצר, אם תביא גם לעליה בשיעורי הריבית לטווח הארוך, תביא לגידול בריבית המשכנתאות לרוכשי דירות, וכפועל יוצא תקטין את הביקוש לדירות מגורים חדשות, להשפיע לרעה הן על רמת הביקושים לדירות בפרוייקט החברה, להביא לירידת מחירי המכירה של דירות חדשות בעיר, וכפועל יוצא להאריך את משך ביצועו ולפגוע ברווחיותו של פרויקט המגורים היזמי של החברה בעיר דיסילדורף.

1.22.4. סיכונים יחודיים לקבוצה

א. **מצב שוק הנדל"ן בדיסילדורף** - ירידה מהותית במחירי המכירה של דירות למגורים בעיר ו/או ירידה משמעותית בשכר הדירה למשרדים בעיר ו/או גידול משמעותי בעלויות הבניה ו/או עליה משמעותית בתשואה המבוקשת על ידי משקיעים לנכסי משרדים בעיר, תביא לקיטון בשווייה ההוגן של הקרקע בדיסילדורף וברווחיות פרויקט הבניה למגורים של החברה בעיר.

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

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על תחום הפעילות			
מועטה	בינונית	גדולה	
סיכוני מקרו			
	+		מצב המשק בגרמניה
	+		מיתון בשוק האשראי, שפל בשוקי ההון בארץ ובעולם כולו וחדלות פירעון של מדינות באירופה
	+		סיכוני ריבית
סיכונים ענפיים - נדל"ן מניב			
	+		ירידה בביקוש לשטחים להשכרה

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על תחום הפעילות			
מועטה	בינונית	גדולה	
	+		ירידה בכושר התשלומים של שוכרים
+			ירידה בהיקף התמיכה הממשלתית בשכבות מעוטות יכולת
	+		שווי נכסי החברה
+			סיכוני רכש וחבויות
			סיכונים ענפיים - נדל"ן יזמי למגורים
	+		ירידה בביקוש לרכישת דירות מגורים חדשות בדיסלדורף
	+		גידול בהיצע קרקעות זמינות ו/או פרויקטים בבניה למגורים בדיסלדורף
	+		עליה במחירי תשומות הבניה ו/או בעלויות הביצוע הקבלניות
	+		עליה בשערי הריבית בגוש האירו
			סיכונים ייחודיים לקבוצה
	+		מצב שוק הנדל"ן בדיסלדורף

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

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דירקטוריון בראק קפיטל פרופרטיז אן. וי. (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של שניים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020 (להלן: "התקופה המדווחת" או "תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות").

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

בדוח זה להלן:

"מועד הדוח" או "תאריך הדוח" - 31 בדצמבר, 2020.

"מועד חתימת הדוח", "תאריך חתימת הדוח" או "יום חתימת הדוח" - 3 במרץ, 2021.

"תקופת הדוח" - שנת 2020.

מבוא

להלן עיקרי תוצאות החברה לתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020

1. רווחיות

בשנת 2020 הסתכם הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה בכ- 92.7 מ' אירו לעומת רווח של כ- 18.3 מ' אירו בשנת 2019. ראוי לציין כי הגידול ברווח במהלך השנה נובע ברובו מעליות ערך בשווי נכסי הנדל"ן המניב למגורים של החברה. לפרטים נוספים אודות הערכות השווי של החברה, לרבות בקשר עם שינוי בזהות מעריך השווי וההנחות שבבסיס מודל ההערכה, ראו סעיף 1.6.5 לפרק א' לדוח זה.

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

- **נדל"ן מניב:** בשנת 2020 הסתכם ה-FFO בכ- 25.3 מ' אירו לעומת 32.7 מ' אירו בשנת 2019. כמו כן, בשנת 2020 הסתכם ה-NOI של החברה לסך של כ- 50.1 מ' אירו, לעומת סך של כ- 61.5 מ' אירו בשנת 2019 ורמת ה-EBITDA של החברה לשנת 2020 הסתכמה לסך של כ- 36.9 מ' אירו, לעומת סך של כ- 45.5 מ' אירו לשנת 2019. ראוי לציין כי הירידה החדה ברמות ה-FFO, NOI ו-EBITDA במהלך שנת 2020 לעומת שנת 2019 נובעת כולה ממכירת הנכסים מפורטפוליו הנדל"ן המסחרי של החברה, בהתאם למיקוד מחדש של אסטרטגיית החברה לתחום פעילות הנדל"ן המניב והיזמי למגורים, אשר תרמה בין היתר לירידה הניכרת בהיקף המינוף של החברה.

- **יזמי למגורים:** בשנת 2020 הסתכמה התרומה של פרויקט Grafental ברווח בגובה של כ- 14.4 מ' אירו (מאוחד). בתקופת הדוח, הכירה החברה במכירה מצטברת של כל 89 יח"ד משלב ה' שבפרוייקט לפי שיעור ביצוע משוקלל של 100%, במכירה מצטברת של כל 89 יח"ד משלב ז' בשיעור ביצוע משוקלל של 100%, וכן במכירה מצטברת של כל 96 יח"ד משלב ח' בשיעור ביצוע משוקלל של 85.6%.

2. מגזרי הפעילות - נתונים תפעוליים עיקריים¹

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

שלב	מס' יח"ד	הכנסות (מ' אירו)	רווח (מ' אירו)	% רווח יזמי ³	% מכירות	% הכרה ברווח למועד הדו"ח
ה'	89	49.6	11.5	30%	100%	100%
ז'	89	53.7	9.9	22%	100%	100%
ח'	96	58.0	8.6	17%	100%	95.3%
סה"כ	274	161.3	29.9	23%	100%	98.7%

2.2. תחום פעילות נדל"ן מניב⁴:

ייעוד	שטח (אלפי מ"ר)	תשואת שכי"ד בפועל ⁵	תשואת שכי"ד ⁶	תשואת במועל ⁷	תשואת NOI לפי ERV ⁸	שעור תפוסה
מגורים	712	4.7%	5.4%	4.1%	4.9%	96.1%
מסחרי	75	7.3%	8.5%	3.6%	4.8%	84.3%
סה"כ	787	4.9%	5.7%	4.1%	4.9%	95%

*לא כולל נכס בחברה כלולה בשטח של כ-7 אלפי מ"ר. לא כולל נכס בשטח של כ-6.9 אלפי מ"ר שאינו מושכר לצרכי שיפוף.

נדל"ן למגורים - צמיחת שכר הדירה בתחום הנדל"ן המניב למגורים ברבעון הרביעי של שנת 2020 הסתכמה בכ-2.1% בשכ"ד מנכסים זהים לעומת הרבעון המקביל בשנת 2019. למועד חתימת הדוח שכ"ד הממוצע הינו 6.74 אירו למטר; שכ"ד בהשכרות חדשות בשוק המגורים גבוה בכ-13% משכ"ד הממוצע.

3. מבנה המאזן ואיתנות פיננסית

3.1. **הון עצמי ו-NAV**: ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה מסתכם בכ-804.7 מ' אירו וה-NAV⁹ מסתכם בכ-915.4 מ' אירו נכון למועד הדוח.

3.2. **יחסי חוב**: יחס ה-LTV¹⁰ הינו כ-32.50% נכון למועד הדוח. יחס ה-EBITDA (מהתיק המניב בלבד, לא כולל רווח תפעולי מפעילות הייזום) להוצאות ריבית הינו כ-4.32 ברבעון הרביעי של שנת 2020.

3.3. **נזילות**: יתרות המזומנים (מאוחד) הסתכמו בכ-34.8 מ' אירו נכון למועד הדוח.

3.4. **מימון**: לחברה הלוואות מבנקים ביתרה כוללת של כ-427 מ' אירו, בריבית שנתית ממוצעת של 1.54% ובמח"מ של 4.45 שנים; לחברה אג"ח ביתרה כוללת של כ-72.9 מ' אירו, בריבית שנתית ממוצעת של 3.29% ובמח"מ של 3.36 שנים, לפירוט נוסף בנוגע לאג"ח של החברה ראו חלק ב' לדוח זה - "גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב". לפירוט בנוגע להלוואה מבעלת שליטה, אשר ניתנה במהלך 2019 ונפרעה במלואה במהלך שנת 2020, ראו באור 12 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2020 המצורפים בפרק ג' לדוח זה. לפרטים אודות פירעון מוקדם ויזום על ידי החברה של אגרות החוב (סדרה א') של החברה בתקופת הדיווח, ראה סעיף 11(ד) לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2020 המצורפים בפרק ג' לדוח זה.

¹ נכון למועד חתימת הדו"ח.

² נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט הינו 84.98%.

³ סה"כ ההכנסות הצפויות ממכירת הדירות, פחות סה"כ עלויות הפיתוח, כולל קרקע. נכסים המאוחדים בדוחות החברה, כולל נכסים שבגינם נחתמו הסכמי מכר מחייבים.

⁴ נתוני חודש ינואר 2021 במונחים שנתיים חלקי שווי בספרים.

⁵ ERV⁶ " (Estimated Rental Value) ההנבה השנתית הצפויה בהינתן שכל הנכסים מושכרים בתפוסה נוכחית בתמורה לשכ"ד הנהוג בשוק.

⁷ נתוני חודש ינואר 2021 במונחים שנתיים חלקי שווי בספרים.

⁸ NOI במועל בתוספת ההפרש בין שכ"ד במועל לבין ה-ERV חלקי שווי בספרים.

⁹ EPRA NAV - לפרטים בדבר המדד ואופן חישובו ראו סעיף 9.4 לדוח זה.

¹⁰ חוב נטו לסך הנדל"ן.

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

בהמשך לאמור בדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 ובדיווחיה הקודמים של החברה¹¹ בקשר עם המיקוד מחדש של אסטרטגיית החברה בתחום הנדל"ן המניב והיזמי למגורים, התקשרות והשלמת עסקאות למכירת נתח מסוים מעסקיה ממשיכה החברה בביצוע פעולות למכירת נכסים נוספים מפורטפוליו הנדל"ן המסחרי שלה. לפרטים בקשר עם פעולות החברה כאמור וביחס לאסטרטגיית החברה, ראו סעיף 1.1.3.1 לפרק א' לדוח זה.

כמו כן, יצוין כי על אף שהחברה אינה מחוייבת לכך על-פי חוק, נמצאת החברה בשלבים סופיים של אימוץ הסדר תיחום הפעילות בינה ובין בעלת השליטה בה, ADLER Real Estate AG, ואשר במסגרתו צפויה להיות מוקנית לחברה זכות סירוב ראשון ביחס להזדמנויות עסקיות הרלבנטיות לחברה בתחומי ואזורי פעילותה העיקריים. נכון למועד דוח זה טרם אומץ הסדר כאמור והחברה תשוב ותעדכן לגבי ההתקשרות בהסכם וקבלת אישורי האורגנים המוסמכים של החברה להסדר תיחום הפעילות כאמור.

לפרטים אודות התפשטות נגיף הקורונה והשפעתו על פעילות החברה בתקופת הדוח, ראו סעיף 1.5.6 לפרק א' לדוח זה.

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

4.1. **נדל"ן מניב בתחום המגורים (Residential)** - בבעלות הקבוצה, נכון למועד חתימת הדוח 12,069 דירות על פני שטח כולל להשכרה של כ- 712 אלפי מ"ר. לפרטים נוספים אודות השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה בתחום זה, ראו סעיף 1.5.6 לפרק א' לדוח זה. **Error! Reference source not found.**

4.2. **נדל"ן מניב בתחום המסחרי (Commercial)** - בבעלות הקבוצה נכון למועד חתימת הדוח, 9 נכסים בתחום המסחרי (מסחר ומשרדים) בשטח כולל להשכרה של כ-75 אלפי מ"ר, כולל נכסים שלגביהם התקשרה החברה בהסכמי מכירה מחייבים (לא כולל נכס בחברה כוללה בשטח של כ-7 אלפי מ"ר ולא כולל נכס בשטח של כ-6.9 אלפי מ"ר שפונה לצרכי שיפוץ). לפרטים נוספים אודות השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה בתחום זה, ראו סעיף 1.5.6 לפרק א' לדוח זה.

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

נדל"ן יזמי למגורים - לפרטים אודות שיווק, מכירות, מסירות וביצוע, שלב ה' (89 יח"ד), שלב ו' (112 יח"ד), שלב ז' (89 יח"ד) בפרויקט Grafental ושלב ח' (96 יח"ד) שבעיר דיסלדורף, כמו גם לפרטים אודות פרויקטים נוספים של החברה בתחום פעילות זה, ראו סעיף 1.8 בפרק א' לדוח זה. יובהר, כי במהלך הרבעון השני לשנת 2020, הושלמה הבניה והמסירה¹² של שלבים ה'-ז' (כולל) במלואם. לפרטים נוספים בקשר עם הסטטוס השיווקי והביצועי של השלבים שבבניה בפרויקט, ראו סעיף 1.8 בפרק א' לדוח זה. לפרטים נוספים אודות השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה בתחום זה, ראו סעיף 1.5.6 לפרק א' לדוח זה.

¹¹ במפרט הצעת הרכש המיוחדת אשר פורסם על ידי ADLER, בעלת השליטה בחברה ביום 19 בפברואר, 2018, כפי שתוקן על ידה ביום 20 במרץ, 2018 (מס' אסמכתא: 2018-09-016558 ו-2018-09-026776, בהתאמה); לדיווחיה המיידיים של החברה מהימים 23 במרץ, 2019, 2 ביוני ו-30 ביוני, 2018 ולדיווחי החברה מהימים 23 בספטמבר, 2019, 29 בדצמבר, 2019 ו-31 במרץ, 2020 (מס' אסמכתא: 2019-01-098212, 2019-01-114996 ו-2020-01-033495, בהתאמה).
¹² יובהר כי, ביחס לשלב ו', הכוונה ב"מסירה" הינה למסירת הדירות להשכרה.

5. לפרטים בקשר לתחזית הכנסות, עלויות ורווח יזמי לשלבים שבביצוע ומשלבים הנמצאים במסגרת התב"ע המאושרת שביצועם טרם החל, בפרויקט המגורים Grafental ובפרויקט המגורים בעיר אאכן ראו סעיף 1.8 בפרק א' לדוח זה.

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

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

7. המצב הכספי

הסבר לשינוי	31 בדצמבר 2019	ליום 31 בדצמבר 2020	נכסים
אלפי יורו			נכסים שוטפים
ראו פירוט בדוח תזרים מזומנים במסגרת דוחותיה הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה.	44,409	34,814	מזומנים ושווי מזומנים
הקיטון נובע משחרור פקדונות במהלך התקופה.	68,356	15,959	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
הקיטון נובע מתשלום רוכשי הדירות עבור מכירת הדירות בשלב ח'.	7,464	3,405	הכנסות לקבל וחיובים אחרים בגין מכירת דירות
	505	1,399	שוכרים ולקוחות, נטו
הקיטון נובע ממכירת הדירות בשלבים ה', ז' ו-ח'.	29,311	2,477	מלאי בניינים בהקמה
	150,045	58,054	סה"כ נכסים שוטפים
הקיטון נובע מהעברת השליטה בשותפות הנכדה (ראה סעיף 1.1.3.2 לפרק א') וממכירת נכסים מסחריים (ראה סעיף 1.1.3.1 לפרק א')	199,426	27,821	נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
אלפי יורו			נכסים לא שוטפים
הגידול נובע מהעברת השליטה בחברה הנכדה (ראה סעיף 1.1.3.2 לפרק א')	7,699	22,949	השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	42,149	42,588	השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
הירידה נובעת מסיווג מלאי לנדל"ן להשקעה עקב תחילת השכרת שלב ו'.	71,768	52,550	מלאי מקרקעין
	62,218	60,900	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין
הגידול נובע מסיווג מלאי לנדל"ן להשקעה עקב תחילת השכרת שלב ו' וכמו כן, עקב עליית ערך בשווי נכסי הנדל"ן למגורים.	1,123,350	1,225,446	נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים
	6,168	6,612	פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
	328	259	חייבים ויתרות חובה, רכוש קבוע ונכסים פיננסיים אחרים
	33	187	מסים נדחים
	1,313,713	1,411,491	סה"כ נכסים לא שוטפים
	1,663,184	1,497,366	סה"כ נכסים

התחייבויות	ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2019	הסבר לשינוי
אלפי יורו			
התחייבויות שוטפות			
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאים	130,739	57,275	הגידול נובע מסיווג הלוואה לזמן קצר עקב מועד פירעון בשנה הקרובה. ראוי לציין, כי הלוואה זו מומנה מחדש לתקופה של כ-2.5 שנים במהלך חודש ינואר 2021.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	10,013	25,780	הקיטון נובע מפדיון מוקדם ומלא של אגרות החוב (סדרה א') של החברה. (ראה סעיף 1.12.2 בפרק א').
הלוואות למימון מלאי בניינים בהקמה	-	5,747	הקיטון נובע מהחזר הלוואות בנק, אשר מימנה את בנייתו של שלב ח'.
זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות	20,972	23,963	
מקדמות מרוכשי דירות	33	1,143	הקיטון נובע מתזמון תשלומי הדיירים אל מול ההכרה בהכנסה ממכירת שלב ח'.
סה"כ התחייבויות שוטפות	161,757	113,908	
התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקת למכירה	3,961	148,211	הקיטון נובע מהעברת השליטה בחברה הנכדה (ראה סעיף 1.1.3.2 לפרק א')
אלפי יורו			
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאים	296,285	415,904	הקיטון נובע מפירעון הלוואות החברה, כחלק מאסטרטגיית החברה להקטנת המינוף, ומסיווג הלוואות לזמן קצר.
הלוואות מבעל שליטה	-	44,762	הלוואה שהתקבלה מבעלת השליטה ונפרעה במלואה במהלך הרבעון הראשון 2020. לפרטים נוספים ראו באור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה להלן.
אגרות חוב	62,967	74,639	הקיטון נובע מתשלומי הקרן השוטפים של אגרות החוב.
התחייבות בגין חכירה	2,990	3,010	
התחייבויות פיננסיות אחרות	254	404	
מסים נדחים	123,722	108,909	הגידול נובע בעיקר משיערוך הנדל"ן להשקעה, עליו יוצרת החברה עתודה למס.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	486,218	647,628	
סה"כ התחייבויות הון עצמי	651,936	909,747	
הון עצמי מיוחס לבעלי המניות של החברה	804,729	712,034	
זכויות שאינן מקנות שליטה	40,701	41,403	
סה"כ הון עצמי	845,430	753,437	
סה"כ התחייבויות והון עצמי	1,497,366	1,663,184	

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2018	2019	2020	
הכנסות מהשכרת נכסים	79,168	73,771	61,888	
הכנסות ניהול נכסים ואחרות	26,980	25,904	24,678	
הוצאות ניהול נכסים	(27,870)	(25,899)	(24,855)	
עלות אחזקת נכסים להשכרה	(12,717)	(12,296)	(11,606)	
	65,561	61,480	50,105	הכנסות שכירות וניהול, נטו
הכנסות ממכירת דירות	62,753	70,029	72,548	
עלות מכירת דירות	(47,771)	(56,999)	(58,172)	
	14,982	13,030	14,376	רווח ממכירת דירות
הכנסות אחרות	-	-	500	
חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(723)	(107)	262	
רווח ממימוש השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	2,011	
הוצאות הנהלה וכלליות	(12,520)	(16,138)	(13,325)	
הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין	(2,329)	(1,986)	(1,772)	
הוצאות מכירה ושיווק	(365)	(375)	(68)	
הרווח נובע בעיקרו משיערוך הנדל"ן המניב למגורים.	95,499	13,338	83,221	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
	160,105	69,242	135,310	רווח תפעולי
הקיטון נובע מירידה בגובה מינוף החברה.	(19,646)	(19,090)	(15,037)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנה, נטו
הרווח במהלך השנה נובע בעיקר מהפרשי שער (ירידת השקל אל מול האירו) ועסקאות להגנת מטבע (ירידת הדולר מול האירו).	6,509	(8,976)	3,728	השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו
	1,580	(11,291)	1,286	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הלוואות ואחרות (כולל עלויות פרעון מוקדם של הלוואות)
	148,548	29,885	125,287	רווח לפני מסים על ההכנסה
הגידול בהוצאות מיסים נובע ממיסים נדחים שנוצרו בעקבות עליות	(29,505)	(12,258)	(27,594)	מסים על ההכנסה

הערך בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.				
	119,043	17,627	97,693	רווח נקי כולל לתקופה
				רווח (הפסד) נקי וכולל המיוחס ל:
	100,919	18,318	92,695	בעלי מניות החברה
	18,124	(691)	4,998	זכויות שאינן מקנות שליטה

9. מקורות מימון, נזילות ותזרימי המזומנים

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2018	2019	2020	
ראו דוח תזרים.	(68,059)	37,508	51,826	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (ששימשו לפעילות)
ראו דוח תזרים.	(56,394)	89,948	94,377	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה (ששימשו לפעילות)
ראו דוח תזרים.	38,462	(110,185)	(155,798)	תזרימי מזומנים לפעילות מימון(ששימשו לפעילות)

9.1 בחינת קיומם של סימני אזהרה

לנוכח המבנה הפיננסי של הקבוצה ועל בסיס הנתונים הכספיים המפורטים בדוחות הכספיים המאוחדים והסולו של החברה כפי שנסקרו על ידי הנהלת החברה, הירידה הניכרת ברמת המינוף של החברה בשנה האחרונה, ובשים לב לעובדה כי ככל שהיה לחברה צורך תזרימי, יכולה הייתה החברה למשוך דמי ניהול או דיבידנדים מתברות בנות שלה, זכות החברה למשוך אשראי מקו האשראי שהעמידה לה ADLER עד לחודש מאי, 2021, קבע הדירקטוריון כי אין בעובדה שדוחות הסולו של החברה מצביעים על תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, אין בעובדה שהדוחות הכספיים המאוחדים והסולו של החברה מצביעים על גירעון בהון החוזר¹³ כדי להצביע על בעיית נזילות ולפיכך, ונכון למועד הדוח, לא מתקיימים בתאגיד סימני אזהרה.

השיקולים העיקריים שעמדו בבסיס החלטת הדירקטוריון היו, בין היתר העובדה שלהערכת דירקטוריון החברה, ככל שידרש ממנה, קיימת לחברה נגישות גבוהה למקורות מימון נוספים (בין היתר, כמפורט בסעיף 9.2 להלן, ובשים לב להשלכות אפשריות של התפשטות מגפת הקורונה בהקשר זה), ובכלל כך היכולת להרחיב קווי אשראי וניצול קווי אשראי שטרם נוצלו, גיוס הון (ובשים לב לנגישות גבוהה של החברה לשוקי ההון), אפשרויות מימון מחדש בתנאים נוחים, זכות לקבלת תקבולים מכוח עסקאות למכירת נכסים שטרם הושלמו, אפשרות מכירת נכסים (לרבות במסגרת הפעולות שעושה החברה לשם מכירת נתח מסוים מנכסי החברה ועסקיה במסגרת המיקוד מחדש של אסטרטגיית החברה בהתאם למפורט בסעיף 4 לעיל), שחרור בטחונות ועוד. בנוסף, קיימת לחברה החזקה במניות חברה ציבורית שהתאגדה בגרמניה, אשר בתקופת הדוח,

¹³ הגירעון בהון החוזר בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה נובע מהלוואה שעמדה לפירעון בשנה הקרובה והחברה השלימה מיחזור הלוואה זו לאחר תאריך המאזן. לפרטים נוספים, ראו באור 1)25 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה. ראוי לציין כי אילו מיחזור הלוואה זו היה מתבצע לפני תאריך המאזן, לחברה לא היה גירעון בהון החוזר בדוחותיה הכספיים המאוחדים.

ולאחר מועד רכישת מניותיה על ידי החברה, נרכשה השליטה בה על ידי בעלת שליטה עקיפה בחברה ומניותיה נסחרות בבורסה המפוקחת הבלתי רשמית של פרנקפורט ואשר הינה מהמובילות בשוק פיתוח הנדל"ן למגורים בגרמניה. שוויון של המניות האמורות למועד הדוח הינו כ- 36.1 מיליון אירו, ולהערכת החברה מניות אלו יכולות להמכר או להיות מנוצלות באופן אחר ככל שתדרש לכך החברה ובכפוף לאישורים אשר עשויים להדרש לכך על פי דין.

כמו כן, שקל דירקטוריון החברה את ההשלכות הכלכליות של התפשטות מגפת הקורונה (Covid-19) על פעילות החברה, בין היתר, בהתאם לתרחישים השונים שהוצגו בפני דירקטוריון החברה בקשר עם יכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה בתרחישים שונים, וכן, את ההשפעות המשוערות על פעילות החברה, ככל שהמשבר כאמור ימשך. לפרטים נוספים אודות הערכות החברה והשפעת משבר הקורונה על פעילות החברה ראו סעיף 1.5.6 לפרק א' לדוח זה.

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

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

9.2. נגישות למקורות מימון

9.2.1. נכון למועד הדוח החברה מממנת את פעילותה השוטפת בעיקר מתזרים המתקבל מהחברות הבנות של החברה מפעילותן השוטפת וממימון בנקאי ואגרות חוב אשר גייסה החברה. בנוסף, עד לחודש מאי 2021, עומדת לחברה הזכות למשוך הלוואה שהועמדה לטובת החברה, על-ידי בעלת השליטה בחברה ("ADLER" ADLER Real Estate (לפרטים נוספים ראו סעיף 1.12.2 לפרק א' לדוח זה, וכן דיווחיה המיידים של החברה מהימים 11 במאי, 2019 ו-14 ביולי, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-040008 ו-2019-01-01-060426, בהתאמה), אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה ("מסגרת האשראי המזכה"). במהלך שנת 2019, משכה החברה סך כולל של 44.2 מיליון אירו מתוך מסגרת האשראי המזכה ובמהלך שנת 2020 פרעה במסגרת פירעון מוקדם את הסכום במלואו, כך שהיתרה הבלתי מנוצלת של מסגרת האשראי המזכה למועד פרסום הדוח הינה 55.8 מיליון אירו.

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

9.2.3. לפרטים נוספים בקשר מימון מחדש של הלוואות החברה ראו סעיף 1.12 לפרק א' לדוח זה.

9.2.4. לפרטים נוספים בקשר עם עמידת החברה בהתניות והתחייבויות פיננסיות, ראו סעיף 1.12 לפרק א' לדוח זה.

9.2.5. לפרטים אודות התקשרות בעסקה למכירת שבעים וחמישה אחוזים מחטיבת הקרקע ב-Gerresheim, ראו סעיף 1.1.3.2 לפרק א' לדוח זה.

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

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

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

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

9.3. (FUNDS FROM OPERATIONS) FFO

מדד ה-FFO מחושב כרווח הנקי (הפסד) המיוחס לבעלי מניות החברה **מהפעילות המניבה בלבד - ללא הרווח ממכירת דירות בפרוייקט Grafental** (לפרטים נוספים בדבר פרויקט זה ראו סעיף 1.3 לפרק א' לדוח זה), בהתאמות מסוימות בגין פריטים שאינם תפעוליים, אשר מושפעים משערוך שווי הוגן של נכסים והתחייבויות. מדובר בעיקר בהתאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, רווחי והפסדי הון שונים, הפחתות שונות, התאמת הוצאות בגין ניהול פרויקט ושיווק בקשר עם הקמת פרויקט המגורים ב-Grafental וזאת מכיוון שההכנסות בגינו אינן נלקחות בחשבון ה-FFO), שינוי בשווי ההוגן שהוכר בגין מכשירים פיננסיים, מיסים נדחים וזכויות מיעוט בגין הפריטים שלעיל. החברה סבורה כי מדד זה משקף באופן נכון יותר את תוצאותיה התפעוליות של החברה, ללא ההשפעות של תחום הנדל"ן היזמי, ופרסומו יאפשר בסיס נכון יותר להשוואת תוצאותיה התפעוליות של החברה בתקופה מסוימת לתקופות קודמות וכן יאפשר השוואת תוצאות פעילות החברה לחברות נדל"ן אחרות בארץ ובאירופה.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2019	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2020	
18,318	92,695	18,378	16,102	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה
התאמות לרווח הנקי:				
א. התאמות בגין שיערוכים				
(16,388)	(82,153)	(11,708)	(14,617)	(עליית) ערך נדל"ן להשקעה והתאמת שווי התחייבויות הקשורות לנדל"ן להשקעה
-	(262)	-	-	חלק הקבוצה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
8,914	(1,117)	(3,186)	(1,310)	שיערוך הלוואות ועסקאות החלפת ריבית לפי שווי הוגן
ב. התאמות בגין סעיפים לא תזרימיים				
10,667	(1,032)	(504)	1,647	שערוך הלוואות, מידוד והפרשי שער ועסקאות הגנת מטבע שאינם תזרימיים
1,451	-	829	-	רכיב הריבית בעסקאות הגנה
10,927	27,751	6,771	4,594	הוצאות מיסים נדחים ומיסים בגין שנים קודמות
ג. סעיפים חד פעמיים/ פעילויות חדשות/ פעילויות שהופסקו/ אחר				
5,271	548	1,755	114	שירותים מקצועיים, התאמות חד פעמיות ואחרים
378	-	(493)	-	התאמות המתייחסות לחברות כלולות וזכויות שאינן מקנות שליטה
4,211	1,072	840	270	הוצאות ניהול פרוייקט ושיווק בקשר עם הקמת פרוייקט המגורים בדיסלדורף והתאמות בגין פעילות ההשכרה הנוכחית בפרוייקט
(11,073)	(12,217)	(4,930)	(718)	התאמות בגין מכירת דירות
14,358	(67,410)	(10,626)	(10,020)	סך התאמות לרווח הנקי
32,676	25,285	7,752	6,082	F.F.O

6.1 כאמור לעיל, בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר, 2020, הסתכם ה- FFO בכ- 6.1 מיליון אירו.

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

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

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

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

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

להלן חישוב מדד ה-EPRA NAV של החברה:

ליום 31.12.2019 במיליוני אירו	ליום 31.12.2020 במיליוני אירו	
712.0	804.7	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
89.7	109.9	בתוספת מסים נדחים בגין התאמות EPRA (בניכוי חלק המיעוט)
0.1	0.6	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו
6.7	0.2	בתוספת רווחים שטרם הוכרו בגין דירות שנמכרו ונמצאות בביצוע
808.5	915.4	EPRA NAV - שווי נכסי נקי

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

10.1. לפרטים בדבר אירועים ושינויים מהותיים נוספים בתקופת הדוח ולאחריה ראו פרק א' לדוח תקופתי זה, ובפרט סעיף 1.1.3.1 לפרק א' לדוח זה וביאור 25 לדוחות הכספיים של החברה המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

הדין החל על החברה כחברה הולנדית

החברה הינה חברה הולנדית והוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (לעיל ולהלן: "חוק החברות") אינן חלות עליה, למעט סעיפי חוק החברות החלים על חברה זרה המציעה מניות לציבור בישראל, מכוח סעיף 339 לחוק ניירות ערך (להלן ו-"סעיף 339"). 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") ומניותיהן מוצעות לציבור בישראל - 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.

בהמשך לאמור לעיל ובהתאם להנחיית רשות ניירות ערך לחברות הזרות, אשר סעיף 339 חל עליהן, לעדכן את מסמכי ההתאגדות באופן שישקפו את הוראות התוספת הרביעית, וכן בהמשך ובהתאם להתחייבותה של החברה בפני הרשות פעלה החברה לשם עיגון פורמאלי של הוראות מחוק החברות בתקנון החברה כדי לשקף את התוספת הרביעית כאמור.

האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות בחברה אישרה ביום 3 ביולי, 2017 (וזאת בהמשך לאישור דירקטוריון החברה מיום 18 במאי, 2017) כי הואיל ומניות החברה הוצעו לראשונה לציבור בישראל ונרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, בהתאם לדין הישראלי, הוראות סעיף 339 לחוק ניירות ערך חלות על החברה, ולפיכך גם חלק מהוראות חוק החברות הישראלי חלות על החברה וזאת בנוסף לתקנון ההתאגדות של החברה והדין ההולנדי. כמו כן, בעלי המניות אישרו את תיקון תקנון החברה בהתאם.

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

בנוסף על האמור לעיל, ביום 29 בינואר, 2017 תוקנו שטרי הנאמנות בין החברה מצד אחד לבין רזניק 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 מינהליים על החברה ו/או על נושאי המשרה בה¹⁴, וכן התחייבויות של החברה ונושאי המשרה בה שלא להעלות טענות כנגד זכותם של מחזיקי אגרות החוב של החברה להגיש תביעה נגזרת ("התחייבויות החברה ונושאי המשרה").

הצהרה בקשר עם הקוד ההולנדי לממשל תאגידי

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

הרכב דירקטוריון החברה ודיאלוג עם בעלי מניות מיעוט

בין החברה לבין בעלי מניות מיעוט מסוימים בחברה מתקיים דיאלוג במסגרתו הועלו טענות שונות כנגד החברה. בכלל כן, מתחילת שנת 2020 פעלו בעלי המניות האמורים יחד והצביעו נגד כלל ההחלטות המהותיות שהביאה החברה לאישור אסיפת בעלי המניות שלה.

ביום 23 בנובמבר, 2020 הסתיימה כהונתו של מר מאיר יעקובסון כדירקטור חיצוני בחברה והאסיפה הכללית אשר זומנה על-ידי החברה לא אישרה את חידוש כהונתו כדירקטור חיצוני בחברה. החברה התקשרה עם חברת ייעוץ עצמאית בעלת שם בהולנד לשם סיוע באיתור מועמדים לכהונה כדירקטור חיצוני בחברה. את תהליך האיתור מוליכה וועדת הביקורת של החברה. בכוונת החברה לקיים דיאלוג עם הגופים הרלבנטיים על מנת להביא כבר בזמן הקרוב מועמד או מועמדים מתאימים לכהונה כדירקטור חיצוני בחברה.

בנוסף על האמור לעיל, החל מתחילת שנת 2021, מר פרידריך מנסברג, דירקטור חיצוני בחברה, מכהן כיו"ר דירקטוריון (Supervisory Board) בחברה אשר התקשרה בעסקה אשר, אם וכלל ותושלם, תוצאתה תהיה כי בעלת המניות הגדולה ביותר בה תהפוך להיות Aggregate Holdings S.A, אשר למיטב ידיעת החברה, הינה בעלת המניות הגדולה ביותר ב- Adler Group S.A. שהינה בעלת המניות

¹⁴ שלא להעלות טענות כנגד סמכותה של הרשות ו/או ועדת האכיפה המינהלית בישראל (להלן: "הוועדה") בקשר עם עיצומים כספיים ו/או אמצעי אכיפה מינהליים שיוטלו על החברה ו/או נושאי המשרה (לפי העניין) על ידי הרשות ו/או הוועדה, וזאת על פי פרק ח'3 ו/או פרק ח'4 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 ההפרה ומניעת הישנותה.

הגדולה ביותר ב-ADLER, בעלת השליטה בחברה. החברה בוחנת את השלכות העסקה והשלמתה על סיווגו של מר מנסברג כדיקטור חיצוני ותפעל בהתאם.

12. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהול

השפעת שער המטבע - נכון למועד הדוח, החשיפה המטבעית של החברה, נטו, הינו 4.86% מסך היקף נכסיה וזאת בשל התחייבות החברה בגין אגרות החוב (סדרות 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.

12.1. השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים עיקריים של החברה

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

12.2. מבחני רגישות

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

ריבית הבסיס הינה 3 months Euribor

31 בדצמבר, 2020

<u>-10%</u>	<u>-5%</u>	<u>שווי הוגן</u>	<u>5%</u>	<u>10%</u>	
(406)	(387)	(111,429)	387	406	אג"ח *
(1,952)	(976)	(393,773)	976	1,952	הלוואה בריבית קבועה
(42)	(21)	(597)	21	42	עסקאות החלפת ריבית SWAP שאינן מוכרות כגידור חשבונאי
(2,400)	(1,384)	(505,799)	1,384	2,400	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):

31 בדצמבר, 2020

<u>-10%</u>	<u>-5%</u>	<u>שווי הוגן</u>	<u>5%</u>	<u>10%</u>	
(7,221)	(3,611)	(73,101)	3,611	7,221	אג"ח (בניכוי מזומן המוחזק בש"ח)

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

31 בדצמבר, 2020

<u>-4%</u>	<u>-3%</u>	<u>שווי הוגן</u>	<u>3%</u>	<u>4%</u>	
354	354	(73,869)	(2,216)	(2,955)	אג"ח

שוויים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה מושפע אף הוא משינויים בשיעורי הריבית בשוק עליה/ירידה פרמננטית (עלייה/ירידה הנצפית על ידי השוק ככזו 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 כפרמננטי 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 שווי ההוגן של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה ולהיפך.

12.3. 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.

13. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

לפרטים אודות כישוריהם, השכלתם וניסיונם של Patrick Burke (דח"צ), Friedrich Munsberg, Machiel Hoek, Jeroen Dorenbos ונועה שחם, אשר מכהנים בחברה כדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד' לדוח זה.

14. דירקטורים בלתי תלויים

למועד הדוח, החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים.

לפרטים אודות כישוריהם, השכלתם וניסיונם של Jeroen Dorenbos, Daniel Moser, ונועה שחם, אשר סיווגו על-ידי החברה כדירקטורים בלתי תלויים, ראו תקנה 26 לפרק ד' לדוח זה.

15. פרטים בדבר המבקר הפנימי של התאגיד

שם המבקרת:	אירנה בן יקר, רו"ח
------------	--------------------

תאריך תחילת הכהונה :	25 במאי, 2011
עמידה הביקורת הפנימית :	המבקרת הפנימית עומדת בתנאים הקבועים בסעיף 146 בחוק החברות וסעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית").
ייחוד פעולות :	המבקרת הפנימית אינה ממלאת כל תפקיד נוסף בתאגיד מעבר לכהונתה כמבקרת פנים. המבקרת הפנימית אינה ממלאת תפקיד מחוץ לתאגיד היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידה כמבקרת פנימית בתאגיד.
עניין אישי :	המבקרת הפנימית אינה בעלת עניין בתאגיד, אינה נושאת משרה בתאגיד ואינה קרובה של כל אחד מאלה וכן אינה מכהנת כרואה החשבון המבקר או מי מטעמו ואינה נותנת שירותים חיצוניים לתאגיד, למעט שירותי ביקורת פנים.
החזקה בניירות ערך של החברה :	המבקרת הפנימית, על פי הודעתה, אינה מחזיקה בניירות ערך של התאגיד או של גוף קשור לתאגיד, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות").
קשרים עסקיים/מהותיים עם החברה :	אין למבקרת הפנימית קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם התאגיד או עם גוף קשור לתאגיד, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות.
עובד התאגיד או נותן שירותים חיצוני לחברה	המבקרת הפנימית אינה עובדת של הקבוצה או נותנת שירותים חיצוניים לקבוצה.
מינוי המבקרת הפנימית :	מינוי המבקרת הפנימית אושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 25 במאי, 2011 על פי המלצת ועדת הביקורת של החברה ובהסתמך על ניסיונה המקצועי כמבקרת פנימית בתחום הביקורת הפנימית.
ממונה ארגוני	יו"ר וועדת הביקורת
כישורי המבקרת :	המבקרת הינה בעלת רישיון רואה חשבון משנת 2003 ושותפה בפירמת ראיית החשבון והייעוץ Deloitte בריטמן אלמגור זהר. למבקרת ניסיון רב שנים בתחום ניהול הסיכונים ובקרה פנימית לצד ניסיון רחב בעריכת הביקורת הפנימית בחברות ציבוריות.
המבקרת כגורם חיצוני :	המבקרת מעניקה את שירותי ביקורת הפנים, כגורם חיצוני, באמצעות צוותה ממשד בריטמן אלמגור זהר ושות' רואי חשבון.
היקף העסקה :	ועדת הביקורת של החברה אישרה תכנית ביקורת בהיקף שעות של כ-600 שעות לשנת 2020. במסגרת תכנית זו בוצעו הביקורות הבאות: שירותים משפטיים, הסכם ניהול עם חברה אס, פרויקט גרשהיים, מבנה ארגוני וכוח אדם. בשנת 2020 היקף העסקה תוכנית הביקורת הסתכם לכ-600 שעות. תכנית הביקורת הינה רב שנתית, עלותה מבוססת על תעריף של 250 ש"ח לשעת עבודה (בממוצע) ולמיטב הבנת החברה היקף התגמול אינו משפיע על שיקול דעתה העצמאי של המבקרת.

<p>תכנית הביקורת הינה חלק מתוכנית רב שנתית. התכנון של מטלות הביקורת, קביעת העדיפויות ותדירות הביקורת מושפעים מהגורמים הבאים: ההסתברות לקיומם של ליקויים ניהוליים ומינהליים, החשיפה לסיכונים של פעילויות ופעולות, נושאים בהם מתבקשת ביקורת ע"י המוסדות המנהלים, נושאים המתחייבים על פי דין, על פי הוראות נוהל פנימיות או חיצוניות, הצורך בשמירה על מחזוריות בבדיקת נושאים שניבחנו כבר בעבר. קביעת תכנית העבודה השנתית של הביקורת הפנימית בתאגיד, נעשתה בשיתוף, יו"ר ועדת הביקורת והמבקרת הפנימית וצוותה. תכנית העבודה השנתית מאושרת בוועדת הביקורת של החברה בתחילת כל שנת כספים. התכנית נקבעת בהתאם להמלצת מבקרת הפנים, לאחר התייעצות עם ההנהלה וועדת הביקורת. התכנית, ניתנת לשינוי, ומקיפה את כלל הקבוצה, לרבות תאגידים המוחזקים מחוץ לישראל. בשנת 2021 אושרה תכנית ביקורת בהיקף של 720 שעות עבודה ובמסגרתה נקבעו על ידי ועדת הביקורת 4 נושאי ביקורת.</p>	<p>תכנית הביקורת:</p>
<p>המבקרת הפנימית, על פי הודעתה, עורכת את הביקורת בהתאם לתקני ביקורת בינלאומיים של (IIA) International Institute of Auditors.</p>	<p>תקנים מקצועיים:</p>
<p>לדעת הדירקטוריון, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקרת הפנימית הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.</p>	<p>היקף אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקרת הפנימית:</p>
<p>למבקרת הפנימית ניתנת גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, בכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של התאגיד, לרבות נתונים כספיים.</p>	<p>גישה חופשית למבקרת הפנימית:</p>
<p>המבקרת הפנימית מגישה את דוחותיה בכתב לוועדת הביקורת ולהנהלת החברה. ממצאי הביקורת לשנת 2020 נמסרו להנהלת החברה ולועדת הביקורת במועדים שונים במהלך שנת 2020 באותם מועדים התקיימו דיונים בוועדת הביקורת בהשתתפות מבקרת הפנים בממצאי הביקורת.</p>	<p>דין וחשבון המבקרת הפנימית:</p>
<p>שכר הטרחה בגין שירותי ביקורת הפנים נקבע לסך שווה ערך בש"ח ל-250 ש"ח בממוצע לשעת עבודה, והסתכם ל-150 אלף ש"ח בסה"כ. להערכת החברה אין בתגמול כאמור כדי להשפיע על שיקול הדעת המקצועי של מבקר הפנים.</p>	<p>תגמול:</p>

16. פרטים בדבר המבקר החיצוני

שם: עמית, חלפון PKF

שכר רואה החשבון המבקר:

שנה	בגין שירותי ביקורת
-----	--------------------

שעות	סכום (אלפי אירו)	
4,700	303	2019
4,300	308	2020

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

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

גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד ומעריכי שווי מהותיים

הערכת השווי של נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד (פורטפוליו מגורים ב-Leipzig) מצורף לדוח תקופתי זה כהערכת שווי מהותית מאוד. הערכות השווי של נכס נדל"ן¹⁵ להשקעה מהותית¹⁶ לא צורפו לדוח הרבעוני שכן הינן הערכת שווי "מהותיות" אך אינן "מהותיות מאוד"¹⁷. תמצית הנתונים בדבר הערכת השווי האמורה הינה כמפורט להלן.

הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכה					מודל ההערכה שמעריך פעל לפיו	זיהוי נושא ההערכה	שווי נושא ההערכה שמוך לפני מועד ההערכה (אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי) (באלפי אירו)	עיתוי ההערכה (תאריך התוקף)	זיהוי נושא ההערכה
מספר בסיסי השוואה	מחירים ששימשו בסיס להשוואה	Terminal Value (באלפי אירו)	שיעור צמיחה	שיעור היוון Exit Cap Rate					
מאגר מידע של CBRE לגבי הסכמי שכירות כ-2,778 דירות בלייפציג	עסקאות השוואה, הכוללים מחיר בעלי מאפיינים דומים	339,215	2.00%-1.50%	3.26%	היוון תזרימי מזומנים	פורטפוליו מגורים בלייפציג	260,680	חתימה - 3 במרץ, 2021 תאריך תוקף - 31 בדצמבר, 2020	

¹⁵ כהגדרת המונח בתקנות הדוחות.

¹⁶ כהגדרת המונחים בתקנות הדוחות.

¹⁷ כהגדרת המונח בתקנות הדוחות.

מאגר מידע של CBRE לגבי הסכמי שכירות חתומים עבור כ-299 דירות בברמן	עסקאות השוואה, הכוללים מחיר למ"ר, לנכסים בעלי מאפיינים דומים	99,273	2.00%-1.50%	4.20%	היוון תזרימי מזומנים	<p>CBRE</p> <p>Michael Schlatterer (MRICS, RICS Registered valuer)</p> <p>מעריכי שווי בלתי תלויים בעלי ניסיון בהערכת נכסים בקנה מידה דומה. ללא הסכם שיפוי, למעט שיפוי ביחס לחבויות הנובעות ממידע לא נכון או לא מדויק שמסרה לו החברה.</p>	77,800	75,980	חתימה - 3 במרץ, 2021 תאריך תוקף - 31 בדצמבר, 2020	פורטפוליו מגורים בברמן
מאגר מידע של CBRE לגבי הסכמי שכירות חתומים עבור כ-40 דירות בקיל	עסקאות השוואה, הכוללים מחיר למ"ר, לנכסים בעלי מאפיינים דומים	108,787	2.00%-1.50%	3.80%	היוון תזרימי מזומנים	<p>CBRE</p> <p>Michael Schlatterer (MRICS, RICS Registered valuer)</p> <p>מעריכי שווי בלתי תלויים בעלי ניסיון בהערכת נכסים בקנה מידה דומה. ללא הסכם שיפוי, למעט שיפוי ביחס לחבויות הנובעות ממידע לא נכון או לא מדויק שמסרה לו החברה.</p>	82,440	81,010	חתימה - 3 במרץ, 2021 תאריך תוקף - 31 בדצמבר, 2020	פורטפוליו מגורים בקיל

לפרטים נוספים אודות הערכות השווי של החברה, לרבות בקשר עם מעריך השווי וההנחות שבבסיס מודל ההערכה, ראו סעיף 1.6.5 לפרק א' לדוח זה.

חלק ד' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

17. פרטים לגבי תעודות התחייבות שהנפיקה החברה ונמצאות בידי הציבור במועד הדוח בהתאם

לתוספת השמינית לתקנות ניירות ערך לתקנות הדוחות¹⁸

איגרות חוב (סדרה ג')	איגרות חוב (סדרה ב')	
כן	כן	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות ?
22 ביולי, 2014	21 במאי, 2013	מועד הנפקה
4 באפריל, 2016	4 בפברואר, 2014	מועד הגדלת הסדרה
102,165	175,000	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
160,180	240,000	שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (אלפי ש"ח)
143,835	144,000	שווי נקוב ליום 31.12.2020 (אלפי ש"ח)
143,835	145,695	שווי נקוב צמוד ליום 31.12.2020 (אלפי ש"ח)
2,111	-	סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה (אלפי ש"ח) נכון ליום 31.12.2020
144,957	144,944	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.12.2020 (אלפי ש"ח), כולל ריבית לשלם
161,368	155,203	שווי בבורסה ליום 31.12.2020 (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. ¹⁹	סוג ושיעור הריבית
עומדות לפירעון ב-12 תשלומים לא שווים שנתיים ביום 20 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2026 (כולל) באופן שכ"א מתשעת התשלומים הראשונים יהווה 2% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'), התשלום העשירי יהווה 17% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'), וכ"א משני התשלומים האחרונים יהווה 32.5% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה	עומדות לפירעון ב-12 תשלומים לא שווים שנתיים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2013 עד 2024 (כולל) באופן שכ"א משבעת התשלומים הראשונים יהווה 4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'), וכ"א מחמשת התשלומים האחרונים יהווה 14.4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב');	מועדי תשלום הקרן

¹⁸ ביום 20 באפריל, 2020 בוצע הפדיון מוקדם וסופי של אגרות החוב (סדרה א') של החברה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.7.2(ב) לפרק א' לדוח זה.
¹⁹ תשקיף המדף של החברה מיום 24 במאי, 2012 והתיקונים לו מהימים 24 במאי, 2012, 9 במאי, 2013 ו-14 ביולי, 2014 (מי' אסמכתא: 2012-01-134232, 2012-01-135258, 01-135258-2012-01-058417 ו-2014-01-113694), הנכלל בזאת על דרך ההפנייה ("תשקיף המדף").

איגרות חוב (סדרה ג')	איגרות חוב (סדרה ב')	
ג'; תשלום הקרן הראשון יהיה ביום 20.07.2015.	תשלום הקרן הראשון יהיה ביום 31.12.2013.	
משולמת בימים 20 בינואר וביום 20 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2026 (כולל) החל מיום 20 בינואר 2015. התשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 20.07.2026.	משולמת בימים 31 בדצמבר וביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2013 עד 2024 (כולל) החל מיום 31 בדצמבר 2013. התשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 31.12.2024.	מועדי תשלום הריבית
צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 ביולי 2014 בגין חודש יוני 2014.	צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 במאי 2013 בגין חודש אפריל 2013.	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא	לא	האם ניתנות להמרה ?
החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), בכל עת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם של חלק או של כל אגרות החוב (סדרה ג') כפי שתבחר וזאת עד למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ג') והכל בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו בסעיף 2.8.15 בתשקיף המדף.	החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), בכל עת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם של חלק או של כל אגרות החוב (סדרה ב') כפי שתבחר וזאת עד למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ב') והכל בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו בסעיף 2.8.15 בתשקיף המדף.	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
לא	לא	האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות ?

18. פרטים בדבר הנאמן

איגרות חוב (סדרה ב')

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

איגרות חוב (סדרה ג')

- (א) שם חברת הנאמנות: רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ
- (ב) שם האחראי על סדרת תעודת ההתחייבות: רו"ח יוסי רזניק
- (ג) דרכי התקשרות: טלפון: 03-6389200
פקס: 03-6389222

19. דירוג

ביום 30 במרץ, 2020 הודיעה חברת מעלות S&P על אשרור הדירוג (ilAA-/stable). לדוח הדירוג העדכני ראו דיווח מיידי של החברה מיום 30 במרץ, 2020 (מס' אסמכתא : 2020-15-028237), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

ב'		סדרת אג"ח
מעלות		שם החברה המדרגת
דירוג המנפיק	דירוג אגרות החוב	
ilA+, יציב	ilA+	דירוג המנפיק ואיגרות החוב במועד ההנפקה הראשונית (מאי 2013)
ilA+, יציב	ilA+	דירוג המנפיק ואיגרות החוב במועד הרחבת הסדרה - פברואר 2014
ilA+, יציב	ilA+	דירוג המנפיק ואגרות החוב – יוני 2014
ilA+, יציב	ilA+	יולי 2015
ilAA-, יציב	ilAA-	מרץ 2016
ilAA-, יציב	ilAA-	מרץ 2017
ilAA-, יציב	ilAA-	מרץ 2018
ilAA-, יציב	ilAA-	מרץ 2019
ilAA-, יציב	ilAA-	מרץ 2020
ilAA-, יציב	ilAA-	דירוג המנפיק ואיגרות החוב הקבועים למועד הדוח

ג'		סדרת אג"ח
מעלות		שם החברה המדרגת
דירוג המנפיק	דירוג אגרות החוב	
ilA+, יציב	ilA+	דירוג איגרות החוב והמנפיק במועד ההנפקה הראשונית (יולי 2014)
ilA+, יציב	ilA+	יולי 2015
ilAA-, יציב	ilAA-	מרץ 2016
ilAA-, יציב	ilAA-	מרץ 2017
ilAA-, יציב	ilAA-	מרץ 2018
ilAA-, יציב	ilAA-	מרץ 2019
ilAA-, יציב	ilAA-	מרץ 2020
ilAA-, יציב	ilAA-	דירוג המנפיק ואיגרות החוב הקבועים למועד הדוח

20. עמידה בתנאים והתחייבויות לפי שטרי הנאמנות

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח ובמהלך תקופת הדיווח עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות²⁰, ובכלל זה נכון לתום תקופת הדוח עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות מיום 24 בפברואר, 2011 (כפי שתוקן ביום 30 באוקטובר, 2012 וביום 29 בינואר, 2017) בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה שנפרעו במלואם כאמור בסעיף 11.4 לעיל, מיום 9 במאי, 2013 (כפי שתוקן ביום 29 בינואר, 2017 ביום 3 ביולי, 2017 וביום 27 במאי, 2018) בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, ומיום 14 ביולי, 2014 (כפי שתוקן ביום 29 בינואר, 2017 ביום 3 ביולי, 2017 וביום 27 במאי, 2018) בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה. (להלן ובהתאמה : "הנאמן" ו-"שטרי הנאמנות") ובכללן בהתניות הפיננסיות המפורטות להלן :

א. היחס בין ההון העצמי של החברה בסוף כל רבעון לחוב הפיננסי נטו סולו, על פי דוחות סולו לאותו מועד לא יקטן מ-²¹187.5% :

²⁰ לעניין התקיימות עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג') של החברה בגין שינוי שליטה בחברה והחלטת מחזיקי אגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג') לתת ויתור בקשר עם עילה זו אשר קמה להם כאמור ראו סעיף 19 לדוח הדירקטוריון לשנת 2018, אשר צורף כפרק ב' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 (מס' אסמכתא : 2019-01-021450), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

²¹ הדרישה לעמוד ביחס זה רלוונטית למחזיקי אגרות חוב סדרות א' ו-ב' בלבד.

ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות הרוב נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 31 בדצמבר, 2020 הינו 804.7 מיליון אירו.

החוב הפיננסי נטו, על פי דוחות סולו של החברה נכון לאותו מועד הינו 64.7 מיליון אירו. לפיכך היחס בין ההון העצמי של החברה לחוב הפיננסי נטו על פי דוחות סולו נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 31 בדצמבר, 2020 הינו כ-1,243.32%.

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

ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'):

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

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

מספר המניות משועבדות של BGP נכון ליום 31 בדצמבר, 2020: 640,027.

סך הון המניות מונפק של BGP נכון ליום 31 בדצמבר, 2020 ולמועד חתימת הדוח - 1,978,261.

שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 31 בדצמבר, 2020 - 32.4%.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020 - 833,121 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל - 3.9660 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות 1,068,995 א' ש"ח.

חוב נטו - 145,695 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שוי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ-734% ועל כן עומדת החברה גם ביחס זה.

ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'):

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

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

מספר המניות משועבדות של BGP נכון ליום 31 בדצמבר, 2020: 394,430.

סך הון המניות מונפק של BGP נכון ליום 31 בדצמבר, 2020 ולמועד חתימת הדוח - 1,978,261.

שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 31 בדצמבר, 2020 - 19.9%.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020 - 833,121 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל - 3.9660 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות 658,790 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שוי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ-452% ועל כן עומדת החברה גם ביחס זה.

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

א. מינימום הון עצמי : על פי שטרי הנאמנות לסדרות ב' ו-ג' - ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב לא יפחת מ-150 ו-190 מ' אירו בהתאמה, כאשר למועד הדוח ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב הינו כ-804.7 מ' אירו.

ב. מגבלות על חלוקת דיבידנד : על פי שטרי הנאמנות לסדרות ב' ו-ג' - לא לבצע חלוקת דיבידנדים לבעלי מניותיה ו/או חלוקת הון לבעלי מניותיה ו/או לא לבצע רכישה עצמית של מניותיה או של ני"ע המירים שלה, אם כתוצאה מכך יפחת ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב מ-160 ו-200 מ' אירו בהתאמה ו/או יחס חוב ל-CAP (כהגדרתו להלן) יעלה על 70%. למועד הדוח ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב הינו כ-804.7 מ' אירו ויחס החוב ל-CAP עומד למועד הדוח על 35.44% (כמפורט להלן).

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

72,980	התחייבויות פיננסיות על פי דוחות הסולו
-	התחייבויות אחרות על פי דוחות הסולו
427,024	התחייבויות פיננסיות של החברות הבנות
35,812	בניכוי מזומן שווה מזומן ופקדונות
-	בנכוי חוב בגין מלאי דירות בהקמה
464,192	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
	ה-CAP²²
845,430	הון כולל זכויות שאינן מקנות שליטה
464,192	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
-	הלוואות נדחות של החברה
1,309,622	ה-CAP

לפיכך יחס זה עומד על 35.44% כשעל פי שטרי הנאמנות יחס זה צריך להיות נמוך מ-75% עבור סדרות ב' ו-ג'.

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

לפרטים אודות השעבודים להבטחת התחייבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') של החברה, אשר הינם תקפים על פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה, נכון למועד הדוח ולמועד חתימת הדוח, ראו סעיף 20 לדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2018 שצורף כפרק ב' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 (מס' אסמכתא : 2019-01-021453), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

יצוין כי במהלך תקופת הדוח, ובהמשך לפדיון המוקדם והמלא של אגרות החוב (סדרה א') של החברה כמפורט בסעיף 11.4 לעיל, פנתה החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה א') ביום 20 באפריל, 2020 בבקשה לשחרור ומחיקת השעבודים הרשומים להבטחת התחייבויותיה של החברה בקשר עם אגרות החוב

²² "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 הלוואות הנדחות של החברה (כהגדרתן להלן); ו- (ג) הפחתות ערך שנרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים (ככל שיירשמו הפחתות כאמור) בגין נכסים המשועבדים להבטחת הלוואות, בגובה ההפרש בין זכות החזרה ללווה (recourse) לבין ערך הלוואה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. "הלוואות נדחות" – כל הלוואה שקיבלה החברה מגורם כלשהו, שעל פי תנאיה היא נחותה בדרגת הפירעון לאגרות החוב (סדרה ב'), לאגרות החוב מהסדרות ג' עד ו', או אגרות חוב להמרה מהסדרות ז' עד יא' שתנפיק, ככל שתנפיק, על פי תשקיף המדף ואשר אינה ניתנת לפירעון (קרן ו/או ריבית) במהלך תקופת איגרות החוב האמורות.

(סדרה א'), בהתאם לתנאי שטר הנאמנות. החברה קיבלה את אישור מחיקת השיעבודים ביום 7 במאי, 2020.

22. צירוף דוחות כספיים של חברת BGP

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

להלן יובאו נתונים ליום 31 בדצמבר, 2020 ביחס לנכסים והתחייבויות של הקבוצה שאינם נכללים בדוחות המאוחדים של החברה המוחזקת המשועבדת, בהשוואה לנכסים והתחייבויות של החברה המוחזקת המשועבדת ולסך המאזן המאוחד:

נתונים ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי אירו)	החברה במאוחד	נכסים / התחייבויות בחברה המוחזקת המשועבדת	נכסים / התחייבויות בתאגידים לא משועבדים
סה"כ נכסים	1,497,366	1,452,354	45,012
נכסים שוטפים ומוחזקים למכירה	85,875	76,956	* 8,919
נכסים לא שוטפים	1,411,491	1,375,398	36,093
סה"כ התחייבויות	651,936	578,532	73,404
התחייבויות שוטפות ומוחזקות למכירה	165,718	155,281	** 10,437
התחייבויות לא שוטפות	486,218	423,251	*** 62,967
זכויות שאינן מקנות שליטה	40,701	40,701	-
סה"כ הון	804,729	833,121	(28,392)
שיעור הנכסים מסך הנכסים במאזן	100%	97%	3%
שיעור ההתחייבויות מסך ההתחייבויות במאזן	100%	89%	11%
שיעור ההון מסך ההון במאזן	100%	104%	(4%)

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

*** בעיקר יתרת קרן אגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') שהנפיקה החברה

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

3 במרץ, 2021

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר, 2020

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2020

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
3	דוח רואי החשבון המבקרים
4-5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר
7-8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-70	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
71-74	נספח לדוחות הכספיים המאוחדים - רשימת חברות מאוחדות ושותפויות מהותיות

דוח רואי החשבון המבוקרים לבעלי המניות של BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V. בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לסעיף 99 ב (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של Brack Capital Properties N.V. וחברות בנות (להלן יחד - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2020. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

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

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

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

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2020.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, והדוח שלנו, מיום 3 במרץ 2021, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

עמית, חלפון

רואי חשבון

גבעתיים,

3 במרץ, 2021

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

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של Brack Capital Properties N.V. (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר, הדוחות על השינויים בהון והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 והדוח שלנו, מיום 3 במרץ 2021, כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

עמית, חלפון

רואי חשבון

גבעתיים,

3 במרץ, 2021

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
2019	2020		
אלפי אירו		באור	
			<u>נכסים שוטפים</u>
44,409	34,814	3	מזומנים ושווי מזומנים
68,356	15,959	4	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
7,464	3,405		הכנסות לקבל וחייבים אחרים בגין מכירת דירות
505	1,399	5	שוכרים ולקוחות, נטו
29,311	2,477	6	מלאי בניינים בהקמה
<u>150,045</u>	<u>58,054</u>		
<u>199,426</u>	<u>27,821</u>	18	נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
7,699	22,949	7	השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
42,149	42,588	14	השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
71,768	52,550	6	מלאי מקרקעין
62,218	60,900	8	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין
1,123,350	1,225,446	8	נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים
6,168	6,612		פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
328	259	9	חייבים ויתרות חובה, רכוש קבוע ונכסים פיננסיים אחרים
33	187	17	מסים נדחים
<u>1,313,713</u>	<u>1,411,491</u>		
<u>1,663,184</u>	<u>1,497,366</u>		

3 במרץ, 2021

Thomas Stienlet
סמנכ"ל כספים

Thierry Beaudemoulin
מנכ"ל

Patrick Burke
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
2019	2020		
אלפי אירו		<u>באור</u>	
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
57,275	130,739	11	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
25,780	10,013	11	חלויות שוטפות של אגרות חוב
5,747	-	11	הלוואות למימון מלאי בניינים בהקמה
23,963	20,972	10,ב'14	זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות
<u>1,143</u>	<u>33</u>	6	מקדמות מרוכשי דירות
113,908	161,757		
<u>148,211</u>	<u>3,961</u>	'18	התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
415,904	296,285	11	הלוואות מתאגידים בנקאיים
74,639	62,967	11	אגרות חוב
44,762	-	12	הלוואות מבעלת שליטה
3,010	2,990	13	התחייבות בגין חכירה
404	254	'14ב'	התחייבויות פיננסיות אחרות
<u>108,909</u>	<u>123,722</u>	17	מסים נדחים
647,628	486,218		
<u>909,747</u>	<u>651,936</u>		<u>סה"כ התחייבויות</u>
		18	<u>התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות</u>
		19	<u>הון:</u>
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
77	77		הון מניות
144,237	144,237		פרמיה על מניות
(746)	(746)		מניות אוצר
584	584		קרנות הון אחרות
359,944	438,591		קרן הון סטטוטורית
<u>207,938</u>	<u>221,986</u>		יתרת רווח
712,034	804,729		סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
<u>41,403</u>	<u>40,701</u>		<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>753,437</u>	<u>845,430</u>		<u>סה"כ הון</u>
<u>1,663,184</u>	<u>1,497,366</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2018	2019	2020		
אלפי אירו			<u>באור</u>	
79,168	73,771	61,888		הכנסות מהשכרת נכסים
26,980	25,904	24,678		הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(27,870)	(25,899)	(24,855)		הוצאות ניהול נכסים
(12,717)	(12,296)	(11,606)	20א'	עלות אחזקת נכסים להשכרה
65,561	61,480	50,105		הכנסות שכירות וניהול, נטו
62,753	70,029	72,548		הכנסות ממכירת דירות
(47,771)	(56,999)	(58,172)		עלות מכירת דירות
14,982	13,030	14,376		רווח ממכירת דירות
-	-	500	20ו'	הכנסות אחרות
(723)	(107)	262		חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	-	2,011		רווח ממימוש השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(12,520)	(16,138)	(13,325)	20ב'	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,329)	(1,986)	(1,772)		הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי בניינים
(365)	(375)	(68)		בהקמה ומלאי מקרקעין
64,606	55,904	52,089		הוצאות מכירה ושיווק
95,499	13,338	83,221	8	רווח תפעולי לפני שינוי בערך נדל"ן להשקעה, נטו
160,105	69,242	135,310		עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(19,646)	(19,090)	(15,037)	20ג'	רווח תפעולי
6,509	(8,976)	3,728	20ד'	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער ועסקאות להגנת מטבע
1,580	(11,291)	1,286	20ה'	השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו
148,548	29,885	125,287		שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הלוואות ואחרות (כולל עלויות פירעון מוקדם של הלוואות)
(29,505)	(12,258)	(27,594)	17ה'	רווח לפני מסים על ההכנסה
119,043	17,627	97,693		מסים על ההכנסה
100,919	18,318	92,695		סה"כ רווח נקי וכולל לשנה
18,124	(691)	4,998		רווח (הפסד) נקי וכולל לשנה מיוחס ל:
119,043	17,627	97,693		בעלי מניות החברה
13.05	2.37	11.99	21	זכויות שאינן מקנות שליטה
				רווח נקי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (באירו) - בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית (1)	קרנות הון אחרות	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי אירו								
753,437	41,403	712,034	207,938	359,944	584	(746)	144,237	77
97,693	4,998	92,695	92,695	-	-	-	-	-
-	-	-	(78,647)	78,647	-	-	-	-
(5,700)	(5,700)	-	-	-	-	-	-	-
<u>845,430</u>	<u>40,701</u>	<u>804,729</u>	<u>221,986</u>	<u>438,591</u>	<u>584</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2020

סה"כ רווח נקי וכולל לשנה מיון לפי הוראות החוק בהולנד חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (2)

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020

(1) ראה באור 19 ד'.
(2) ראה באור 18 ג'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית (1)	קרנות הון אחרות	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי אירו									
800,460	105,816	694,644	170,808	378,756	1,512	(746)	144,237	77	יתרה ליום 1 בינואר, 2019
17,627	(691)	18,318	18,318	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי וכולל לשנה מיון לפי הוראות החוק בהולנד
-	-	-	18,812	(18,812)	-	-	-	-	רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (2)
(64,650)	(63,722)	(928)	-	-	(928)	-	-	-	
<u>753,437</u>	<u>41,403</u>	<u>712,034</u>	<u>207,938</u>	<u>359,944</u>	<u>584</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019
698,570	107,402	591,168	125,941	319,337	2,322	(746)	144,237	77	יתרה ליום 1 בינואר, 2018
4,057	690	3,367	3,367	-	-	-	-	-	השפעת היישום לראשונה של תקן חשבונאות חדש IFRS 15
702,627	108,092	594,535	129,308	319,337	2,322	(746)	144,237	77	יתרה ליום 1 בינואר, 2018
119,043	18,124	100,919	100,919	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי וכולל לשנה מיון לפי הוראות החוק בהולנד
-	-	-	(59,419)	59,419	-	-	-	-	רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(3,299)	(2,489)	(810)	-	-	(810)	-	-	-	
(17,911)	(17,911)	-	-	-	-	-	-	-	
<u>800,460</u>	<u>105,816</u>	<u>694,644</u>	<u>170,808</u>	<u>378,756</u>	<u>1,512</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018

(1) ראה באור 19 ד'.

(2) ראה באור 18 ג'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי אירו			
119,043	17,627	97,693	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
			רווח נקי לשנה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
75	100	103	פחת
16,322	38,062	12,120	הוצאות מימון, נטו
(5,693)	(832)	(2,019)	עלייה בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים
(96,912)	(13,338)	(83,221)	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
18,491	7,685	13,923	מסים נדחים, נטו
-	-	(2,011)	רווח ממימוש השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
723	107	(262)	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(66,994)	31,784	(61,367)	
52,049	49,411	36,326	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת לפני שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים:
(1,294)	(1,055)	(1,930)	עלייה בשוכרים, פקדונות מוגבלים, יתרות חובה אחרות וצדדים קשורים
6,769	(2,673)	(469)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
5,475	(3,728)	(2,399)	
57,524	45,683	33,927	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני פעילות בנכסי והתחייבויות מקרקעין
2,635	(2,688)	2,949	שינוי במקדמות והכנסות לקבל מרוכשי דירות
405	(5,487)	14,950	ירידה (עלייה) במלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
60,564	37,508	51,826	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישת מלאי לזמן ארוך
(128,623)	-	-	רכישת מלאי קרקעות לזמן ארוך
(68,059)	37,508	51,826	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי אירו			
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>			
(23,446)	(18,115)	(19,741)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(103)	(109)	4,836	החזר השקעה (השקעה) בחברות הנמדדות לפי שיטת השווי המאזני
(35,000)	-	-	השקעה בנכס פיננסי סחיר הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד
11,900	89,714	55,501	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה, נטו
-	64,094	-	תמורה ממכירת חברות מאוחדות, נטו (א)
(9,982)	(46,576)	50,650	משיכת (הפקדת) פיקדונות מוגבלים, נטו
237	940	3,131	מימוש נגזרים
<u>(56,394)</u>	<u>89,948</u>	<u>94,377</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</u>			
(17,701)	(17,069)	(13,717)	ריבית ששולמה
(3,299)	(64,650)	-	רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(17,911)	-	(5,700)	חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
197,772	339,279	18,959	קבלת הלוואות בנקאיות לזמן ארוך, נטו
-	44,200	(44,200)	קבלת (פרעון) הלוואות מבעל שליטה לזמן ארוך
(17,309)	(18,679)	(25,706)	פרעון אגרות חוב
(103,090)	(393,266)	(85,434)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
<u>38,462</u>	<u>(110,185)</u>	<u>(155,798)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(85,991)	17,271	(9,595)	<u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u>
<u>113,129</u>	<u>27,138</u>	<u>44,409</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
<u>27,138</u>	<u>44,409</u>	<u>34,814</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
	אלפי אירו	

(א) תמורה ממכירת חברות מאוחדות, נטו (2020 - ירידה משליטה בחברה מאוחדת - ראה באור 7)

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

-	-	143,004	מלאי מקרקעין
-	180,603	-	נדל"ן להשקעה
-	663	284	הון חוזר
-	(97,754)	(127,512)	הלוואות מתאגידי בנקאיים, נטו
-	(12,924)	2,037	מסים נדחים, נטו
-	70,588	17,813	נכסים, נטו
-	(6,494)	-	בניכוי יתרת השקעה בחברות המוצגות כנכס פיננסי
-	-	(17,813)	בניכוי יתרת השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	64,094	-	

(ב) מידע נוסף

4,357	9,010	10,197	מסים ששולמו
-------	-------	--------	-------------

(ג) פעילויות מהותיות שלא במזומן

-	-	29,638	סיווג מלאי מקרקעין לנדל"ן להשקעה
---	---	--------	----------------------------------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 1 - כללי

א. תאור כללי של החברה ופעילותה

Brack Capital Properties N.V. (להלן - "החברה") התאגדה ביוני 2006 והינה חברת נדל"ן תושבת הולנד העוסקת באמצעות חברות מוחזקות ברכישה וניהול של נדל"ן להשקעה בגרמניה, בתחום נדל"ן מניב למסחר ונדל"ן מניב למגורים, כמו כן החברה עוסקת בפיתוח מתחם מגורים ובהשבחת קרקע בדיסלדורף, גרמניה. בדבר מגזרי פעילות של החברה, ראה באור 22.

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

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

ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

החברה - Brack Capital Properties N.V. -

הקבוצה - Brack Capital Properties N.V. והחברות המוחזקות שלה .

חברות מאוחדות - חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב-IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.

חברות בשליטה משותפת - חברות המוחזקות על-ידי מספר גורמים ביניהם קיימת הסכמה חוזית לשליטה משותפת, ואשר ההשקעה בהן כלולה בדוחות הכספיים המאוחדים על בסיס השווי המאזני (ראה גם באור 2 ד' להלן).

חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות בשליטה משותפת.

בעלי עניין ובעל שליטה - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

צדדים קשורים - כהגדרתם ב-IAS 24 (מתוקן).

ג. מגפת הקורונה והשפעתה על הקבוצה

כללי

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 1 - כללי (המשך)

ג. מגפת הקורונה והשפעתה על הקבוצה (המשך)

חשיפה וסיכונים לחברה

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

השפעות ספציפיות של משבר הקורונה על תוצאות הפעילות של החברה

הכנסות החברה לא נפגעו בצורה משמעותית, בין היתר, לאור פעולות שנקטה החברה לאחרונה אשר מיקדו את פעילותה בנכסים למגורים וכך הצטמצמה החשיפה של החברה לדיירים מסחריים וכן, לאור עזרה של ממשלת גרמניה שניתנה לדיירים המסחריים. יחד עם זאת, החברה הכירה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 בהפסד של כ-11.1 מיליון אירו בעקבות ירידה משמעותית בשווי ההוגן של השקעת החברה בניירות ערך סחירים עקב המשבר בשווקי ההון שנבע מהתפשטות נגיף הקורונה, אשר קוזז במלואו במהלך שנת 2020, בהם הכירה החברה ברווח מצטבר של כ-11.5 מ' אירו בעקבות עלייה בשווי ההוגן של אותה השקעה בניירות ערך סחירים עקב התאוששות בשווקי ההון. בנוסף, במהלך שנת 2020 הכירה החברה בהפסד בגין ירידת ערך של נכסי הנדליין המסחרי וברווח בגין עליית ערך של נכסי הנדליין המניב למגורים, כמפורט להלן:

- במהלך תקופת הדיווח חלה פגיעה במצבם הפיננסי של שוכרים שונים בתחום הנדליין המסחרי אשר הובילה לקושי בתשלום דמי שכירות ודמי ניהול, עיכוב בחידוש הסכמי שכירות ובמציאת שוכרים לשטחים פנויים. נכון למועד הדוח, יתרת לקוחות של כ-0.3 מיליון אירו, המהווים כ-3% מהכנסות החברה במגזר הנדליין המניב למסחר טרם התקבלו עקב דחיית תשלומים ו/או ביטולם בעקבות משבר הקורונה. במגזר הנדליין המניב למגורים השינוי בשיעור התפוסה ליום 31 בדצמבר, 2020 ולמועד פרסום הדוח, לא היה משמעותי ביחס לשיעור התפוסה הממוצע בשנת 2019 וכן שינוי שיעור הביטולים והעיכובים בגביה הינו זניח. יצוין כי עקב הקטנת החשיפה של החברה לתחום הנדליין המסחרי, לא הייתה לירידה זו בשיעור הגביה השפעה מהותית על תזרים המזומנים של החברה.
- כמו כן, בתקופת הדיווח חלה עלייה בשיעורי ההיוון המשמשים למדידת שווי ההוגן של חלק מנכסי הנדליין להשקעה של החברה במגזר הנדליין המניב למסחר כמפורט בבאור 8 להלן, זאת בהתבסס על שמאויות ליום 30 בספטמבר, 2020 שנערכו על ידי שמאים חיצוניים. בנוסף, לגבי חלק מהנכסים כאמור לעיל עדכנה החברה את התזרים החזוי בהתאם להשפעות המתוארות בסעיף הקודם. כתוצאה מכך, חלה ירידה בשווי ההוגן של נכסי הנדליין המניב למסחר והוכר הפסד משינוי שווי ההוגן בסך של כ-28.2 מיליון אירו. להערכת החברה, נכון ליום 31 בדצמבר, 2020, אין שינוי מהותי בשווי נכסי החברה במגזר הנדליין המניב למסחר בהשוואה להערכות השווי ליום 30 בספטמבר, 2020.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 1 - כללי (המשך)

ג. מגפת הקורונה והשפעתה על הקבוצה (המשך)

השפעות ספציפיות של משבר הקורונה על תוצאות הפעילות של החברה (המשך)

- למשבר לא הייתה השפעה שלילית על נכסי החברה במגזר הנדל"ן המניב למגורים. בתקופת הדוח חלה ירידה בשיעורי ההיוון המשמשים למדידת השווי ההוגן של חלק מנכסי הנדל"ן להשקעה של החברה במגזר הנדל"ן המניב למגורים כמפורט בבאור 8 להלן עקב שינוי בתנאי השוק בתקופה, זאת בהתבסס על הערכות שווי ליום 31 בדצמבר, 2020 שנערכו ע"י שמאים חיצוניים. כתוצאה מכך, חלה עליה בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב למגורים והוכר רווח משינוי בשווי ההוגן בסך של כ- 115.9 מיליון אירו.
- לעניין מגזר הייזום, נכון ליום 31 בדצמבר, 2020 ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה אינה ערה לאינדיקציות המצביעות על שינוי במחירי המכירה של הדירות ו/או שינוי בעלויות בנייה.
- בהתאם לאמור לעיל, עד למועד אישור הדוחות הכספיים, השפעת המשבר על תזרים המזומנים של החברה הייתה לא מהותית, זאת בין היתר לאור הקטנת החשיפה לתחום הנדל"ן המסחרי ותמורות שהתקבלו ממימוש נכסים וגם בהתחשב בשינוי בשיעורי הגבייה מהדיירים ומהאטה בקצב מכירת הדירות בפרויקטים היוזמיים.

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

1. בסיס המדידה

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס עלות, למעט נדל"ן להשקעה ומכשירים פיננסיים סחירים ונגזרים הנמדדים בהתאם לשווים ההוגן דרך רווח והפסד.

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

2. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים

דוחות כספיים אלו ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני IFRS).

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

3. מדיניות חשבונאית עקבית

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם ההשפעה המהותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

1. רכישת חברות בנות ופעילויות שאינן צירופי עסקים
בהתאם ל-IFRS 3 (מתוקן), במועד רכישת חברות בנות ופעילויות החברה מעריכה האם הרכישה מהווה צירוף עסקים בהתאם ל-IFRS 3 (מתוקן). הערכה זו מתבססת בין השאר, על הנסיבות הבאות המצביעות על רכישת עסק: מספר רב של נכסים שנרכשו, קיומם של שירותים נלווים בהיקף רחב הקשורים לתפעול הנכס ומורכבות ניהול הנכס ומבחן ריכוז הנכסים (ראה גם סעיף לא' להלן).

2. העיתוי של קיום מחויבויות ביצוע
החברה בוחנת את מועד העברת השליטה בנכס או בשירות לצורך זיהוי עיתוי ההכרה בהכנסות מחוזים עם לקוחות בנקודת זמן או לאורך זמן (בעיקר, הכנסות ממכירת דירות). בין היתר, בוחנת החברה האם הלקוח משיג שליטה על נכס בנקודת זמן ספציפית או צורך את ההטבות הכלכליות באופן מקביל לביצועי החברה. בנוסף, החברה לוקחת בחשבון לצורך קביעת עיתוי ההכרה בהכנסה גם הוראות חוק ורגולציה רלוונטיות. לפרטים נוספים ראה סעיף כא' להלן.

3. אומדנים והנחות
בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.
להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנת הדיווח העוקבת.

4. נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד. השווי ההוגן נקבע בדרך כלל על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים ועל ידי הנהלת הקבוצה שהינה בעלת ידע מקצועי נרחב וזאת בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. אם ניתן, השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך.

במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מעריכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן. ראה גם באור 8.ג.

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

6. נכסי מסים נדחים

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

7. השקעה לפי שיטת השווי המאזני

במהלך תקופת הדוח, עם כניסת הסכם המכירה והסכם שיתוף הפעולה בפרוייקט Gerresheim לתוקף (ראה באור 7(3)), בחנה החברה את סוגיית אבדן השליטה בחברה הנכדה והפסקת איחודה וזאת גם נוכח קיומה של זכות ביטול של ההסכם בידי החברה קודם להשלמת תשלומים 2 ו-3 שבהסכם. החברה קבעה כי בנסיבות המיוחדות של ההסכם, זכות זו אינה ממשיית (בהתאם לנספח היישום של IFRS 10), וזאת מאחר והחברה רואה בזכות זו זכות מגנה שמשמשת כבטחון לקיום ההסכם והתשלומים האמורים, אשר השותף לעסקה יכול להקדימם בכל רגע נתון ובכך להביא לביטולה של זכות הביטול של החברה, מה גם שיציאה מהעסקה עלולה לפגוע בחברה ובמימוש התכנית בהיבטים כלכליים ואחרים. בנוסף, קבעה החברה כי במסגרת הטיפול החשבונאי בנושא אבדן השליטה בחברה הנכדה והמעבר ליישום שיטת השווי המאזני, אין מקום לשערוך יתרת ההשקעה באותה חברה (25%) לשווי הוגן, וזאת בהתחשב בתנאי העסקה ובעובדה שמדובר בחברת נכס שאינה מהווה עסק.

ג. דוחות כספיים מאוחדים

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

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

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון של החברה. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח או הפסד כולל אחר מיוחסים לחברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. הפסדים מיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח המאוחד על המצב הכספי הינה שלילית.

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

בעת מימוש חברה בת תוך איבוד שליטה, החברה:

- גורעת את הנכסים (לרבות מוניטין) ואת ההתחייבויות של החברה הבת.
- גורעת את היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שאינן מקנות שליטה.
- גורעת את ההתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים שנוקפו להון עצמי.
- מכירה בשווי ההוגן של התמורה שהתקבלה.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. דוחות כספיים מאוחדים (המשך)

- מכירה בשווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה.
- מסווגת מחדש את הרכיבים שהוכרו קודם לכן ברווח (הפסד) כולל אחר, באותו אופן שהיה נדרש אם החברה הבת הייתה מממשת ישירות את הנכסים או ההתחייבויות הקשורים.
- מכירה בהפרש כלשהו שנוצר (עודף או גרעון) כרווח או כהפסד.

לאחר ההכרה לראשונה, ההשקעה שנותרה מטופלת בהתאם לסיווגה : כמכשיר פיננסי או כהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

ד. השקעה בהסדרים משותפים

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

ה. עסקאות משותפות

בעסקאות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על הזכויות בנכסים נטו של ההסדר. עסקה משותפת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

ו. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

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

רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור החזקה.

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

לעניין הטיפול החשבונאי בנושא אובדן השליטה בחברה הנכדה והמעבר ליישום שיטת השווי המאזני, ראה באור 2(7) לעיל.

ז. 1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו אירו.

הקבוצה קובעת עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני, מהו מטבע הפעילות של כל חברה. מטבע הפעילות של כלל חברות הקבוצה הינו האירו.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע שאינו מטבע הפעילות ("מטבע חוץ") נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער נזקפים לרווח או הפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי עלות מתורגמים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים למטבע הפעילות בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן.

3. פריטים כספיים צמודי מדד

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

ח. שווי מזומנים

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

ט. פקדונות לזמן קצר

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

י. מלאי דירות בהקמה ומלאי מקרקעין

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

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

יא. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה שני מחזורי תפעולים. בהתייחס למלאי דירות בהקמה, המחזור התפעולי הינו שלוש שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות, המחזור התפעולי הינו שנה. לפיכך, הנכסים והתחייבויות הקשורים באופן ישיר למלאי דירות בהקמה מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים והתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. מכשירים פיננסיים

עד ליום 31 בדצמבר 2017 יישמה הקבוצה את תקן חשבונאות בינלאומי "IAS 39 מכשירים פיננסיים". החל מיום 1 בינואר, 2018 מיישמת הקבוצה את תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9 - "מכשירים פיננסיים". ליישום התקן החדש לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים לרבות סיווג והצגה של מכשירים פיננסיים. ביום 1 בינואר 2018 יישמה החברה לראשונה את תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 9 - מכשירים פיננסיים (להלן "התקן").

המדיניות החשבונאית שמיושמת החל מיום 1 בינואר, 2018 בגין מכשירים פיננסיים הינה כדלקמן:

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

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

(ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

א1. החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

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

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

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

ב1. החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כאשר:

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

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים לפי השווי ההוגן. רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, למעט ריבית והפרשי שער מוכרים ברווח כולל אחר.

ג1. החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כאשר:

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

ד1. מכשירים הוניים ונכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר

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

נכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר כגון נגזרים, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו מחוזה מארח ימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אלא אם הם מיועדים לשמש כמכשירים להגנה אפקטיבית. הכנסות מדיבידנד מהשקעות במכשירים הוניים מוכרות במועד הקובע לזכאות לדיבידנד בדוח על הרווח או הפסד.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. מכשירים פיננסיים (המשך)

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

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

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

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

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

החברה מיישמת את ההקלה שנקבעה בתקן לפיה היא מניחה שסיכון האשראי של מכשיר חוב לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הינו בעל סיכון אשראי נמוך, למשל כאשר המכשיר הינו בעל דירוג חיצוני של "דרגת השקעה".

3. גריעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

- (א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או;
- (ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי החברה אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס.
- (ג) החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. מכשירים פיננסיים (המשך)

4. התחייבויות פיננסיות

4א. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

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

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

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת התחייבויות פיננסיות (נזרים) שאינן נמדדות בעלות מופחתת בשווי הוגן כאשר עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

לאחר ההכרה הראשונית, שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד.

5. גריעת התחייבויות פיננסיות ושינויים בתנאי ההתחייבויות

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

התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות. במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים ומביאה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

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

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

6. קיזוז מכשירים פיננסיים

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. מכשירים פיננסיים נגזרים

הקבוצה מבצעת לעתים התקשרויות במכשירים פיננסיים נגזרים כגון חוזי אקדמה (Forward) בגין מטבע חוץ, עסקאות החלפה של שיעורי ריבית (SWAP) וכן החברה מתקשרת בעסקאות CAP, כדי להגן על עצמה מפני הסיכונים הכרוכים בתנודות בשיעורי הריבית ושיערי המטבעות (ובהתאם עסקאות אלו אינן מוכרות כעסקאות גידור חשבונאי).
רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של המכשירים נזקפים מיידית לרווח או הפסד.

יד. חכירות

המדיניות החשבונאית שמושמת החל מיום 1 בינואר, 2019 בגין חכירות הינה כדלקמן:
החברה מטפלת בחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

הקבוצה כחוכר

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. במסגרת מדידת ההתחייבות בגין חכירה בחרה החברה ליישם את ההקלה הניתנת בתקן ולא ביצעה הפרדה בין רכיבי חכירה לרכיבים שאינם חכירה כגון: שירותי ניהול, שירותי אחזקה ועוד, הכלולים באותה עסקה.

במועד ההכרה לראשונה התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספתי של החברה. לאחר מועד ההכרה לראשונה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

נכס זכות השימוש מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו.

נכס זכות השימוש, למעט נכס המסווג כנדל"ן להשקעה (ראה טז' להלן), נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם.

כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות IAS 36. תקופת החכירה שאינה ניתנת לביטול כוללת גם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה להארכה תמומש וגם תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה לביטול לא תמומש.

המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר, 2018 בגין חכירות הינה כדלקמן:
המבחינים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכמים והם נבחנו במועד ההתקשרות על-פי הכללים להלן שנקבעו ב-IAS 17.

הקבוצה כחוכר

1. חכירה מימונית

חכירה של קרקע במסגרת נדל"ן להשקעה המוצג בשווי ההוגן מטופלת במועד ההכרה הראשונית כחכירה מימונית לפי הנמוך מבין השווי ההוגן של הנכס החכור או הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים. לאחר ההכרה הראשונית, מטופל הנכס החכור בהתאם למדיניות החשבונאית הנהוגה לגבי נכס זה.

2. חכירה תפעולית

הסכמי חכירה, בהם לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הגלומים בבעלות על הנכס החכור, מסווגים כחכירה תפעולית. תשלומי החכירה מוכרים כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר באופן שוטף על פני תקופת החכירה.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. צירופי עסקים ומוניטין

צירופי עסקים מטופלים בשיטת הרכישה. עלות הרכישה נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שהועברה במועד הרכישה בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת. בכל צירוף עסקים, החברה בוחרת האם למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת בהתאם לשוויים ההוגן במועד הרכישה או לפי חלקן היחסי בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו של הנרכשת.

עלויות רכישה ישירות נזקפות בעת התהוותן לדוח רווח או הפסד.

בצירוף עסקים המושג בשלבים, זכויות הוניות בנרכשת שהוחזקו על ידי הרוכשת קודם להשגת השליטה נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה תוך הכרה בדוח רווח או הפסד משערך השקעה הקודמת במועד העלייה לשליטה.

תמורה מותנית מוכרת בשוויה ההוגן במועד הרכישה. תמורה מותנית מסווגת כנכס או כהתחייבות פיננסית בהתאם ל- IFRS 9. שינויים עוקבים בשווי ההוגן של התמורה המותנית מוכרים ברווח או הפסד. אם התמורה המותנית מסווגת כמכשיר הוני, היא נמדדת לפי שוויה ההוגן במועד הרכישה ללא מדידה עוקבת.

מוניטין נמדד לראשונה לפי העלות, שהינה ההפרש בין תמורת הרכישה והזכויות שאינן מקנות שליטה לבין הסכום נטו של הנכסים המזוהים שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו. אם סכום המוניטין שהתקבל הינו שלילי, הרוכש יכיר ברווח שנוצר במועד הרכישה.

טז. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) שהקבוצה מחזיקה בו (לרבות נכסי זכות שימוש - ראה סעיף טו' לעיל) לצורך הפקת דמי שכירות או עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או אספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. הקבוצה יישמה לגביהן את מודל השווי ההוגן.

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

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

נדל"ן להשקעה בפיתוח המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. כשהשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, בשל אופי והיקף סיכוני הפרויקט, אזי הוא נמדד על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך אם קיימים, עד למועד שבו השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה או השלמת הבנייה, כמוקדם מביניהם. בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בפיתוח כולל את עלות המקרקעין בתוספת עלויות אשראי המשמשות למימון ההקמה, עלויות תכנון ופיתוח ישירות תוספתיות ודמי תיווך בשל התקשרויות בהסכמים להשכרתו.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, בעיקר 3 שנים.

יח. עלויות אשראי בגין נכסים כשירים

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות להקמה של נכסים כשירים.

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

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

יט. נכס או קבוצת נכסים והתחייבויות המוחזקים למכירה

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. מסים על ההכנסה

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

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

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

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

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

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

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

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. הכרה בהכנסה

החל מיום 1 בינואר 2018 החברה מיישמת תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 15 - הכנסות מחוזים עם לקוחות (להלן "התקן").

המדיניות החשבונאית שמיושמת החל מיום 1 בינואר, 2018 בגין הכרה בהכנסה הינה כדלקמן:

הכרה בהכנסה

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

הכנסות ממתן שירותים (לרבות דמי ניהול נכסים)

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

הכנסה ממכירת דירות מגורים

החברה מזהה את דירת המגורים כמחויבויות ביצוע. החברה מעריכה שבמסגרת החוזים עם לקוחותיה לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור הביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. לפיכך, בהתאם לתקן החדש, מכירה החברה בהכנסות מחוזים אלה לאורך זמן, על פי קצב ביצוע החוזה.

בנוסף, החברה מיישמת, בין היתר, את הנושאים הבאים בנוגע להכנסות ממכירת דירות מגורים:

1. יחידת המדידה - החברה קבעה כי יחידת המדידה הינה דירת המגורים נשוא חוזה המכר עם הלקוח.
2. קביעת מחיר העסקה - החברה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, החברה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים, תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן.
3. מדידת התקדמות ביצוע - לצורך מדידת התקדמות הביצוע החברה מיישמת את שיטת התשומות (Input method) זאת מבלי להתחשב בעלויות שאינן משקפות את התקדמות הביצוע, כגון קרקע, היטלים ועלויות האשראי. בדרך כלל, לא ניתן לבצע מסירה של דירת מגורים ספציפית בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין בכללותו. לכן, החברה קובעת את שיעור התקדמות הביצוע, על פיו מוכרת ההכנסה בגין כל חוזה מכר ספציפי, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה נדרשת להעריך את העלויות הדרושות להשלמת הבניין על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות לקיום החוזה ומוקצות על בסיס מפתח העמסה סביר.
4. קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה - לצורך בחינת קיום רכיב מימון משמעותי בחוזה, החברה בחרה בהקלה המעשית שבתקן החדש לפיה אין לתאם את סכום התמורה בגין רכיב המימון, כאשר במועד ההתקשרות בחוזה צפוי שהתקופה שבין מועד קבלת התמורה לבין מועד ההכרה בהכנסה לא תעלה על שנה. במקרים של קבלת מקדמות לזמן ארוך (מעל שנה), החברה צוברת ריבית בגין המקדמות לאורך תקופת ההתקשרות הצפויה וזאת כאשר קיים בחוזה רכיב מימון משמעותי כהגדרתו בתקן החדש. עם מימוש המקדמות מכירה החברה בריבית שנצברה כהכנסה ממכירת דירות מגורים.
5. אחריות - במסגרת חוזה החברה עם לקוחותיה היא מספקת ללקוחותיה שירותי אחריות, וזאת בהתאם להוראות חוק ובהתאם למקובל בענף. שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב העבודה שבוצעה ולא כשירות נוסף שניתן ללקוח. בהתאם לכך מכירה החברה בדוחותיה הכספיים בהפרשה לאחריית בהתאם להוראות IAS 37 וזאת באופן זהה לטיפול שנקט עד 31 בדצמבר 2017.
6. חוזים מכבידים - הפרשה לחוזים מכבידים מוכרת כאשר ההטבות הצפויות להתקבל מהחוזים על ידי החברה נמוכות ביחס לעלויות הבלתי נמנעות כתוצאה מעמידה במחויבויות החוזיות. הפרשה נמדדת על פי הנמוך מבין הערך הנוכחי של העלות החזויה לביטול החוזה והערך הנוכחי של העלות החזויה נטו להמשך קיום החוזה. החברה בוחנת באופן תדיר את הצורך בהפרשה לחוזה מכביד בהתאם לדרישות 37 IAS אשר רלוונטיות לכל החוזים בהם מוכרת הכנסה בהתאם ל-IFRS 15.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כב. דיווח הכנסות על בסיס ברוטו או על בסיס נטו

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

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

כג. הכנסות והוצאות מימון

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

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

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

כד. מגזרי פעילות

מגזר פעילות הינו רכיב של הקבוצה העונה על שלושת התנאים הבאים:

1. עוסק בפעילויות עסקיות שמהן הוא עשוי להניב הכנסות ובגינן עשויות להתהוות לו הוצאות, לרבות הכנסות והוצאות המתייחסות לעסקאות בין חברות הקבוצה;
2. תוצאותיו התפעוליות נסקרות באופן סדיר על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה, על מנת לקבל החלטות לגבי משאבים שיוקצו לו ועל מנת להעריך את ביצועיו; וכן
3. קיים לגביו מידע כספי נפרד זמין.

כה. רווח (הפסד) למניה

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כו. הפרשות

הפרשה בהתאם ל- IAS 37 מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. במידה שההשפעה מהותית, הפרשות נמדדות תוך היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, תוך שימוש בשיעור ריבית לפני מס המשקף את הערכות השוק בנוגע לערך הזמן של הכסף ובמקרים מסויימים, אף את הסיכונים הספציפיים הקשורים להתחייבות.

להלן סוגי ההפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

תביעות משפטיות

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

כז. הוצאות שיווק

הוצאות בגין פעילויות פרסום, קידום מכירות ושיווק, כגון הפקת קטלוגים ועלוני פרסום, מוכרות כהוצאה במועד בו השירות בגין פעולות אלה ניתן לקבוצה.

כח. מניות אוצר

מניות החברה המוחזקות על ידי החברה ו/או חברות מאוחדות נמדדות לפי עלות רכישתן ומוצגות בקיזוז מהון החברה. כל רווח או הפסד הנובע מרכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מניות אוצר נזקף ישירות להון.

כט. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

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

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

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

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ל. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי הוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם. מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי הוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי הוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי הוגן בכללותה:

רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.

רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה.

(טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

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

1. תיקון ל- IFRS 3 - צירופי עסקים

בחודש אוקטובר 2018, פרסם ה-IASB תיקון להגדרת "עסק" בתקן דיווח כספי בינלאומי 3 צירופי עסקים (להלן - התיקון).

התיקון כולל הבהרה לכך שעל מנת להיחשב "עסק", מערכת של פעילויות ונכסים אשר נרכשו יכללו לכל הפחות תשומה ותהליך מהותי אשר יחדיו תורמים באופן משמעותי ביכולת לייצר תפוקות. בנוסף התיקון מבהיר שעסק יכול להתקיים גם בלי כל התשומות והתהליכים הנדרשים לייצר תפוקות. התיקון כולל מבחן אופציונלי לפיו חברה יכולה לקבוע שאין מדובר ברכישת עסק, ללא צורך בבחינות נוספות.

התיקון מיושם לראשונה עבור צירופי עסקים ועסקאות רכישת נכסים אשר מועד הרכישה חל מיום 1 בינואר, 2020 או לאחר מכן.

ליישום התיקון לראשונה לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לא. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים (המשך)

2. תיקונים ל- IFRS 7, IFRS 9 ו- IAS 39

בחודש ספטמבר 2019, פרסם ה- IASB תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים, לתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים ולתקן חשבונאות בינלאומי 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה (להלן - התיקון).

התיקון מספק הקלות זמניות עבור חברות המיישמות חשבונאות גידור המתבססת על ריבית ה- IBORs ומושפעות מאי-הודאות השוררת בגין רפורמת הצפויה בריביות הבנצ'מרק. רפורמה זו בריביות מובילה לאי-ודאות בכל הקשור למועדים ולסכומים הרלוונטיים לתזרימי מזומנים עתידיים הקשורים הן למכשירים מגדרים והן לפריטים מגודרים.

התיקון מיושם החל מיום 1 בינואר 2020. לתיקון לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים של החברה ליום 1 בינואר 2020 שכן החברה אינה מבצעת בסכומים מהותיים עסקאות גידור המתבססות על ריבית ה- IBORs שעי תוי הרפורמה יכול להשפיע עליהן.

לב. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

1. **פרויקט השיפורים בתקינה הבינלאומית לשנים 2018-2020**

ביום 14 במאי 2020 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) אסופה של מספר תיקונים שתחילתם ביום 1 בינואר 2022, שהינם תיקונים ממוקדים וצרי היקף לתקני חשבונאות ולתקני דיווח כספי בינלאומיים, לרבות פרסום פרויקט השיפורים השנתי לתקני דיווח כספי בינלאומיים (מקבץ 2018-2020). מטרת פרסום התיקונים כאמור הינה להבהיר נוסחים קיימים או לתקן ולתת מענה להשלכות יישומיות, להשמטות או להיבטים היוצרים ניגודים בין דרישות המופיעות בתקנים השונים. להערכת הקבוצה, לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה כתוצאה מיישום תיקונים אלה.

2. **תיקון IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות)**

התיקון מבהיר את הדרישות הקיימות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי. התיקון ייכנס לתוקף בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר, 2023 יישום מוקדם אפשרי. התיקון ייושם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה

הקבוצה טרם החלה בבחינת ההשלכות של יישום התיקון על הדוחות הכספיים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לב. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

3. **תיקונים ל- IFRS 9, IFRS 7, IFRS 16, IFRS 4 ו- IAS 39 בדבר הרפורמה בריביות ה- IBOR**
בחדש אוגוסט 2020, פרסם ה-IASB תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים, לתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים, לתקן חשבונאות בינלאומי 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה, לתקן דיווח כספי בינלאומי 4 חוזי ביטוח ולתקן דיווח כספי בינלאומי 16 חכירות (להלן - "התיקונים").

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

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

כמו כן, התיקונים מאפשרים לשינויים הנדרשים על ידי רפורמת ה- IBOR להיעשות לייעוד הגידור ולתיעוד מבלי לגרום ליחסי הגידור להפסיק כאשר מתקיימים תנאים מסוימים. במסגרת התיקונים ניתנה גם הקלה מעשית זמנית בקשר עם יישום חשבונאות גידור נוגעת לזיהוי הסיכון המגודר כ- 'ניתן לזיהוי בנפרד'.

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

התיקונים ייושמו החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2021 או לאחר מכן. התיקונים ייושמו באופן רטרואספקטיבי, אולם הצגה מחדש של מספרי השוואה לא נדרשת. יישום מוקדם אפשרי.

בשלב זה, החברה בוחנת את ההשלכות החשבונאיות, אם בכלל, של המעבר מריביות IBOR לריביות RFR על חוזי מכשירים פיננסיים שצפויים להתקיים במועד המעבר, לרבות השפעות יישום התיקונים הנ"ל.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי אירו		
36,391	25,458	פקדונות למשיכה מיידית (1)
8,018	9,356	פקדונות לזמן קצר (2)
<u>44,409</u>	<u>34,814</u>	

- (1) ליום 31 בדצמבר, 2020 לחברה יתרה בסך של כ- 769 אלפי אירו נקובה בש"ח (בשנת 2019 כ- 933 אלפי אירו נקובה בש"ח). יתרה של כ- 264 אלפי אירו מוצגת כמזומנים ושווי מזומנים, ואילו יתרה של כ- 505 אלפי אירו מוצגת כחשבונות בנק מוגבלים (ראה באור 4 להלן). יתרת הפקדונות נקובה באירו.
- (2) ליום 31 בדצמבר, 2020 הפקדונות לזמן קצר אינם נושאים ריבית.

באור 4 - פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי אירו		
60,900	12,891	פקדונות וחשבונות בנק מוגבלים (1)
385	144	הוצאות מראש
1,635	-	נכסים פיננסיים - עסקאות להגנת מטבע (ראה באור 14א')
2,025	998	מוסדות
2,276	245	חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה
1,135	1,681	חייבים ויתרות חובה אחרים
<u>68,356</u>	<u>15,959</u>	

- (1) ליום 31 בדצמבר, 2020 היתרות אינן נושאות ריבית.

באור 5 - שוכרים ולקוחות, נטו

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי אירו		
9,067	9,105	חובות פתוחים והכנסות לקבל
(8,562)	(7,706)	בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים
<u>505</u>	<u>1,399</u>	

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 5 - שוכרים ולקוחות, נטו (המשך)

להלן התנועה בהפרשה לחובות מסופקים:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי אירו		
7,413	8,562	<u>יתרה ליום 1 בינואר</u>
2,672	1,217	<u>שינויים במשך השנה</u>
(1,523)	(2,073)	<u>תנועה בהפרשה במשך השנה</u>
		<u>הכרה בחובות אבודים שנמחקו</u>
<u>8,562</u>	<u>7,706</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר</u>

ליום 31 בדצמבר, 2020 מתוך סך השוכרים והלקוחות, נטו, ובהתייחס ליתרת הלקוחות שאין בגינם הפרשה, סך של 1,235 אלפי אירו נמצא בפיגור (157 אלפי אירו ליום 31 בדצמבר, 2019).

באור 6 - מלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין

ליום 31 בדצמבר, 2020 מלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין מתייחסים לפרויקט החברה בעיר דיסלדורף, גרמניה.

א. הרכב מלאי בניינים בהקמה - נכסים שוטפים

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי אירו		
35,267	14,119	עלות המקרקעין
174	-	עלות מס עסקים מקומי
57,346	29,801	עלות הקמה
(63,476)	(41,443)	עלות המכר בגין הכנסות שהוכרו
<u>29,311</u>	<u>2,477</u>	

פרוייקט Grafental בעיר דיסלדורף, לבניית שכונת מגורים. פיתוח השכונה נעשה במספר שלבים. היתרה ליום 31 בדצמבר, 2020 נובעת משלב ח' הנמצא בשלבי הקמה.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 6 - מלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין (המשך)

ב. הרכב מלאי מקרקעין ומלאי מקרקעין בהקמה - נכסים לא שוטפים

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי אירו		
42,693	39,472	עלות המקרקעין
6,002	4,682	עלות מס עסקים מקומי
23,073	8,396	עלויות שהווננו למקרקעין
<u>71,768</u>	<u>52,550</u>	

(1) פרוייקט Grafental בעיר דיסלדורף - ליום 31 בדצמבר, 2020 סך של כ- 8,311 אלפי אירו מייצג מלאי מקרקעין בהקמה - שלב ט', הנמצא בשלבי בנייה מתקדמים. החברה מיעדת את הפרויקט של שלב ט' להשכרה, עם זאת טרם התמלאו התנאים לסיווגו לסעיף נדל"ן להשקעה, לפיכך שלב ט' מוצג במסגרת המלאי הבלתי שוטף. יתרת המלאי ליום 31 בדצמבר, 2020 אשר מסווגת במסגרת הנכסים הבלתי שוטפים לזמן ארוך הינה בגין שלבים עתידיים בפרויקט שהחברה טרם החלה בהקמתם.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 7 - השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

מידע על חברות בשליטה משותפת הנמדדות לפי שיטת השווי המאזני

מהות היחסים	מיקום עיקרי של העסק	מדינת התאגדות	שם החברה/שותפות
בעלות (1)	גרמניה	הולנד	Brack Capital (Chemnitz) B.V.
בעלות (2)	גרמניה	גרמניה	NFB SÜD GmbH & Co. KG
בעלות (3)	גרמניה	גרמניה	Glasmacherviertel GmbH & Co. KG

(1) לחברה הסכם בשליטה משותפת עם השותף. החברה מחזיקה ב- 60% ממניות החברה בשליטה משותפת ו- 50% מזכויות ההצבעה בחברה שבשליטה משותפת. החברה בשליטה משותפת מחזיקה בנדל"ן מניב למסחר בגרמניה.

(2) לחברה היה הסכם בשליטה משותפת בחברה נכדה, אשר החזיקה בקרקע לייזום מגורים בגרמניה. החברה החזיקה ב- 50% ממניות החברה הנכדה וב- 50% מהזכויות בחברה הנכדה. לאחר דיונים עם השותף הוסכם על פירוק השליטה המשותפת ומכירת הנכס לשותף, והחברה הכירה ברווח של כ-2.1 מיליון אירו במהלך הרבעון השלישי לשנת 2020 עבור חלקה בחברה הנכדה.

(3) ביום 22 בספטמבר, 2019 התקשרה החברה עם רוכש, שהינו צד שלישי אשר אינו קשור לחברה, והינו משקיע המתמקד במיזמי נדל"ן בגרמניה, בהסכם למכירת 75% מהחזקותיה בשותפות הנכדה, אשר מחזיקה בפרוייקט Gerresheim (קרקע בשטח של כ-193 דונם בעיר דיסלדורף, גרמניה) בתמורה המשקפת שווי נכס של 375 מיליון אירו, כמפורט להלן.

ביום 26 בדצמבר, 2019 נחתם תיקון להסכם, לפיו הותאם מנגנון תשלום התמורה, זאת כמפורט להלן: במועד החתימה על תיקון ההסכם, התקבל בשותפות הנכדה סכום של 132 מיליון אירו, שמקורו בהלוואה בנקאית חדשה שנטלה השותפות הנכדה (יצוין כי החברה היתה ערבה להלוואה זו), ומתוכם 90 מיליון אירו שימשו להחזר ההלוואה הבנקאית הקיימת אשר נלקחה בקשר עם פיתוח הפרוייקט ויתרת התמורה (בניכוי עלויות עסקה) בסך של כ-36 מיליון אירו, שולמה לחברה במזומן כתשלום ראשון בגין תמורת המכירה כפי שהוגדר בתיקון להסכם כאמור לעיל והחזקה בחשבון מוגבל עד למועד קבלת אישור רשויות התחרות בגרמניה. ההלוואה, אשר נלקחה במועד התיקון להסכם, נשאה ריבית במרווח של 4% לשנה מעל לריבית היוריבור לתקופה של 3 חודשים ועמדה לפרעון ביום 27 ביוני, 2020. הלוואה זו מומנה מחדש במהלך חודש יוני 2020 בשתי הלוואות בסכום כולל של כ-147.5 מיליון אירו. ההלוואות החדשות נושאות ריבית ממוצעת משוקללת של 4.54% במהלך השנה הראשונה להלוואות וריבית ממוצעת משוקללת של 5.15% במהלך השנה השנייה להלוואות. ההלוואות עומדות לפירעון ביום 1 ביוני, 2022, כאשר החברה ערבה ל-13.2% מיתרת ההלוואות. עלויות העסקה שהתהוו לחברת הנכס בגין שתי ההלוואות החדשות עומדות על כ-4.5 מיליון אירו. ביום 28 בפברואר, 2020 קיבלה העסקה כאמור את אישורי רשות ההגבלים הגרמנית, ובהתאם, ביום 31 במרץ, 2020 הושלמה העברת החלק הראשון של התמורה, בסך של כ-36 מיליון אירו (שמקורו, כמפורט לעיל, בהלוואה שנטלה חברת הנכס).

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 7 - השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

מידע על חברות בשליטה משותפת הנמדדות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

יתרת התמורה, בסך של בין כ-120 מיליון אירו לבין כ-175 מיליון אירו תשולם לחברה בשלושה תשלומים בהתאם להתקיימות תנאי הביצוע של העסקה, שעיקרם פרסום תכנית פיתוח (Zoning plan) והשגת אישורי בניה בהיקפים כמפורט בהסכם.

יצוין כי בהסכם נקבעו הוראות המאפשרות לחברה לבטל את ההסכם. בנוסף, לצדדים הזכות לבטל (to rescind) את ההסכם בין השאר במידה ותנאי הביצוע כאמור לעיל לא מתקיימים במועדים אשר נקבעו בהסכם, וכן הוראות ביחס לזכויות הצדדים לפיצוי במקרה של הפרת ההסכם על ידי הצד השני (ובפרט הוראות ביחס לפיצוי מוסכם לחברה במקרה של הפרת ההסכם על ידי הרוכש).

לאור התקיימות התנאי הראשון בהסכם כאמור לעיל - קבלת אישור רשויות התחרות בגרמניה, הועברו 75% ממניות החברה הנכדה לרוכש ונכנס לתוקף הסכם לשליטה משותפת של הצדדים ולפיכך הפסיקה החברה לאחד את דוחותיה הכספיים של חברת הנכס. יתרת ההשקעה בחברת הנכס מוצגת בסעיף השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ומסתכמת ליום 31 בדצמבר, 2020 לסך של כ-18,797 אלפי אירו. תשלום יתרת התמורה לחברה מותנה בהתקיימות אירועים שאינם בשליטתה המלאה של החברה (כגון השגת אישורי בניה וכו') ולכן החברה טרם הכירה ברווח בגין עסקת המכירה.

באשר לתמצית הנכסים וההתחייבויות של חברת הנכס למועד אובדן השליטה בה והפסקת איחודה – ראה נספח א' לדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 8 - נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין ונכסים מניבים

א. הרכב ותנועה

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי אירו		
1,474,965	1,185,568	יתרה ליום 1 בינואר
		<u>שינויים במשך השנה</u> (ראה גם סעיף ו' להלן)
18,111	19,741	רכישות ותוספות במשך השנה
(95,189)	(15,000)	מימוש נדל"ן להשקעה
-	29,638	סיווג מלאי מקרקעין לנדל"ן להשקעה
(180,598)	-	מימוש נדל"ן להשקעה כתוצאה מיציאה מאיחוד של חברות בת שמומשו
(54,155)	(17,338)	סיווג כנכס מוחזק למכירה
22,434	83,737	התאמת שווי הוגן
<u>1,185,568</u>	<u>1,286,346</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

נדל"ן להשקעה מורכב מפרויקטים של נדל"ן מסחרי ונדל"ן למגורים המושכרים לצדדים שלישיים, ומקרקעות המיועדות להשבה.

הצגה בדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי אירו		
62,218	60,900	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין
<u>1,123,350</u>	<u>1,225,446</u>	נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים
<u>1,185,568</u>	<u>1,286,346</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

ב. נדל"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן, כפי שנקבע בהערכת שווי המבוצעת בדרך כלל על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים ונסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם, וכן מגבלות על גובה דמי השכירות כאשר הם מהווים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות ממנו. כאשר לא ניתן להתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה, מבוצעות, ביחס לנדל"ן דומה ובמקום דומה לנדל"ן שבעלות החברה, הערכות השווי על בסיס גישת החילוץ כפי שמצא לנכון מעריך השווי. קביעת שווי זו מבוססת על אומדן ההכנסות העתידיות הצפויות מהפרויקט המוגמר, תוך שימוש בתשואות מותאמות לסיכונים הרלוונטיים לתהליך ההקמה, לרבות סיכוני הבנייה וההשכרה, אשר הינן גבוהות מהתשואות הנוכחיות לגבי נדל"ן להשקעה דומה שהסתיימה הקמתו.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 8 - נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין ונכסים מניבים (המשך)

ג. הנחות משמעותיות (על בסיס ממוצעים משוקללים) ששימשו בהערכות השווי מוצגות להלן:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
		<u>קרקעות להשכחה, דיסלדורף (*)</u>
10,592	10,592	מחיר מכירה צפוי למ"ר (באירו)
4,456	4,456	עלויות בנייה צפויות למ"ר (באירו)
		<u>נדל"ן מניב למגורים</u>
4.65	5.03	שיעור היוון (Discount Rate) (%) (**)
5.07	3.62	שיעור היוון (Cap Rate) (%) (**)
3.17	2.01	שיעור אי תפוסה (Vacancy rate) לזמן ארוך (%)
8.28	7.41	דמי שכירות מייצגים למ"ר לחודש (באירו)
		<u>נדל"ן מניב למסחר</u>
5.25	6.90	שיעור היוון (Discount Rate) (%) (**)
5.47	5.98	שיעור היוון (Cap Rate) (%) (**)

* מייצג את נתוני הערכת השווי לקרקע, עליה מתכננת החברה לבנות דירות יוקרה. שווי הקרקע ליום 31 בדצמבר, 2020 הסתכם לסך של כ-46.7 מיליון אירו. בנוסף, לחברה קרקע ששוויה ליום 31 בדצמבר, 2020 הסתכם לסך של כ-3.6 מיליון אירו, שהשימוש המתוכנן בה יוכפף לשכר דירה מפוקח.

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

ד. התאמה בגין מדידת השווי ההוגן המסווגות ברמה 3 במידרג השווי ההוגן:

נכסי הנדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין ונכסים מניבים מסווגים במידרג השווי ההוגן ברמה 3, למעט נכסים ספציפים עבורם קיים הסכם מכירה מחייב, אשר מסווגים במידרג השווי ההוגן ברמה 1. ראה באור 15.

ניתוח רגישות

להלן ניתוח רגישות של שווי הנדל"ן להשקעה בשיעור ההיוון על בסיס NOI מתוקן: בהתבסס על NOI של כ-49.1 מיליון אירו (NOI מתוקן) כל שינוי של 25 נקודות בשיעור ההיוון (Cap Rate) על התאמת השווי ההוגן הינו כ-76.7 מיליון אירו.

ה. באשר לשעבודים, ראה באור 18א'.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 8 - נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין ונכסים מניבים (המשך)

1. מכירות ושינוי בסיווג נדל"ן להשקעה במהלך השנה

1. ביום 28 ביוני, 2019 התקשרה החברה בעסקה למכירת נכסים נוספים מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה בתמורה לסך של כ- 128.6 מיליון אירו. כתוצאה מההתקשרות כאמור הכירה החברה בהפסד בסך של כ- 9 מיליון אירו הנובע מהתאמת ערכם של הנכסים והתחייבויות נטו המוצגים בדוחות החברה לתמורת המכירה, (ללא עלויות עסקה), והפסד נוסף בסך של כ- 4 מיליון אירו, נטו ממס בגין עלויות שהחברה צפויה לשאת בהן בעיקר בגין אומדן עלויות של תיקונים שהוסכמו עם רוכש הנכס. בימים 31 בדצמבר 2019, 30 באפריל 2020 ו-30 ביוני 2020 הושלמה באופן סופי מכירתם של חלק מהנכסים הכלולים בעסקה. השלמת המכירה של הנכס הנותר הכלול בעסקה צפויה להתבצע במהלך שנת 2021.

בהתאם לכך, הנכסים וההתחייבויות של חברת הנכס, אשר מכירתה טרם הושלמה באופן סופי, סווגו בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר, 2020 כנכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה כדלקמן:

<u>אלפי אירו</u>	<u>נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה</u>
9,905	נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה
441	לקוחות וחייבים אחרים
<u>10,346</u>	
	<u>התחייבויות המסווגות כמוחזקות למכירה</u>
3,327	זכאים ויתרות זכות
42	עתודה למס נדחה
<u>3,369</u>	

2. ביום 30 בינואר, 2020 מכרה החברה נכס נוסף מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה, בסך של כ- 4.1 מיליון אירו. כחלק מאסטרטגיית החברה של הקטנת המינוף, כלל יתרת התמורה מהמכירה שימשה להחזר הלוואת הבעלים.

3. במהלך הרבעון הראשון לשנת 2020 ובעקבות השלמת בנייתו של שלב ו' בפרויקט המגורים Grafental ותחילת השכרתו, סווג סכום של כ-26 מיליון אירו ממלאי לנדל"ן להשקעה.

4. ביום 25 באוגוסט, 2020 התקשרה החברה בעסקה למכירת נכס נוסף מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה בתמורה לסך של כ- 15 מיליון אירו. מכירת הנכס הושלמה ביום 30 באוקטובר, 2020 וכלל יתרת התמורה מהמכירה שימשה להחזר הלוואת הבעלים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 8 - נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין ונכסים מניבים (המשך)

מכירות ושינוי בסיווג נדל"ן להשקעה במהלך השנה (המשך)

5. ביום 5 בנובמבר, 2020 התקשרה החברה בעסקה למכירת נכס נוסף מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה בתמורה לסך של כ- 11 מיליון אירו. מכירת הנכס הושלמה לאחר תאריך המאזן, ביום 29 בינואר, 2021. בהתאם לכך הנכסים וההתחייבויות של החברה המחזיקה בנכס סווגו בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר, 2020 כנכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקות למכירה כדלקמן:

<u>אלפי אירו</u>	<u>נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה</u>
10,988	נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה
21	לקוחות וחייבים אחרים
<u>11,009</u>	
	<u>התחייבויות המסווגות כמוחזקות למכירה</u>
565	עתודה למס נדחה
<u>565</u>	

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

<u>אלפי אירו</u>	<u>נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה</u>
6,350	נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה
116	לקוחות וחייבים אחרים
<u>6,466</u>	
	<u>התחייבויות המסווגות כמוחזקות למכירה</u>
27	זכאים ויתרות זכות
<u>27</u>	

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 8 - נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין ונכסים מניבים (המשך)

ו. מכירות נדל"ן להשקעה במהלך השנה (המשך)

7. לחברה נדל"ן מניב למגורים, אשר כל חוזי השכירות בו הינם קצרים משנה. ליום 31 בדצמבר, 2020 לחברה הסכמי שכירות למגורים המשקפים הכנסות שכירות שנתיות בסך של כ-53.8 מיליון אירו. בנוסף, לחברה נדל"ן מניב למסחר המורכב מנכסים המושכרים לצדדים שלישיים אשר הניבו הכנסות שכירות של כ-9.4 מיליון אירו במהלך השנה ותשלומי השכירות הצפויים בגינם במהלך שנת 2021 צפויים להיות בסך של כ-4.9 מיליון אירו.

באור 9 - חייבים ויתרות חובה, רכוש קבוע ונכסים פיננסיים אחרים

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי אירו	
84	106
244	153
<u>328</u>	<u>259</u>

חשבונות בנק מוגבלים ויתרות חובה אחרות
רכוש קבוע ואחרים

באור 10 - זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי אירו	
2,001	1,500
1,496	621
1,391	770
7,616	7,780
609	95
4,243	7,189
1,817	811
3,881	1,223
691	665
218	318
<u>23,963</u>	<u>20,972</u>

הוצאות לשלם
ריבית לשלם
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
פקדונות משוכרים
מוסדות
הפרשה למס, נטו
הוצאות לשלם בגין סיום פרויקטים בפיתוח
הוצאות לשלם בגין מכירת נדל"ן
הכנסות מראש
זכאים ויתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 11 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור הריבית ליום 31 בדצמבר, 2020	
2019	2020		
אלפי אירו		%	
102,200	43,624	(*)	הלוואות בריבית משתנה מתאגידים בנקאיים, המוצגות לפי עלות מופחתת
376,726	383,400	(**)	הלוואות בריבית קבועה מתאגידים בנקאיים, המוצגות לפי עלות מופחתת
100,419	72,980	(***)	אגרות חוב שקליות צמודות למדד (סעיפים ד' - ו') - עלות מופחתת
579,345	500,004		
(57,275)	(130,739)		בניכוי - חלויות שוטפות בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים (***)
(25,780)	(10,013)		בניכוי - חלויות שוטפות בגין אגרות חוב בניכוי - הלוואות מתאגידים בנקאיים למימון מלאי בניינים בהקמה
(5,747)	-		
<u>490,543</u>	<u>359,252</u>		

(*) שיעור הריבית להלוואה בריבית משתנה: (יוריבור+1.54%).
 (**) שיעור הריבית להלוואות בריבית קבועה: (1.16% - 1.88%).
 (***) שיעור הריבית הנקובה על אגרות החוב: (3.29% - 3.30%). הקרן והריבית צמודות למדד המחירים לצרכן בישראל. אגרות החוב נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
 (***) לעניין מימון מחדש של ההלוואה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באור 12(1).

ב. תנועה:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי אירו		
870,612	579,345	יתרה ליום 1 בינואר
339,279	18,958	קבלת הלוואות, נטו (ראה סעיף ג' להלן)
(18,679)	(25,706)	פרעון אגרות חוב
(393,266)	(70,545)	פרעון הלוואות
(142,396)	-	סיווג להתחייבויות מוחזקות למכירה
(97,754)	-	יציאה מאיחוד
11,439	(837)	עלויות קבלת הלוואה, הפחתות ואחרים
10,110	(1,211)	הפרשי שער
<u>579,345</u>	<u>500,004</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 11 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב (המשך)

ג. במהלך שנת 2020 החברה נטלה הלוואות בגובה של כ-18,958 אלפי אירו, אשר שימשו את החברה במלואם בפעילות היוזם בעיר דיסלדורף. מתוך זה, סך של 16,400 אלפי אירו נפרע בתקופת הדוח על המצב הכספי.

ד. בשנים 2011 ו-2012 הנפיקה החברה 400 מיליון ש"ח אגרות חוב (סדרה א'), בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת באמצעות שתי הנפקות לציבור והנפקה פרטית. אגרות החוב נשאו ריבית שנתית נקובה בשיעור של 4.8% הצמודה למדד המחירים לצרכן אשר שולמה כל חצי שנה (ריבית אפקטיבית בשיעור של 5.53%). אגרות החוב עמדו לפרעון ב-7 תשלומי קרן שנתיים שווים ביום 14 ביולי של כל אחת מהשנים 2014 עד 2020 (כולל). ביום 31 במרץ, 2020 החליט דירקטוריון החברה על פדיון מוקדם ומלא של אגרות החוב (סדרה א') של החברה. ביום 20 באפריל, 2020 בוצע הפדיון הסופי ותמורה בסך של 61,776 אלפי ש"ח כולל ריבית שנצברה (כ-15,882 אלפי אירו) שולמה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה. סכום הפדיון הסופי שיקף פיצוי בגין הפדיון המוקדם בסכום כולל של כ-387 אלפי ש"ח (כ-100 אלפי אירו), אשר נכלל במסגרת הוצאות מימון לתקופה.

ה. ביום 21 במאי, 2013 הנפיקה החברה לציבור בישראל סדרה חדשה (סדרה ב') של אגרות חוב, לא המירות למניות, בסך כולל של 175 מיליון ש"ח ע.ג. וזאת בדרך של הצעה אחידה על פי דוח הצעת מדף מיום 19 במאי, 2013. אגרות החוב נושאות ריבית שנתית בשיעור של 3.29% (המשולמת בתשלומים חצי שנתיים בחודשים יוני ודצמבר החל מדצמבר 2013), והינן צמודות למדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2013. אגרות החוב (סדרה ב') עומדות לפרעון (קרן) בשנים עשר תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2013 עד 2024 (כולל) באופן שכל תשלום משבעת התשלומים הראשונים יהווה 4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'), וכל אחד מחמשת התשלומים האחרונים יהווה 14.4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'). בנוסף, ביום 27 בינואר, 2014 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית של 72,000,000 אגרות חוב (סדרה ב') רשומות למסחר של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, ל-10 משקיעים מוסדיים (להלן ביחד: "הניצעים") בדרך של הגדלת אגרות החוב (סדרה ב') הקיימות של החברה, הרשומות למסחר (להלן: "ניירות הערך המוצעים" ו-"ההקצאה הפרטית"). ליום 31 בדצמבר, 2020 יתרת הערך הנקוב של אגרות חוב (סדרה ב') הינה 144,000 אלפי ש"ח. החברה התחייבה כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה ב') קיימות במחזור:

- (1) הונה העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה לא יפחת מ-150 מיליוני אירו.
- (2) לא תתבצע חלוקת דיבידנד, חלוקת הון או רכישה עצמית של מניותיה אם כתוצאה מכך יפחת ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה מתחת ל-160 מיליוני אירו ו/או יחס חוב ל-CAP יעלה על 70%.
- (3) היחס בין סך התחייבויות הפיננסיות, נטו של החברה שהן:
 - (א) התחייבויות החברה לפרעון הלוואות עם זכות חזרה ללווה.
 - (ב) התחייבויות החברה לפרעון אגרות חוב (סדרה א' וסדרה ב') ואגרות חוב נוספות ככל שיהיו.
 - (ג) התחייבויות החברה לפרעון הלוואות אחרות שמועד פרעונן חל במהלך תקופת אגרות החוב (סדרה ב').
 - (ד) כל חוב של החברות הבנות של החברה כלפי צד שלישי המובטח בשעבוד, אך לא יותר משווי הנכס המשועבד.והכל בניכוי מזומנים, שווי מזומנים והשקעות לזמן קצר, לבין סך ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה), בתוספת:
 - (א) התחייבויות פיננסיות, נטו של החברה (כמוגדר לעיל).
 - (ב) כל הלוואה שקיבלה החברה מגורם כלשהו שעל פי תנאיה היא נחותה בדרגת הפרעון לאגרות החוב (סדרה ב') ואשר אינה ניתנת לפרעון (קרן ו/או ריבית) במהלך תקופת אגרות החוב (סדרה ב').
 - (ג) הפחתות ערך שנרשמו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים (ככל שיירשמו) בגין הנכסים המשועבדים להבטחת הלוואות בגובה הסכום העולה על זכות החזרה ללווה.לא יעלה על 75%.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 11 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב (המשך)

(4) היחס בין שווי מניות החברה הבת BGP כהגדרתו בשטר הנאמנות, המשועבדות להבטחת פרעון אגרות החוב (סדרה ב'), המחושבות על בסיס הונה העצמי של החברה הבת (המיוחס לבעלי מניות החברה) לבין חובות החברה כלפי בעלי אגרות החוב (סדרה ב') המוגדרות כיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ב') בתוספת ריבית והצמדה שנצברו וטרם שולמו, לא יפחת מ-175%.

ליום 31 בדצמבר, 2020 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות האמורות.

1. בחודש יולי, 2014 השלימה החברה הנפקה לציבור בישראל של 102,165,000 ש"ח ערך נקוב במסגרת סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ג'), בהתאם לדוח הצעת מדף, שפורסם ביום 20 ביולי, 2014. שיעור הריבית השנתית שנקבע במכרז, אשר התקיים ביום 21 ביולי, 2014, הינו 3.3%. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ג') משולמת בשני תשלומים חצי שנתיים ביום 20 בינואר וביום 20 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2026 (כולל) החל מיום 20 בינואר 2015. בנוסף, ביום 4 באפריל, 2016 השלימה החברה הנפקה לציבור בישראל של 60,058,000 אגרות חוב (סדרה ג') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה, רשומות למסחר, בדרך של הרחבת סדרה קיימת של אגרות חוב (סדרה ג').

אגרות חוב (סדרה ג') הינן צמודות למדד המחירים לצרכן ועומדות לפרעון (קרן) ב-12 תשלומים לא שווים ביום 20 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2026 (כולל) באופן שכל תשלום מ-9 התשלומים הראשונים מהווה 2% מקרן ערכן הנקוב המקורי של אגרות החוב (סדרה ג'), התשלום העשירי מהווה 17% מקרן ערכן הנקוב מקורי של אגרות החוב (סדרה ג'), וכ"א מ-2 התשלומים האחרונים יהווה 32.5% מקרן ערכן הנקוב המקורי של אגרות החוב (סדרה ג'). ליום 31 בדצמבר, 2020 יתרת הערך הנקוב של אגרות חוב (סדרה ג') הינה 143,835 אלפי ש"ח. החברה התחייבה כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה ג') קיימות במחזור:

(1) הונה העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה לא יפחת מ-190 מיליוני אירו.

(2) לא תתבצע חלוקת דיבידנד, חלוקת הון או רכישה עצמית של מניותיה אם כתוצאה מכך יפחת ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה מתחת ל-200 מיליוני אירו.

(3) היחס בין סך ההתחייבויות הפיננסיות, נטו של החברה שהן:
(א) התחייבויות החברה לפרעון הלוואות עם זכות חזרה ללווה.
(ב) התחייבויות החברה לפרעון אגרות חוב (סדרות א' ב' ו ג') ואגרות חוב נוספות ככל שיהיו.
(ג) התחייבויות החברה לפרעון הלוואות אחרות שמועד פרעונן חל במהלך תקופת אגרות החוב (סדרה ג').

(ד) כל חוב של החברות הבנות של החברה כלפי צד שלישי המובטח בשעבוד, אך לא יותר משווי הנכס המשועבד.

והכל בניכוי מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות והחוב בגין מלאי דירות בהקמה, לבין סך ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה), בתוספת:

(א) התחייבויות פיננסיות, נטו של החברה (כמוגדר לעיל).
(ב) כל הלוואה שקיבלה החברה מגורם כלשהו שעל פי תנאיה היא נחותה בדרגת הפרעון לאגרות החוב (סדרה ג') ואשר אינה ניתנת לפרעון (קרן ו/או ריבית) במהלך תקופת אגרות החוב (סדרה ג').
(ג) הפחתות ערך שנרשמו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים (ככל שיירשמו) בגין הנכסים המשועבדים להבטחת הלוואות בגובה הסכום העולה על זכות החזרה ללווה.
לא יעלה על 75%.

(4) היחס בין שווי מניות החברה הבת BGP כהגדרתו בשטר הנאמנות, המשועבדות להבטחת פרעון אגרות החוב (סדרה ג'), המחושבות על בסיס הונה העצמי של החברה הבת (המיוחס לבעלי מניות החברה) לבין חובות החברה כלפי בעלי אגרות החוב (סדרה ג') המוגדרות כיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ג') בתוספת ריבית והצמדה שנצברו וטרם שולמו, לא יפחת מ-175%.

ליום 31 בדצמבר, 2020 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות האמורות.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 11 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב (המשך)

ז. אמות מידה פיננסיות

בהסכמים למסגרות אשראי מול תאגידים בנקאיים התחייבו חברות מאוחדות לעמוד במספר אמות מידה פיננסיות, לרבות יחס הלוואה לשווי נכסים (LTV) שנע בין 65% לבין 80% ויחס כיסוי חוב (DSCR) (צריך להיות גבוה מהטווח שנע בין 120% לבין 160%). כל ההלוואות הינן ללא זכות חזרה ללווה (Non recourse) וכן אי עמידה בתנאים של אחת המסגרות אינו מהווה הפרת המסגרות האחרות.

בדבר אמות המידה הפיננסיות לגבי אגרות החוב (סדרה ב' וסדרה ג'), ראה סעיף ה' ו-ו' לעיל.

ליום 31 בדצמבר, 2020 הקבוצה עומדת בכל אמות המידה שנקבעו.

באור 12 - הלוואות מבעלת שליטה

ביום 9 במאי, 2019 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבלת מסגרת אשראי בגובה של 100 מיליון אירו מ-ADLER, בעלת השליטה בחברה. מתוך מסגרת זו ליום 31 בדצמבר, 2019 נמשכו 44.2 מיליון אירו. המסגרת ניתנה לתקופה של שנתיים בריבית של 2.58% לשנה, ולחברה זכות לפרעון מוקדם של הכספים שנמשכו ללא עלויות שבירה. לא נקבעו אמות מידה פיננסיות להלוואה וכן לא הועמדו בטוחות על ידי החברה. במהלך החודשים ינואר ומרץ, 2020 פרעה החברה את כלל החוב לבעלת השליטה, כך שנכון למועד הדוח לא נותרה יתרת חוב לבעל השליטה.

באור 13 - התחייבות בגין חכירה

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי אירו	
3,041	3,021
(31)	(31)
<u>3,010</u>	<u>2,990</u>

התחייבות בגין חכירה (1)
בניכוי - חלויות שוטפות

(1) לחברה נכס בחכירה מימונית הכלול במסגרת סעיף נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים בדוח על המצב הכספי מרשות מקומית עד לשנת 2047. הנכס נמכר לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי. לפרטים נוספים בדבר מכירת הנכס ראה באור 25(2).

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 14 - נכסים פיננסיים אחרים

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי אירו	
1,635	-
35,655	36,094
6,494	6,494
42,149	42,588
43,784	42,588

מוצג במסגרת הנכסים השוטפים (ראה באור 4):
נכסים פיננסיים נגזרים בגין עסקאות להחלפת מטבע

מוצג במסגרת הנכסים שאינם שוטפים:
נכס פיננסי סחיר הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד (*)
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (**)

(*) ביום 23 ביולי, 2018 רכשה החברה מניות בחברה ציבורית שהתאגדה בגרמניה, אשר מניותיה נסחרות בבורסה המפוקחת הבלתי רשמית של פרנקפורט, בשוק פיתוח הנדל"ן למגורים בגרמניה, אשר אינה קשורה לחברה או לבעלת השליטה בה. המניות הנרכשות מהוות כ- 4.1% מהונה המונפק והנפרע של חברת המטרה, וזאת בתמורה לסך כולל של 35 מיליון אירו. החברה סיווגה את ההשקעה כאמור כמכשיר פיננסי המוצג בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

(**) ביום 22 במרץ, 2019 התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעלת השליטה בה, אשר למיטב ידיעת החברה הינו קרן הון סיכון גלובלית מובילה, בהסכם למכירת 89.9% מאחזקותיה בשלוש חברות (המוחזקות על ידי החברה בעקיפין באמצעות חברות בנות מסוימות של החברה) ואשר בבעלותם נכסים מסחריים בערים Celle, Rostock, ו-Castrop. התמורה בעסקה מייצגת שווי נכסים ברוטו של כ- 175 מיליון אירו, עם התאמות מסוימות כפי שהוגדר בהסכם המכירה. ביום 31 במאי, 2019 השלימה החברה את עסקת המכירה. כתוצאה מההתקשרות כאמור הכירה החברה בהפסד בסך של כ- 2.3 מיליון אירו כתוצאה מהפער בין תמורת המכירה, בניכוי עלויות עסקה (עלויות עסקה הסתכמו לסך של כ- 6.4 מיליון אירו), לערכם של הנכסים והתחייבויות, נטו המוצגים בדוחות החברה; ההפסד הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה במסגרת שינוים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו. בנוסף, הכירה החברה בהפסד בסך של כ- 7.2 מיליון אירו במסגרת הוצאות מימון, כתוצאה מעלויות שבירת ההלוואות הבנקאיות שנפרעו עם השלמת העסקה. יתרת ההשקעה של החברה בחברות אלו בסך של כ- 6.5 מיליון אירו (10.1% מהון החברות), מוצגת במסגרת השקעה בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15 - מדידת שווי הוגן

הטבלה שלהלן מציגה את מידרג מדידת השווי ההוגן עבור הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה.

גילויים כמותיים בגין מידרג השווי ההוגן על הנכסים וההתחייבויות ליום 31 בדצמבר, 2020:

מידרג שווי הוגן			
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי אירו			

נכסים הנמדדים בשווי הוגן:

				נדלי"ן להשקעה (באור 8):
			12,369	נדלי"ן מניב למסחר
			-	נדלי"ן מניב למגורים
			-	קרקע להשבחה וזכות מקרקעין
73,009	60,640	-	-	
<u>1,152,437</u>	1,152,437	-	-	
<u>60,900</u>	60,900	-	-	
נכסים פיננסיים אחרים (באור 14א'): :				
			36,094	נכס פיננסי סחיר הנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
36,094	-	-	-	
<u>6,494</u>	6,494	-	-	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

מידרג שווי הוגן			
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי אירו			

התחייבויות הנמדדות בשווי הוגן:

				התחייבויות פיננסיות נגזרות (באור 14ב'): :
			-	חוזי החלפת ריבית
(597)	-	(597)	-	

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.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15 - מדידת שווי הוגן (המשך)

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 בעקום היוריבור יביא לגידול/קיטון בשווי ההוגן עד 1.3 מיליון אירו.	עקום היוריבור לתקופת העסקה	עקום התשלום	עסקאות החלפת ריבית DCF

לעניין נתוני שווי הוגן של נדליין להשקעה, ראה באור 8.

נגזרים וגידור

<u>ליום 31 בדצמבר 2019</u>		<u>ליום 31 בדצמבר 2020</u>		
<u>התחייבות</u>	<u>נכס</u>	<u>התחייבות</u>	<u>נכס</u>	
<u>אלפי אירו</u>				
(683)	-	(597)	-	שווי הוגן של חוזי החלפה (1)
-	1,635	-	-	שווי הוגן של עסקאות להחלפת מטבע (2)

(1) גידור תזרים מזומנים:

ליום 31 בדצמבר, 2020 לקבוצה הסכמי החלפה של שיעורי ריבית (SWAP) בסך של 43,478 אלפי אירו לפיהם הקבוצה משלמת ריבית קבועה בשיעור של 0.235% ומקבלת ריבית משתנה בשיעור השווה לריבית היוריבור לתקופה של 3 חודשים.

(2) עסקאות להחלפת מטבע:

במהלך שנת 2020 החברה סגרה את כלל עסקאות ההגנה שלה, כך שנכון ליום 31 בדצמבר, 2020 לקבוצה אין הסכמים שונים למכירה עתידית של אירו אל מול רכישות עתידיות של דולר ארה"ב.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 16 - מכשירים פיננסיים

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי אירו		
		<u>מזומנים וחייבים בעלות מופחתת</u>
44,409	34,814	מזומנים ושווה מזומנים
66,336	15,815	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות (1)
505	1,399	שוכרים ולקוחות, נטו
84	106	חייבים אחרים ופקדונות מוגבלים לא שוטפים
<u>111,334</u>	<u>52,134</u>	
		<u>מכשירים פיננסיים (שווי הוגן)</u>
42,149	42,588	השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
1,635	-	נכסים פיננסיים לצורכי גידור
(683)	(597)	התחייבויות פיננסיות לצורכי גידור
<u>43,101</u>	<u>41,991</u>	
		<u>התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת</u>
(100,419)	(72,980)	אגרות חוב
(478,925)	(427,024)	אשראי מתאגידים בנקאיים
(15,656)	(12,527)	זכאים ויתרות זכות (2)
(3,010)	(2,990)	התחייבות בגין חכירה
(44,762)	-	הלוואות מבעל שליטה
<u>(642,772)</u>	<u>(515,521)</u>	

(1) למעט הוצאות מראש.

(2) למעט פקדונות משוכרים והכנסות מראש.

ב. סיכוני שוק

1. סיכון מטבע חוץ

לחברה אגרות חוב הנקובות בשקל וצמודות במלואן לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל. החברה מבצעת מעת לעת עסקאות הגנה כנגד התחזקות השקל, ובהתאם היא חשופה לסיכון שער חליפין הנובע מחשיפה למטבע זה. סיכון שער חליפין נובע מהתחייבויות שהוכרו הנקובות במטבע שאינו מטבע הפעילות. באשר למבחני רגישות ראה סעיף ו' להלן.

2. סיכון מדד המחירים לצרכן

כאמור לעיל, לחברה אגרות חוב צמודות במלואן לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל, בכפוף למדד רצפה. למידע נוסף ראה גם באור 11 לעיל. באשר למבחני הרגישות ראה סעיף ו' להלן.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 16- מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכוני שוק (המשך)

3. סיכון שיעור ריבית

הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינוי בתזרים המזומנים של הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים בשל שינויים בשיעורי הריבית. החברה מגדרת את מרבית התחייבויותיה הפיננסיות על ידי לקיחת הלוואות בריבית קבועה או התקשרות בהסכמי החלפת ריבית (SWAP) או בהסכמי ריבית CAP. תנאי חוזי החלפת הריבית מתאימים להלוואות הבסיס.

ג. סיכון אשראי

סיכון אשראי עשוי להיווצר ממזומנים ושווי מזומנים, נגזרים ופקדונות בתאגידים בנקאיים ומוסדות כספיים כמו גם מחייבים ויתרות חובה לרבות יתרות חובה משוכרים.

להנהלה מדיניות אשראי והחשיפה לסיכון אשראי נבחנת באופן שוטף. בעקרון החברה אינה מעמידה אשראי לשוכרים. במקרים בהם השוכרים מבקשים אשראי, החברה מבצעת הערכת אשראי בגין אותם לקוחות. הקבוצה מחזיקה בכל או בחלק מפקדונות משוכרים הניתנים להחזרה עד שהשוכרים יסדירו את תשלומיהם או במקרים אחרים של הפרת חוזה.

החברה בוחנת את הצורך בהפרשה לחובות מסופקים בהתאם להערכת ההנהלה את טיב היתרה על-פי הניסיון המצטבר של ההנהלה בניהול הנכס.

סיכון אשראי עלול גם להיווצר בהתקשרות של מספר מכשירים פיננסיים עם גוף אחד. החברה מחזיקה מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר ומכשירים פיננסיים במוסדות פיננסיים שונים בעלי דירוג אשראי גבוה. מדיניות החברה הינה פיזור השקעותיה בין המוסדות השונים.

החברה מעריכה כי כאשר תשלומים חוזיים מהדיירים נמצאים בפיגור של יותר מ- 30 יום, חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי והחברה מכירה בירידת ערך בגינם באופן הבא:

- לגבי תשלומים הנמצאים בפיגור של יותר מ- 30 יום אך פחות מ- 60 יום, ההפרשה לירידת ערך הינה 20% מהיתרה.

- לגבי תשלומים הנמצאים בפיגור של יותר מ- 60 יום אך פחות מ- 180 יום, ההפרשה לירידת ערך הינה 50% מהיתרה.

- לגבי תשלומים הנמצאים בפיגור של יותר מ- 180 יום, החברה מפרישה לירידת ערך את מלוא היתרה.

לתאריך הדיווח לא היו ריכוזים משמעותיים של סיכוני אשראי. להערכת ההנהלה היתרה בדוחות הכספיים של כל אחד מהנכסים הפיננסיים מייצגת את החשיפה המקסימלית לסיכון אשראי.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 16- מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה תתקשה לקיים את מחויבותיה הקשורות בהתחייבויות פיננסיות. המחויבויות הפיננסיות כלפי תאגידים בנקאיים ביחס לתשלומי הריבית מובטחות באמצעות תשלומי השכירות המופקדים באופן שוטף בחשבונות יעודיים/חשבונות גבייה.

מטרת הקבוצה לשמור על איזון בין קבלת מימון לבין הגמישות שבשימוש בהלוואות מהבנק ואגרות חוב. ליום 31 בדצמבר, 2020 29.64% מהחוב של הקבוצה עומד לפרעון בתוך פחות משנה (בשנת 2019 - 32.60%) (ראה גם באור 11).

הטבלה להלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומים בגין ריבית):

ליום 31 בדצמבר, 2020

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 עד 5 שנים	מ-3 עד 4 שנים	משנתיים		עד שנה	
				עד 3 שנים	עד 4 שנים		
				אלפי אירו			
20,149	-	-	-	-	-	20,149	זכאים ויתרות זכות הלוואות מתאגידים
464,956	191,083	8,316	20,879	9,113	98,534	137,031	בנקאיים (1)
82,332	17,016	11,193	17,679	11,817	12,148	12,479	אגרות חוב (1)
							התחייבות בגין חכירה מימונית
5,710	4,635	215	215	215	215	215	
<u>573,147</u>	<u>212,734</u>	<u>19,724</u>	<u>38,773</u>	<u>21,145</u>	<u>110,897</u>	<u>169,874</u>	

ליום 31 בדצמבר, 2019

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 עד 5 שנים	מ-3 עד 4 שנים	משנתיים		עד שנה	
				עד 3 שנים	עד 4 שנים		
				אלפי אירו			
22,833	-	-	-	-	-	22,833	זכאים ויתרות זכות הלוואות מתאגידים
664,444	188,967	20,760	8,995	98,548	136,634	210,540	בנקאיים (1)
							הלוואות מבעל שליטה
44,762	-	-	-	-	-	44,762	
113,720	35,560	11,383	12,087	12,426	12,765	29,499	אגרות חוב (1)
							התחייבות בגין חכירה מימונית
5,925	4,850	215	215	215	215	215	
<u>851,684</u>	<u>229,377</u>	<u>32,358</u>	<u>21,297</u>	<u>111,189</u>	<u>149,614</u>	<u>307,849</u>	

(1) יתרת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב כוללת תשלומי ריבית, לרבות השפעות של עסקאות החלפת ריבית ועסקאות קיבוע ריבית.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 16- מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. שווי הוגן

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

יתרה בדוח על המצב הכספי		ליום 31 בדצמבר, 2020
שווי הוגן	אלפי אירו	
80,264	73,515	התחייבויות פיננסיות
		אגרות חוב וריבית לשלם בגין אגרות חוב
יתרה בדוח על המצב הכספי		ליום 31 בדצמבר, 2019
שווי הוגן	אלפי אירו	
111,429	101,326	התחייבויות פיננסיות
		אגרות חוב וריבית לשלם בגין אגרות חוב

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

להלן השיטות וההנחות ששימשו לקביעת השווי ההוגן:

השווי ההוגן של אגרות חוב סחירות מבוסס על מחירים מצוטטים בבורסה לתאריך החתך (רמה 1).

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)

1. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי אירו		
<u>הכנסה (הוצאה)</u>		<u>מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית</u>
		<u>השפעה על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר</u>
		<u>בגין הלוואות</u>
(3,796)	(715)	עליית ריבית של 200 נקודות בסיס
-	(*) -	ירידת ריבית של 200 נקודות בסיס
		<u>בגין עסקאות החלפה</u>
1,420	1,280	עליית ריבית של 200 נקודות בסיס
(2,968)	(1,347)	ירידת ריבית של 200 נקודות בסיס
		<u>בגין אגרות חוב</u>
(3,519)	(2,216)	עלייה של 3% במדד המחירים לצרכן
1,564	354	ירידה של 3% במדד המחירים לצרכן
(4,974)	(3,611)	עלייה של 5% בשער החליפין שקל/אירו
4,974	3,611	ירידת של 5% בשער החליפין שקל/אירו
		<u>בגין עסקאות גידור מטבע</u>
1,500	-	עלייה של 5% בשער החליפין אירו/דולר
(1,500)	-	ירידה של 5% בשער חליפין אירו/דולר

(*) בהסכמי המימון של החברה נקבע כי שער היוריבור לצורך חיוב הריבית לא יפחת מ 0%.

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או הפסד ו/או הרווח או הפסד הכולל, עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

בהלוואות לא שוטפות בריבית קבועה לא קיימת לקבוצה חשיפה תזרימית לשינויים ברווח או הפסד בגין סיכון ריבית.

בהלוואות לא שוטפות בריבית משתנה הנמדדות בעלות מופחתת, מבחן הרגישות לסיכון ריבית התבצע רק על הרכיב המשתנה בריבית.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון (לא כולל התחייבויות המוצגות במסגרת קבוצת מימוש מוחזקות למכירה)

סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון	התחייבות בגין חכירה	אגרות חוב אלפי אירו	הלוואות מבעל שליטה	הלוואות מבנקים	
(791,363)	(3,095)	(127,471)	-	(660,797)	יתרה ליום 1 בינואר 2018
(77,427)	54	17,309	-	(94,790)	תזרים מזומנים
					סיווג להתחייבויות בגין קבוצת מימוש
(6,157)	-	-	-	(6,157)	מוחזקת למכירה
2,746	-	2,746	-	-	השפעת שינויים בשערי חליפין
(1,453)	-	-	-	(1,453)	שינויים אחרים
(873,654)	(3,041)	(107,416)	-	(763,197)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
126,276	54	18,679	(44,200)	151,743	תזרים מזומנים
					סיווג להתחייבויות בגין קבוצת מימוש
142,398	-	-	-	142,398	מוחזקת למכירה
(11,683)	-	(11,683)	-	-	השפעת שינויים בשערי חליפין
(10,455)	(23)	-	(562)	(9,870)	שינויים אחרים
(627,118)	(3,010)	(100,420)	(44,762)	(478,926)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
122,109	54	25,706	44,762	51,587	תזרים מזומנים
1,734	-	1,734	-	-	השפעת שינויים בשערי חליפין
281	(34)	-	-	315	שינויים אחרים
(502,994)	(2,990)	(72,980)	-	(427,024)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - מסים על הכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

1. לחברה הכנסות מהשקעות בנדל"ן בגרמניה. בהתאם לאמנת המס בין גרמניה להולנד ובין גרמניה ללוקסמבורג, הכנסות מנדל"ן ממוסות במקום בו נמצא הנדל"ן.
2. להלן שיעורי המס החלים על החברה ועל החברות המאוחדות העיקריות שלה:

<u>מדינה</u>	<u>%</u>
הולנד	25
גרמניה (*)	15.825-31.225
לוקסמבורג	24.94

(*) רווח הנובע ממכירת דירות כפוף למס עסקים מקומי בגרמניה. שיעור מס החברות ומס העסקים המקומי המשוקלל מסתכם ל - 31.225%.

3. רווח הנובע ממכירת מניות בחברה הולנדית, בחברה לוקסמבורגית או בחברה גרמנית, על ידי חברה הולנדית פטור ממס בהולנד בכפוף לעמידה בתנאי פטור ההשתתפות הקבועים בדין ההולנדי. רווח הנובע ממכירת מניות בחברה גרמנית, בעלת נכסי נדל"ן של מעל 50% מסה"כ נכסי החברה, על ידי חברה גרמנית, יחויבו במס בגרמניה בשיעור מס של 5%. החל משנת 2019, עקב שינויים בחוק הגרמני, רווח שנוצר לאחר הראשון בינואר 2019 הנובע ממכירת מניות של חברה בערבון מוגבל, המחזיקה נכסים בגרמניה, יהיה חייב במס חברות על 5% מהרווח החייב בגרמניה.

רווח הנובע ממכירת מניות בחברה לוקסמבורגית על ידי חברה לוקסמבורגית פטור ממס בלוקסמבורג בכפוף לעמידה בתנאי פטור ההשתתפות הקבוע בדין הלוקסמבורגי אשר עיקריו: החזקה מינימלית של 10% או השקעה של 6 מיליון אירו לפחות, לתקופה של 12 חודשים ברציפות ושתי החברות (המוכרת והנמכרת) כפופות למס בלוקסמבורג (ועל פי התנאים המנויים בחוק).

ב. שומות מס

שומות מס סופיות

לחברה הוצאו שומות מס סופיות בהולנד עד וכולל שנת 2017, לחלק מחברות מאוחדות הנישומות בהולנד הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2019 ולחלקן טרם הוצאו שומות מס סופיות מיום היווסדן. לרוב החברות המאוחדות הנישומות בגרמניה הוצאו שומות מס עד וכולל שנת 2019. שומות המס שהוצאו לחברה עד וכולל שנת 2015 נחשבות סופיות כתוצאה מהתיישנות.

ג. הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים

לקבוצה הפסדים עסקיים והפסדי הון לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2020 לסך של כ-27,870 אלפי אירו. בגין הפסדים אלה הוכרו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים בסך של כ-4,410 אלפי אירו. בנוסף לקבוצה הפסדים עסקיים והפסדי הון לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31, בדצמבר, 2020 לסך של כ-32,048 אלפי אירו, שבגינם החברה לא הכירה בנכסי מסים נדחים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - מסים על הכנסה (המשך)

ד. מסים נדחים

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
<u>אלפי אירו</u>		
		<u>התחייבויות מסים נדחים</u>
(114,926)	(127,641)	מלאי בניינים בהקמה, מלאי מקרקעין ונדל"ן להשקעה
(1,158)	(311)	נכסים שוטפים אחרים
(368)	(88)	אגרות חוב
(300)	-	שערוך נגזרים פיננסיים
<u>(116,752)</u>	<u>(128,040)</u>	
		<u>נכסי מסים נדחים</u>
7,876	4,410	הפסדים מועברים לצורכי מס
-	95	שערוך נגזרים פיננסיים
<u>7,876</u>	<u>4,505</u>	
<u>(108,876)</u>	<u>(123,535)</u>	התחייבויות מסים נדחים, נטו
		המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:
33	187	נכסים לא שוטפים
(108,909)	(123,722)	התחייבויות לא שוטפות
<u>(108,876)</u>	<u>(123,535)</u>	
		השינוי במסים נדחים בתקופות המדווחות מורכב כלהלן:
לשנה שהסתיימה ביום 31		
בדצמבר		
2019	2020	
<u>אלפי אירו</u>		
		<u>התחייבויות מסים נדחים</u>
(8,005)	12,715	מלאי בניינים בהקמה, מלאי מקרקעין ונדל"ן להשקעה
42	(847)	נכסים שוטפים אחרים
333	(395)	שערוך נגזרים פיננסיים
<u>(7,630)</u>	<u>11,473</u>	
		<u>נכסי מסים נדחים</u>
(16)	3,466	הפסדים מועברים לצורכי מס
81	(280)	אגרות חוב
65	3,186	
-	(736)	יציאה מאיחוד ואחרים
<u>(7,565)</u>	<u>13,923</u>	הוצאות (הכנסות) מסים נדחים, נטו

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - מסים על הכנסה (המשך)

ד. מסים נדחים (המשך)

המסים הנדחים לגבי נדליין להשקעה מחושבים לפי שיעור מס של 15.825% בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש, המסים הנדחים בגין מלאי הדירות בהקמה ומלאי מקרקעין מחושבים לפי שיעור מס של 31.225%. המסים הנדחים בגין הפסדים מועברים בהולנד מחושבים לפי שיעור המס שהחברה צופה כי הפסדים אלו ינוצלו.

ה. מסים על הכנסה הכלולים בדוחות רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי אירו			
18,520	(7,565)	13,923	מסים נדחים (ראה גם סעיף ד' לעיל) מסים שוטפים, מסים בגין שנים קודמות ואחרות
10,985	19,823	13,671	
29,505	12,258	27,594	הוצאות מס

ו. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים בדוח רווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי בהולנד, לבין סכום מסים על הכנסה שנוקף בדוח רווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי אירו			
148,548	29,885	125,287	רווח לפני מסים על הכנסה
25%	25%	25%	שיעור המס הסטטוטורי בהולנד
37,137	7,471	31,322	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי מסים נדחים שנוצרו בשיעור מס אחר ואחרים, נטו מסים בגין שנים קודמות
(11,752)	5,111	(5,824)	
4,120	(324)	2,096	
29,505	12,258	27,594	מסים על הכנסה

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 18 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות

א. התחייבויות, שעבודים וערבויות

1. להבטחת הלוואות מתאגידים בנקאיים שהינן ללא זכות חזרה ללווה (Non recourse), נרשמו שעבודים על נדל"ן להשקעה ומלאי מקרקעין וכן על חשבונות הבנק בהם מתקבלים דמי השכירות, זכויות בגין פוליסות הביטוח, שעבוד על מניות החברה בעלת הנכס וכו' (ראה באור 11). כל נכס נמצא בבעלות חברה מאוחדת (SPV). בגין חלק מהנכסים קיימת ערבות צולבת להבטחת מסגרות אשראי שנלקחו למימון רכישת הנכסים.
בחלק מהסכמי הלוואות נקבעו הוראות "שעבוד שלילי" לפיהן נאסר על הלווים ליצור שעבודים נוספים על הנכסים וההכנסות המשועבדים, וזאת ללא קבלת אישור מפורש מהמלווה.
2. כחלק מהסכם הלוואה שנחתם במהלך חודש נובמבר 2013 עם תאגיד בנקאי לצורך קבלת 101.4 מיליון אירו למימון שלב ב' בפרוייקט בדיסלדורף, העמידה החברה מסגרת ערבות בסך של 12.4 מיליון אירו, מתוכם ערבות אוטונומית בסך של 8.9 מיליון אירו לטובת הרשות המקומית, להבטחת התחייבויות חברות הפרוייקט על פי הסכם הפיתוח עם הרשות המקומית. יתרת הערבות בסך של 3.5 מיליון אירו תשמש להוצאת ערבויות לקבלני ביצוע. הריבית השנתית על הערבות הנה 1.25% ומחושבת רק בגין הסכום שהועמד כערבות בפועל. יתרת הערבות ליום 31 בדצמבר, 2020 הסתכמה ב-2.9 מיליון אירו.
3. באשר לשעבוד שהועמד בגין אגרות החוב, ראה באור 11 ד'ו'.
4. יתרת ההתחייבויות המובטחות הינה כ- 504.2 מיליון אירו (בשנת 2019 כ- 585 מיליון אירו).
5. במסגרת פתוח שלב א' של מלאי הבניינים בהקמה (ראה באור 6) התקשרה החברה עם קבלן מבצע לצורך בניית הפרוייקט. ליום 31 דצמבר, 2017 הושלמו עבודות ההקמה על ידי הקבלן ובמסגרת התחשבויות סופית עם הקבלן דרש הקבלן תוספת תשלום בסך כולל של כ- 12.5 מיליון אירו. החברה דחתה את טענות הקבלן לתוספת תשלום ומנגד הגישה דרישה לקבלן לפיה עליו לפצות את החברה בסכום (לא סופי) של כ- 4 מיליון אירו בגין הפרות שונות של חוזה הקבלן. במהלך חודש יוני 2019, הגיעה החברה להסכם ביניים עם הקבלן המבצע, וביום 1 ביולי 2019, שילמה לקבלן 2 מיליון אירו. לדעת החברה ובהסתמך על חוות הדעת של יועציה המשפטים הסבירות כי החברה תידרש לשאת בתוספת תשלום כלשהיא לקבלן הינה נמוכה.
6. באשר לערבות החברה בגין הלוואה שהתקבלה בשותפות נכדה, ראה באור 7(3).

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 18 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ב. תביעות

- נגד הקבוצה הוגשו תביעות בסכום כולל של כ- 652 אלפי אירו. להערכת הנהלת הקבוצה, בהסתמך בין היתר על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, ההפרשות הכלולות בדוחות הכספיים מספיקות לכיסוי חשיפה אפשרית שתיגרם לה, אם בכלל, כתוצאה מתביעות אלו.
- ביום 8 באפריל, 2018 הוגשה כנגד ADLER, Redzone Empire Holding Limited "Redzone" (בעלת השליטה הקודמת בחברה) ונושאי משרה לשעבר בחברה בקשה לאישור תובענה ייצוגית, בבית המשפט המחוזי בתל אביב, על ידי בעל מניות בחברה, שעניינה הפרות נטענות של הוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (לעיל ולהלן: "חוק החברות") ותקנות הצעת רכש, בקשר עם הצעת הרכש המיוחדת שהגישה ADLER לבעלי המניות של החברה ביום 19 בפברואר, 2018 (ותוקנה ביום 20 במרץ, 2018). המשיבות לבקשת האישור (לרבות ADLER) השיבו לבקשת האישור ודחו את הטענות כנגדן, והמבקש הגיש תגובה לתשובותיהן.
- בעלי מניות מיעוט במספר חברות בנות של החברה (אשר חלקם אף היו קשורים לחברה בעבר) העלו טענות שונות כנגד החברה והחברות הבנות האמורות, ביחס להתנהלות החברות הבנות וכן דרישה לרכישת זכויותיהם בחברות הבנות על ידי החברה (בסכום שעולה על יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה בגין אותן חברות בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020 בסך שאינו מהותי לחברה). להערכת החברה, קיימות לחברה טענות טובות ביחס לטענות בעלי מניות המיעוט כאמור.

ג. התקשרויות

- ביחס לחלק מנכסי החברה, החברה התקשרה עם משקיעים שונים (להלן: "המשקיעים") לצורך ביצוע השקעות במיזמים משותפים באופן שחלקה של החברה במיזמים המשותפים נע בין 58% עד 77% וחלקם של המשקיעים נע בין 42% עד 23%. למיטב ידיעת החברה משקיעים אלה חברים ב"מועדון המשקיעים" שהוקם על ידי חברה בעלת עניין לשעבר וחלק מהמשקיעים הינם בעלי עניין לשעבר בחברה. בחודשים ינואר ופברואר 2019, במסגרת מימוש זכות הסיור/הצעה לרכישת זכויותיהן של המשקיעים, הודיעה החברה למשקיעים על מימוש זכות הסיור, ובעקבות כך החברה ובעלי הזכויות החלו במגעים לרכישת זכויותיהם של המשקיעים. לצורך ביצוע העסקה כאמור, ועל מנת לשפר את מבנה העסקה, התקשרה החברה עם חברת ADLER, באופן שבו תרכוש חברת ADLER 10.1% מסך הזכויות בחברות הנכס הרלבנטיות. בהתאם, ביום 1 ביולי, 2019 השלימה החברה את רכישת הזכויות כאמור (למעט הזכויות בשיעור 10.1% כאמור לעיל שנרכשו על ידי ADLER), בתמורה כוללת של 64.7 מיליון אירו.
- במהלך הרבעון הראשון לשנת 2020 חילקו חברות מאוחדות סכום של כ-5.7 מיליון אירו לבעלת השליטה כמחזיקה בזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות של החברה.
- התקשרות לצרכים רגולטוריים - ביום 16 בדצמבר, 2020 אישר דירקטוריון החברה מכירת 0.1% מחברות הנכס המוחזקות על ידי החברה, כחלק מהיערכות החברה לשינויים רגולטוריים שונים אשר ייתכן ויחולו בגרמניה במהלך השנים הקרובות. ביום 18 בדצמבר, 2020, ולמען הזהירות, סווגה העסקה כאמור על-ידי וועדת הביקורת של החברה כעסקה שאינה חריגה שלבעלת השליטה בחברה יש בה עניין אישי, וזאת בשים לב לעובדה שהחברה הרוכשת התקשרה בעסקאות דומות במספר חברות נכס של ADLER, בעלת השליטה בחברה, ובכלל כך מחזיקה בשיעור זניח בחברות כאמור, וכן כי בעבר החזיק בעקיפין בעל השליטה האולטימטיבי של החברה הרוכשת מניות של חברת Adler Group SA. יובהר, כי למועד אישור העסקה ולמיטב ידיעת החברה לא הוחזקו עוד מניות Adler Group SA על-ידי בעל השליטה האולטימטיבי כאמור (ובכל מקרה לא החזיק למעלה מ-5% ממניות Adler Group SA). העסקה נעשתה במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק ובתמורה לסכום שאינו מהותי לחברה.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 18 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

4. ביום 12 באוגוסט, 2020 הודיעה החברה כי בהמשך להמלצת ואישור ועדת התגמול של החברה, החליט דירקטוריון החברה לאשר את מדיניות התגמול החדשה של החברה, וקבע כי על אף התנגדות האסיפה הכללית, אשר נערכה ביום 29 ביולי, 2020, אישור מדיניות התגמול החדשה הינו לטובת החברה והכול בהתאם לסעיף 267א(ג) לחוק החברות, תשנ"ט-1999. מדיניות התגמול שאושרה מסדירה בין היתר את תגמול הדירקטורים וכן תגמול נושאי המשרה, לרבות קביעת מרכיבים קבועים ומשתנים של התגמול לנושאי המשרה, החזר הוצאות, תנאי הפרישה ונושאי שיפוי וביטוח. מדיניות התגמול שאושרה מסדירה גם מצבים בהם נושאי המשרה מעניקים שירותים הן לחברה האם של החברה והן לחברה ותהיה תקפה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 29 ביולי, 2020.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 19 - הון

א. הרכב הון המניות (מספר מניות)

31 בדצמבר 2020 ו-2019	
רשום	מונפק ונפרע
<u>22,500,000</u>	<u>7,730,875</u>

מניות רגילות בנות 0.01 אירו
ע.ג. כ"א

ב. ניהול ההון בחברה

החברה פועלת על מנת להבטיח שמירה על מבנה הון אשר יאפשר לחברה לתמוך באפיקיה ובמטרה למקסם ערך לבעלי המניות שלה.
החברה מנהלת את מבנה ההון שלה ומבצעת בו שינויים בהתאם לשינויים בסביבה בה החברה פועלת.

ג. מניות אוצר - מניות החברה המוחזקות על ידי החברה

החזקת החברה במניות החברה כוללת 31,688 מניות המהווה 0.4% מהון החברה המניות המונפק.

ד. סיווגים בהתאם לדרישת החוק ההולנדי - קרן הון סטטוטורית

בהתאם להוראות החוק בהולנד החלות על החברה רווחים מהתאמות לשווי הוגן שלא מומשו לא ניתנים לחלוקה כדיבידנד.
בנוסף, רווחי חברות מוחזקות לא ניתנים לחלוקה כדיבידנד, אלא אם חולקו על ידי החברות הבנות עצמן.
יחד עם זאת, על פי הדין ההולנדי, רווחים אלו ניתנים לחלוקה רק לאחר המרתם בהון מניות והקטנת ההון כפועל יוצא מחלוקת הדיבידנד.
בשנת הדוח ביצעה החברה סיווג הרווחים הניתנים לחלוקה מתוך קרן ההון הסטטוטורית. בהתאם לכך, יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה ליום 31 בדצמבר, 2020 הינה כ-221,986 אלפי אירו.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 20 - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות רווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי אירו		

			א. עלות אחזקת נכסים להשכרה
2,301	1,737	1,646	שכר, חשמל, מים וגז
4,397	6,054	6,493	אחזקה ותיקונים
691	661	569	מיסי קרקע
110	125	43	ביטוח
3,945	2,672	1,217	חובות מסופקים ואבודים
1,059	685	462	שיווק
214	362	1,176	אחרות
<u>12,717</u>	<u>12,296</u>	<u>11,606</u>	
			ב. הוצאות הנהלה וכלליות
7,742	6,091	5,642	הוצאות ניהול נכסים, שכר ואחרות
-	3,992	1,698	הוצאות בגין עסקאות למכירת נכסים שטרם מומשו
2,767	3,560	3,617	משפטיות ושירותים מקצועיים אחרים
2,011	2,495	2,368	הוצאות נסיעה, שכר דירה, אחזקת משרד ואחרות
<u>12,520</u>	<u>16,138</u>	<u>13,325</u>	

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 20 - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות רווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי אירו			
			ג. <u>הוצאות מימון, ללא השפעת הפרשי שער ועסקאות להגנת מטבע</u>
			(1) <u>ריבית, חיובים בנקאיים ואחרות</u>
(17,333)	(16,859)	(13,201)	הוצאות ריבית בגין הלוואות ואגרות חוב
(151)	(166)	(164)	חיובים בנקאיים, עמלת ערבות ואחרות
(215)	(215)	(215)	הוצאות מימון בגין חכירה
(17,699)	(17,240)	(13,580)	
			(2) <u>הפחתת עלויות מימון ואחרות</u>
(1,947)	(1,850)	(1,457)	הפחתת עלויות מימון בגין הלוואות ואגרות חוב
(19,646)	(19,090)	(15,037)	
			ד. <u>השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו</u>
			רווח (הפסד) מהפרשי שער בגין אגרות חוב ומזומנים, נטו
3,887	(10,821)	1,679	הפרשי הצמדה בגין אגרות חוב
(1,062)	(574)	553	רווח מעסקאות הגנת מטבע
3,684	2,419	1,496	
6,509	(8,976)	3,728	
			ה. <u>שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הלוואות ואחרות (כולל עלויות פרעון מוקדם של הלוואות)</u>
(80)	(284)	23	רווח (הפסד) משערוך עסקאות החלפת ריבית, נטו
2,019	(1,364)	438	רווח (הפסד) משערוך נכס פיננסי סחיר הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד
-	(9,643)	-	עלויות בגין פרעון מוקדם של הלוואות
(359)	-	825	אחרות
1,580	(11,291)	1,286	

הכנסות אחרות .ו.

במהלך שנת 2019 התקשרה החברה עם רוכש פוטנציאלי למכירת אחד מהנכסים המסחריים של החברה, לפיו במידה והסכם המכירה לא ייחתם עד חודש יוני 2020, תקבל החברה 500 אלפי אירו. ביום 10 ביוני, 2020 קיבלה החברה את מלוא הסכום.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 21 - רווח נקי למניה

פירוט כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב הרווח הנקי למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2018		2019		2020	
רווח נקי		רווח נקי		רווח נקי	
המיוחס		המיוחס		המיוחס	
לבעלי	כמות	לבעלי	כמות	לבעלי	כמות
מניות	מניות	מניות	מניות	מניות	מניות
משוקללת	משוקללת	החברה	משוקללת	החברה	משוקללת
אלפי		אלפי		אלפי	
אירו	אלפים	אירו	אלפים	אירו	אלפים
<u>100,919</u>	<u>7,731</u>	<u>18,318</u>	<u>7,731</u>	<u>92,695</u>	<u>7,731</u>

לצורך חישוב רווח נקי
למניה - בסיסי ומדולל

באור 22 - מגזרי פעילות

כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים (דירקטוריון החברה). בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי מגזרי פעילות תפעולית של היחידות העסקיות ולה ארבעה מגזרי פעילות כדלקמן:

- נדליין מניב למסחר - השכרת נדליין לצרכים מסחריים.
- נדליין מניב למגורים - השכרת נדליין למגורים.
- קרקע להשבחה ושווי זכויות בניה - קרקע הנמצאת בהליך השבחה.
- ייזום למגורים - מלאי זירות בהקמה ומלאי מקרקעין.

נתוני מגזרי הפעילות הינם על בסיס המדיניות החשבונאית של החברה.

הכנסות המגזר כוללות הכנסות משכירות והכנסות מניהול נכסים.

תוצאות המגזר המדווחות למקבל החלטות התפעוליות הראשי כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר. פריטים שלא הוקצו כוללים בעיקר עלויות הנהלה וכלליות, הוצאות מימון, הכנסות מימון, התאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים ומסים על ההכנסה, המנוהלים על בסיס קבוצתי, ראה גם באור 22כד'.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 22 - מגזרי פעילות (המשך)

נכסים המוקצים ישירות למגזר מהווים את יתרת הנדל"ן להשקעה ומלאי המקרקעין והדירות למכירה בהקמה ונגזרים פיננסיים הקשורים ישירות בחברת הנכס ואילו ההתחייבויות המוקצות ישירות למגזר הינן ההלוואות ונגזרים הקשורים ישירות בחברות הנכס וכן התחייבויות לזמן ארוך הניתנות לייחוס ספציפי. יתרת הנכסים וההתחייבויות אינם מוקצים למגזרים.

א. דיווח בדבר מגזרי פעילות

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

(*) באשר לנכסים המיועדים למכירה וכן הנכסים שמומשו בתקופת הדוח, ראה באור 18.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 22 - מגזרי פעילות (המשך)

א. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבחה	נדליין מניב למגורים	נדליין מניב למסחר	
<u>אלפי אירו</u>					
					<u>לשנה שהסתיימה ביום 31</u> <u>בדצמבר, 2019</u>
73,771	-	274	50,083	23,414	הכנסות מהשכרת נכסים
25,904	-	53	20,985	4,866	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(25,899)	-	(39)	(20,963)	(4,897)	הוצאות ניהול נכסים
(12,296)	-	(114)	(8,080)	(4,102)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
61,480	-	174	42,025	19,281	הכנסות שכירות וניהול, נטו
70,029	70,029	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(56,999)	(56,999)	-	-	-	עלות מכירת דירות
13,030	13,030	-	-	-	רווח ממכירת דירות
(107)	-	-	-	(107)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(16,138)	-	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
(2,361)	(2,361)	-	-	-	עליית (ירידת) ערך נדליין להשקעה, נטו
13,338	-	(4,179)	54,810	(37,293)	הוצאות מימון, נטו
(39,357)					
<u>29,885</u>					רווח לפני מסים על הכנסה

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 22 - מגזרי פעילות (המשך)

א. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבחה	נדליין מניב למגורים	נדליין מניב למסחר	
<u>אלפי אירו</u>					
					<u>לשנה שהסתיימה ביום 31</u> <u>בדצמבר, 2018</u>
79,168	-	183	48,918	30,067	הכנסות מהשכרת נכסים
26,980	-	72	21,762	5,146	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(27,870)	-	(71)	(21,669)	(6,130)	הוצאות ניהול נכסים
(12,717)	-	(119)	(8,906)	(3,692)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
<u>65,561</u>	<u>-</u>	<u>65</u>	<u>40,105</u>	<u>25,391</u>	הכנסות שכירות וניהול, נטו
62,753	62,753	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(47,771)	(47,771)	-	-	-	עלות מכירת דירות
<u>14,982</u>	<u>14,982</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רווח ממכירת דירות
(723)	-	-	-	(723)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(12,520)	-	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
(2,694)	(2,694)	-	-	-	עליית ערך נדליין להשקעה, נטו
95,499	-	(2,194)	83,333	14,360	הוצאות מימון, נטו
(11,557)	-	-	-	-	
<u>148,548</u>					רווח לפני מסים על הכנסה

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 22 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע נוסף

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבחה אלפי אירו	נדל"ן מניב למגורים	נדל"ן מניב למסחר	
					<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020</u>
<u>19,741</u>	<u>-</u>	<u>3,316</u>	<u>14,700</u>	<u>1,725</u>	השקעות הוניות
					<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019</u>
<u>18,111</u>	<u>-</u>	<u>2,164</u>	<u>13,422</u>	<u>2,525</u>	השקעות הוניות
					<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018</u>
<u>27,728</u>	<u>-</u>	<u>1,357</u>	<u>21,328</u>	<u>5,043</u>	השקעות הוניות
					<u>ליום 31 בדצמבר, 2020</u>
<u>1,419,548</u>	<u>94,442</u>	<u>66,374</u>	<u>1,177,009</u>	<u>81,723</u>	נכסי המגזר (*)
<u>49,997</u>					נכסים שלא הוקצו
<u>574,053</u>	<u>21,268</u>	<u>13,077</u>	<u>515,301</u>	<u>24,407</u>	התחייבויות המגזר (*)
<u>73,922</u>					התחייבויות שלא הוקצו
					<u>ליום 31 בדצמבר, 2019</u>
<u>1,340,357</u>	<u>105,455</u>	<u>66,000</u>	<u>1,013,710</u>	<u>155,192</u>	נכסי המגזר
<u>123,401</u>					נכסים שלא הוקצו
<u>594,582</u>	<u>23,129</u>	<u>20,795</u>	<u>495,999</u>	<u>54,659</u>	התחייבויות המגזר
<u>166,954</u>					התחייבויות שלא הוקצו

(*) אינם כוללים נכסים והתחייבויות המוצגים כקבוצת מימוש מוחזקת למכירה. באשר לנכסים המיועדים למכירה וכן הנכסים שמומשו בתקופת הדוח, ראה באור 18.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 23 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי אירו		
-	562	-

הוצאות ריבית בגין הלוואה לבעלת שליטה

ב. הטבות בגין אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2018		2019		2020	
סכום אלפי אירו	מס' אנשים	סכום אלפי אירו	מס' אנשים	סכום אלפי אירו	מס' אנשים
2,039	8	228	4	305	2
390	14	482	8	557	9

הטבות לעובדים לטווח קצר (לא כולל שכר דירקטורים)
סך הטבות בגין דירקטורים

ג. לעניין התקשרות עם בעלת השליטה בעניין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה, ראה באור 18 ג'.

ד. ביום 21 באוקטובר, 2020 הודיע מנכ"ל החברה על סיום כהונתו. הסכם העסקתו של מנכ"ל החברה לא אושר על ידי האסיפה הכללית של החברה ובהתאם לא קיימת לו תקופת הודעה מוקדמת. ביום 1 בדצמבר, 2020 מונה Thierry Beaudemoulin לתפקיד מנכ"ל החברה.

ה. לעניין חלוקה לבעלת השליטה כמחזיקה בזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות של החברה, ראה באור 18 ג'.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 24 - גילוי בהתאם ל- IAS 1 לסכומים שחזוי שיושבו או יסולקו בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי

כמפורט בבאור 2יב', לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס למלאי דירות בהקמה, המחזור התפעולי הינו שלוש שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות, המחזור התפעולי הינו שנה. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של החברה.

להלן גילוי בקשר לנכסים או התחייבויות שחזוי שיושבו או יסולקו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי ולנכסים או התחייבויות שחזוי שיושבו או יסולקו לאחר 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי.

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי אירו		
		נכסים שחזוי שיושבו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי
327,371	85,875	
		נכסים שחזוי שיושבו לאחר 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי
1,335,813	1,411,491	
<u>1,663,184</u>	<u>1,497,366</u>	סה"כ נכסים
		התחייבויות שחזוי שיסולקו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי
262,119	165,718	
		התחייבויות שחזוי שיסולקו לאחר 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי
647,628	486,218	
<u>909,747</u>	<u>651,936</u>	סה"כ התחייבויות

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 25 - אירועים משמעותיים אחרי תאריך הדוח על המצב הכספי

1. במהלך חודש ינואר 2021, חתמה החברה, באמצעות חברות נכדות על עסקת מימון מחדש עם תאגיד בנקאי גרמני על הלוואה בגובה של כ-100.5 מיליון אירו. הלוואה נושאת ריבית שנתית ממוצעת של כ-1.41% עם תאריך פירעון בחודש יוני, 2023.
2. ביום 26 בפברואר, 2021 מכרה החברה חברת בת, המחזיקה בנכס מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה, בסך של כ-9 מיליון אירו. כלל יתרת התמורה מהמכירה צפויה לשמש להחזר הלוואת הבעלים שניתנה לחברת הבת.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

נספח אחזקות

רשימת חברות מאוחדות ושותפויות מהותיות

31 בדצמבר		מדינת התאגדות	שם הישות
2019	2020		
% בהון			
100	100	הולנד	Brack German Properties B.V.
100	100	הונגריה	Brack European Ingatlankezelő K.F.T
100	99.9	הולנד	Brack Capital (Remscheid) B.V.
100	99.9	הולנד	Brack Capital (Neubrandenburg) B.V.
60	60	הולנד	(1) Brack Capital (Chemnitz) B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital (Hamburg) B.V.
100	99.9	הולנד	Brack Capital (Dusseldorf-Rosssatrasse) B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital (Dusseldorf -Schanzenstrasse) B.V.
100	99.9	הולנד	Brack Capital (Gelsenkirchen) B.V.
100	99.9	הולנד	Brack Capital (Ludwigfelde) B.V.
100	99.9	הולנד	Brack Capital (Bad Kreuznach) B.V.
100	99.9	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XIX B.V.
84.98	84.98	הולנד	Brack Capital (Beta) B.V.
84.98	84.98	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXVI B.V.
84.98	84.98	הולנד	Grafental Mitte B.V.
100	99.9	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXX B.V.
100	99.9	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXI B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XII B.V.
100	99.9	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XLIX B.V.
89.6	89.6	הולנד	Brack Capital Alfa B.V.
89.6	89.6	הולנד	Brack Capital Delta B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Epsilon B.V.
100	100	לוקסמבורג	Brack Capital Kaufland S.a.r.l.
92	92	לוקסמבורג	TPL Augsburg S.a.r.l.
92	92	לוקסמבורג	TPL Bad Aibling S.a.r.l.
92	92	לוקסמבורג	TPL Borken S.a.r.l.
92	92	לוקסמבורג	TPL Erlangen S.a.r.l.
92	92	לוקסמבורג	TPL Geislingen S.a.r.l.
92	92	לוקסמבורג	TPL Vilshofen S.a.r.l.
92	92	לוקסמבורג	TPL Biberach S.a.r.l.
92	92	לוקסמבורג	TPL Ludwigsburg S.a.r.l.
92	92	לוקסמבורג	TPL Neckarsulm S.a.r.l.
100	100	הולנד	BCP Leipzig B.V.
100	99.9	הולנד	BCRE Leipzig Wohnen Nord B.V.
100	99.9	הולנד	BCRE Leipzig Wohnen Ost B.V.

(1) בשליטה משותפת.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

נספח אחזקות

רשימת חברות מאוחדות ושותפויות מהותיות (המשך)

31 בדצמבר		מדינת התאגדות	שם הישות
2019	2020		
% בהון			
100	99.9	הולנד	BCRE Leipzig Wohnen West B.V.
94.9	94.9	גרמניה	Investpartner GmbH
100	100	גרמניה	BRACK CAPITAL (WUPPERTAL) GMBH
100	100	הולנד	BCRE Kassel I B.V (former BCRE UK B.V)
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXII B.V.
100	99.9	הולנד	BCRE Dortmund Wohnen B.V.
100	99.9	הולנד	BCRE Duisburg Wohnen B.V.
100	99.9	הולנד	BCRE Essen Wohnen B.V.
100	99.9	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVI B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XVII B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XVIII B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXIII B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXV B.V.
10.1	10.1	גיברלטר	Admiralty Holdings Ltd
100	100	הולנד	BCRE Eta B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Labda B.V.
10.1	10.1	לוקסמבורג	Hanse Holdings S.á r.l.
100	99.9	גרמניה	Graniak Leipzig Real Estate GmbH & Co. KG
10.1	10.1	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXIV B.V
100	99.9	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXV BV
100	99.9	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVII BV
100	99.9	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVIII BV
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XL BV
100	99.9	גרמניה	Parkblick GmbH & Co. KG
100	99.9	הולנד	Capital Germany (Netherlands) XXXIX BV
100	99.9	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XLI BV
100	99.9	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XLII BV
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XLV BV
100	100	הולנד	Brack Capital Theta B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XLIII BV
100	99.9	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XLIV BV
100	99.9	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXI BV
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XLVI BV
50	-	גרמניה	(2) NFB SUD GmbH & Co. KG

(2) החברה נמכרה במהלך שנת 2020. לפרטים נוספים ראו באור (2)7.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

נספח אחזקות

רשימת חברות מאוחדות ושותפויות מהותיות (המשך)

31 בדצמבר		מדינת התאגדות	שם הישות
2019	2020		
% בהון			
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) L B.V.
100	99.9	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) LI B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) LII B.V.
100	99.9	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) LIII B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) LIV B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) LV B.V.
100	99.9	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XLVII B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XLVIII B.V.
100	100	ישראל	ש.י.ב קפיטל שירותים עתידיים בע"מ
100	100	גרמניה	RT Facility Management GmbH & Co. KG
100	100	גרמניה	Brack Capital Patros GmbH
94.9	94.8	גרמניה	Brack Capital Halle I GmbH
94.9	94.8	גרמניה	Brack Capital Halle II GmbH
94.9	94.8	גרמניה	Brack Capital Halle III GmbH
94.9	94.8	גרמניה	Brack Capital Halle IV GmbH
94.9	94.8	גרמניה	Brack Capital Halle V GmbH
94.9	94.8	גרמניה	Brack Capital Leipzig I GmbH
94.9	94.8	גרמניה	Brack Capital Leipzig II GmbH
94.9	94.8	גרמניה	Brack Capital Leipzig III GmbH
94.9	94.8	גרמניה	Brack Capital Leipzig IV GmbH
94.9	94.8	גרמניה	Brack Capital Leipzig V GmbH
94.9	94.8	גרמניה	Brack Capital Leipzig VI GmbH
94.9	94.8	גרמניה	Brack Capital Magdeburg II GmbH
94.9	94.8	גרמניה	Brack Capital Magdeburg III GmbH
94.9	94.8	גרמניה	Brack Capital Magdeburg IV GmbH
94.9	94.8	גרמניה	Brack Capital Magdeburg V GmbH
94.9	94.8	גרמניה	Brack Capital Magdeburg VI GmbH
100	25	גרמניה	(*) Glasmacherviertel GmbH & Co. KG
100	100	הולנד	BCP Invest Rostock B.V.
100	100	הולנד	BCP Invest Celle B.V.
100	100	הולנד	BCP Invest Castrop B.V.

(*) בדבר התקשרות למכירת 75% מישות זו ראה ביאור 37).

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

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

ליום 31 בדצמבר, 2020

דוח מיוחד לפי תקנה 9ג'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה עצמה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2020 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, בהתאם לעניין.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות המאוחדים.

חברות מוחזקות כהגדרתן בבאור 1ב' בדוחות המאוחדים.

לכבוד

בעלי המניות של BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

ג.א.נ.,

דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
על מידע כספי נפרד לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V. (להלן - "החברה") ליום 31 בדצמבר, 2020 ו-2019 ולשלוש השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2020 ואשר נכללו בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עמית, חלפון

רואי חשבון

גבעתיים,
3 במרץ, 2021

רח' אריאל שרון 4, גבעתיים 53200047 טל: 6123939-03 פקס: 6125030-03 e-mail: office@ahcpa.co.il www.ahcpa.co.il

Amit, Halfon is a member firm of the PKF International Limited family of legally independent firms and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions of any individual member or correspondent firm or firms.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

מידע נוסף

סכומי הנכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי אירו		
		<u>נכסים שוטפים</u>
1,320	972	מזומנים ושווי מזומנים (1)
2,784	7,284	מזומנים ושווי מזומנים בנאמנות(1)
2,747	663	פיקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות (1)
6,851	8,919	
		<u>נכסים לא שוטפים</u>
815,976	833,121	השקעה בחברה מוחזקת
35,655	36,093	השקעה בנכס פיננסי סחיר הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד
851,631	869,214	
858,482	878,133	
		<u>התחייבויות שוטפות</u>
25,780	10,013	חלות שוטפת של אגרות חוב
1,267	424	זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות
27,047	10,437	
		<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
74,639	62,967	אגרות חוב
44,762	-	הלוואות מבעל שליטה
119,401	62,967	
		<u>הון</u>
77	77	הון מניות
144,237	144,237	פרמיה על מניות
(746)	(746)	מניות אוצר
584	584	קרנות הון אחרות
359,944	438,591	קרן הון סטטוטורית
207,938	221,986	יתרת רווח
712,034	804,729	
858,482	878,133	<u>סה"כ הון</u>

(1) ליום 31 בדצמבר, 2020 לחברה יתרה בסך של כ- 769 אלפי אירו נקובה בש"ח (בשנת 2019 - 933 אלפי אירו נקובה בש"ח).

3 במרץ, 2021

Thomas Stienlet
סמנכ"ל כספים

Thierry
Beaudemoulin
מנכ"ל

Patrick Burke
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

מידע נוסף

סכומי הרווח או הפסד ורווח כולל אחר הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	
אלפי אירו			
(1,925)	(2,399)	(2,361)	הוצאות הנהלה וכלליות
3,696	(15,284)	(650)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
<u>99,148</u>	<u>36,001</u>	<u>95,706</u>	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
<u>100,919</u>	<u>18,318</u>	<u>92,695</u>	רווח נקי וכולל

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

מידע נוסף

סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי אירו		
100,919	18,318	92,695
(3,049)	15,122	(1,961)
(99,148)	(36,001)	(95,706)
(102,197)	(20,879)	(97,667)
(15)	(630)	302
(2,160)	1,927	470
(2,175)	1,297	772
(3,453)	(1,264)	(4,200)
29,391	(25,835)	74,060
(35,000)	-	-
(4,688)	431	146
237	940	3,131
(10,060)	(24,464)	77,337

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת של החברה

רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה :

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה :

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה :

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

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

תנועה בהשקעה בחברה מוחזקת ובמזומנים ושווי מזומנים בנאמנות, נטו
השקעה בנכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד
ירידה (עלייה) בביקדונות מוגבלים
ריבית שהתקבלה ומימוש נגזרים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

מידע נוסף

סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי אירו		
(4,874)	(4,159)	(3,579)
-	44,200	(44,200)
(17,309)	(18,679)	(25,706)
(22,183)	21,362	(73,485)
(35,696)	(4,366)	(348)
41,382	5,686	1,320
5,686	1,320	972

תזרימי מזומנים לפעילות מימון של החברה

ריבית ששולמה
קבלת (החזר) הלוואות מבעלת שליטה לזמן ארוך
פירעון אגרות חוב

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

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

כללי

.א.

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם.

בדבר התפרצות נגיף הקורונה (COVID-19) והשפעתו על פעילות החברה ותוצאותיה, ראה באור 1'ג' בדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2020.

אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחר תאריך המאזן

.ב.

1. ביום 9 במאי, 2019 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבלת מסגרת אשראי בגובה של 100 מיליון אירו מ-ADLER, בעלת השליטה בחברה. מתוך מסגרת זו ליום 31 בדצמבר, 2019 נמשכו 44.2 מיליון אירו. במהלך החודשים ינואר ומרץ, 2020 פרעה החברה את החוב לבעלת השליטה, כך שנכון למועד הדוח לא נותרה יתרת חוב לבעלת השליטה. המסגרת ניתנה לתקופה של שנתיים בריבית של 2.58% לשנה, ולחברה זכות לפרעון מוקדם של הכספים שנמשכו ללא עלויות שבירה. לא נקבעו אמות מידה פיננסיות להלוואה וכן לא הועמדו בטוחות על ידי החברה.
2. ביום 31 במרץ, 2020 החליט דירקטוריון החברה על פדיון מוקדם ומלא של אגרות החוב (סדרה א') של החברה. ביום 20 באפריל, 2020 בוצע הפדיון הסופי ותמורה בסך של 61,776 אלפי ש"ח כולל ריבית שנצברה (כ- 15,882 אלפי אירו) שולמה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה. סכום הפדיון הסופי שיקף פיצוי בגין הפדיון המוקדם בסכום כולל של כ-387 אלפי ש"ח (כ- 100 אלפי אירו), אשר נכלל במסגרת הוצאות מימון לתקופה.
3. ביום 12 באוגוסט, 2020 הודיעה החברה כי בהמשך להמלצת ואישור ועדת התגמול של החברה, החליט דירקטוריון החברה לאשר את מדיניות התגמול החדשה של החברה, וקבע כי על אף התנגדות האסיפה הכללית, אשר נערכה ביום 29 ביולי, 2020, אישור מדיניות התגמול החדשה הינו לטובת החברה והכול בהתאם לסעיף 267א(ג) לחוק החברות, תשנ"ט-1999. מדיניות התגמול שאושרה מסדירה בין היתר את תגמול הדירקטורים וכן תגמול נושאי המשרה, לרבות קביעת מרכיבים קבועים ומשתנים של התגמול לנושאי המשרה, החזר הוצאות, תנאי הפרישה ונושאי שיפוי וביטוח. מדיניות התגמול שאושרה מסדירה גם מצבים בהם נושאי המשרה מעניקים שירותים הן לחברה האם של החברה והן לחברה ותהיה תקפה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 29 ביולי, 2020.
4. ביום 21 באוקטובר, 2020 הודיע מנכ"ל החברה על סיום כהונתו. הסכם העסקתו של מנכ"ל החברה לא אושר על ידי האסיפה הכללית של החברה ובהתאם לא קיימת לו תקופת הודעה מוקדמת. ביום 1 בדצמבר, 2020 מונה Thierry Beaudemoulin לתפקיד מנכ"ל החברה.

בראק קפיטל פרופרטיז אן.וי.
פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

תקנה 10א תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים רבעוניים (באלפי אירו):

שנת 2020					
סה"כ ל-4 רבעונים	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
61,888	15,217	15,168	15,606	15,897	הכנסות מהשכרת נכסים
24,678	5,972	6,107	6,411	6,188	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(24,855)	(6,194)	(6,095)	(6,412)	(6,154)	הוצאות ניהול נכסים
(11,606)	(2,442)	(2,886)	(3,268)	(3,010)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
50,105	12,553	12,294	12,337	12,921	הכנסות שכירות וניהול, נטו
72,548	7,078	29,163	23,971	12,336	הכנסות ממכירת דירות
(58,172)	(6,233)	(24,269)	(18,216)	(9,454)	עלות מכירת דירות
14,376	845	4,894	5,755	2,882	רווח ממכירת דירות
500	-	-	500	-	הכנסות אחרות
262	-	262	-	-	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2,011	-	2,011	-	-	רווח ממימוש השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(13,325)	(3,560)	(3,031)	(3,437)	(3,297)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,772)	(306)	(323)	(438)	(705)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
(68)	(11)	(13)	(9)	(35)	הוצאות מכירה ושיווק
52,089	9,521	16,094	14,708	11,766	רווח תפעולי לפני שינוי בערך נדל"ן להשקעה, נטו
83,221	14,855	16,079	63,222	(10,935)	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
135,310	24,376	32,173	77,930	831	רווח תפעולי
(15,037)	(2,884)	(3,075)	(3,537)	(5,541)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער ועסקאות להגנת מטבע
3,728	(1,461)	2,863	(227)	2,553	השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו
1,286	2,216	6,978	3,337	(11,245)	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הלוואות ואחרות
125,287	22,247	38,939	77,503	(13,402)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(27,594)	(4,877)	(8,726)	(17,496)	3,505	מסים על ההכנסה
97,693	17,370	30,213	60,007	(9,897)	רווח נקי (הפסד)
רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:					
92,695	16,102	29,599	57,600	(10,606)	בעלי מניות החברה
4,998	1,268	614	2,407	709	זכויות שאינן מקנות שליטה

השקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות

תקנה 11

שם החברה	מספר מניות בהון הרשום	הון מונפק ונפרע	ערך נקוב	ערך בדוח הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2020 (אלפי אירו)	שיעור בהון שיעור בהצבעה	שיעור בסמכות למנות דירקטורים	אגרות חוב והלוואות שניתנו (שהתקבלו) בדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2020 (אלפי אירו)
Brack German Properties BV	9,000,000	1,978,261	0.01 אירו	833,121	100%	100%	-

הכנסות של חברות בת וחברות כלולות מהותיות

תקנה 13

נכון ליום 31 בדצמבר 2020				שם החברה ¹
רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	הכנסות ריבית שקיבלה החברה באלפי אירו	דיבידנד ודמי ניהול שקיבלה החברה באלפי אירו	
11,393	11,393	-	13,833	Brack German Properties BV ²
(17)	(17)	-	-	Brack European KFT
13,513	13,513	13,477	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XLV BV ³
(3)	(99)	-	-	Brack Capital (Hamburg) B.V
623	525	-	-	Brack Capital (Dusseldorf-Rossstrasse) B.V
(6)	(5)	-	-	Brack Capital (Dusseldorf-Schanzenstrasse) B.V
5,945	5,014	-	-	Brack Capital (Gelsenkirchen) B.V
1,856	1,562	-	-	Brack Capital (Bad Kreuznach) B.V
-	-	-	-	Brack Capital (Chemnitz) B.V
(265)	(216)	-	-	Brack Capital (Neubrandenburg) B.V
(3,685)	(3,243)	-	-	Brack Capital (Ludwigsfelde) B.V
(756)	(649)	-	-	Brack Capital (Remscheid) B.V
2,237	1,831	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XIX B.V
11,151	4,135	-	-	Brack Capital Beta B.V ⁴
3,199	2,586	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XXX B.V
4,387	3,815	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XXI B.V

¹ לא כולל חברות לא פעילות שההשקעה ותוצאות פעילותן זניחה.
² מהווה חלק מאיחוד חברות לצרכי מס, יחוס המיסים נעשה ברמת חברת האם.
³ מהווה חלק מאיחוד חברות לצרכי מס, יחוס המיסים נעשה ברמת חברת האם.
⁴ כולל את איחוד החברות Brack Capital Germany (Netherlands) XXVI B.V, Grafental Mitte B.V.

נכון ליום 31 בדצמבר 2020				שם החברה ¹
רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	הכנסות ריבית שקיבלה החברה באלפי אירו	דיבידנד ודמי ניהול שקיבלה החברה באלפי אירו	
296	424	-	-	Brack Capital Alfa B.V
632	499	-	-	Brack Capital Delta B.V
249	356	-	-	Brack Capital Epsilon B.V
(20,033)	(20,804)	-	-	Brack Capital Kaufland S.a.r.l ¹
40,966	32,387	-	-	BCP Leipzig B.V ²
7,053	5,898	-	-	Invest Partner GmbH
67	286	-	-	Object Kassel invest. GmbH & Co. KG
-	-	-	-	BCRE Eta B.V. and Admiralty holdings Ltd.
6,611	5,534	-	-	Brack Capital Theta B.V and Graniak Leipzig Real Estate GmbH & Co. KG
-	(138)	-	-	Brack Capital Labda B.V and Hanse Holdings S.a.r.l
9,073	7,728	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XXII B.V. ³
1,768	1,484	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVI B.V.
-	-	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XXIV B.V
18,704	15,514	-	-	Tethys Nord ⁴
(1,212)	(1,030)	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XL BV
6,374	5,373	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XLI BV
6,364	5,356	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XLII BV
13,180	11,060	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XLIV BV
7,211	6,025	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXI BV
189	78	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XLVI BV
146	117	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XLIX BV
(206)	(174)	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XLVII BV
507	460	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) LI BV
263	76	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) LII BV and LIII BV ⁵

¹ כולל את איחוד החברות TPL Augsburg S.a.r.l., TPL Bad Aibling S.a.r.l, TPL Biberach S.a.r.l., TPL Borken S.a.r.l, TPL Erlangen S.a.r.l., TPL Geislingen S.a.r.l, TPL Ludwigsburg S.a.r.l., TPL Neckarsulm S.a.r.l, TPL Vilshofen S.a.r.l, Brack Capital Kaufland S.a.r.l

² כולל את איחוד החברות BCRE Leipzig ,BCRE Leipzig Wohnen Ost B.V. ,BCRE Leipzig Wohnen Nord B.V. ,Wohnen West B.V.

³ כולל את איחוד החברות BCRE Essen Wohnen - ,BCRE Duisburg Wohnen B.V. ,BCRE Dortmund Wohnen B.V .B.V.

⁴ כולל את איחוד החברות : Brack Capital Germany (Netherlands) XXXV BV ,Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVII BV ,XXXVIII BV ,XXXIX BV - Brack Capital Germany (Netherlands) .

⁵ כולל את איחוד החברות : Brack Capital Halle I-V GmbH ,Brack Capital Leipzig I-VI GmbH ,Brack Capital Patros GmbH ,Magdeburg I-VI GmbH ,Brack Capital Germany (Netherlands) LII B.V. ,Brack Capital Germany (Netherlands) LIII B.V.

נכון ליום 31 בדצמבר 2020				שם החברה¹
רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	הכנסות ריבית שקיבלה החברה באלפי אירו	דיבידנד ודמי ניהול שקיבלה החברה באלפי אירו	
70	70	-	357	ש.י.ב קפיטל שירותים עתידיים בע"מ
1,994	2,279	-	11,550	RT Facility Management GmbH & Co. KG
(189)	(189)	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XLVIII BV

תקנה 21

1. להלן פירוט הסכומים ששילמה החברה בשנת 2020, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2020, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין עובדי הקבוצה:

סה"כ (באלפי אירו)	תגמולים בעבור שירותים (באלפי אירו)								פרטי מקבל התגמולים			
	הערות	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקות בהון המניות המונפק של החברה (בנטרול "מניות רדומות") (נכון למועד חתימת הדוח)	היקף משרה	תפקיד	שם
330	-	-	-	-	-	-	150	180	-	מלאה	CFO	Thomas Stienlet
200	-	-	-	-	-	-	50	150	-	מלאה	מהנדס	Jurgen Schroll
175	-	-	-	-	-	-	40	135	-	מלאה	מהנדס	Mounir Benzarti
211	-	-	-	-	-	-	61	150	-	מלאה	מנהל גרפנטל	Andreas Mauska
173	-	-	-	-	-	-	38	135	-	מלאה	מנהל פרויקטים	Tim Oldenburg

2. פרטים נוספים אודות תנאי התגמול לנושאי המשרה הבכירה בקבוצה

2.1. מר Thomas Stienlet

- 2.1.1 רכיבי תגמול: עלות ההעסקה כוללת את שכרו וכן הפרשות סוציאליות כמקובל.
- 2.1.2 תגמול מבוסס ביצועים/עמידה ביעדים/תלוי אירועים: לא קיים.
- 2.1.3 מענק חד פעמי: לא היה במהלך שנת 2020.
- 2.1.4 מענק שנתי: מענק שנתי בגובה של כ-150 א' אירו למר Thomas Stienlet שולם במהלך שנת 2021.

הגמול המשולם למר סטילנט הינו בהתאם למדיניות התגמול של החברה כפי שאושרה על-ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 21 במרץ, 2016 ("מדיניות התגמול 2016") והייתה בתוקף במועד אישור תנאי התגמול של מר סטילנט וכן בהתאם למדיניות התגמול של החברה כפי שאושרה על-ידי דירקטוריון החברה ביום 12 באוגוסט, 2020, והינה בתוקף נכון למועד דוח זה ("מדיניות תגמול 2020").

2.2. מר Jorgen Schroll

- 2.2.1 רכיבי תגמול: עלות ההעסקה כוללת את שכרו וכן הפרשות סוציאליות כמקובל.
 - 2.2.2 תגמול מבוסס ביצועים/עמידה ביעדים/תלוי אירועים: לא קיים.
 - 2.2.3 מענק חד פעמי: לא היה במהלך שנת 2020.
 - 2.2.4 מענק שנתי: מענק שנתי בגובה של כ-50 א' אירו.
- הגמול המשולם ל-Jorgen Schroll הינו בהתאם למדיניות התגמול 2016 והייתה בתוקף במועד אישור תנאי התגמול של מר Schroll וכן בהתאם למדיניות תגמול 2020.

2.3. מר Mounir Benzarti

- 2.3.1 רכיבי תגמול: עלות ההעסקה כוללת את שכרו וכן הפרשות סוציאליות כמקובל.
 - 2.3.2 תגמול מבוסס ביצועים/עמידה ביעדים/תלוי אירועים: לא קיים.
 - 2.3.3 מענק חד פעמי: לא היה במהלך שנת 2020.
 - 2.3.4 מענק שנתי: מענק שנתי בגובה של כ-40 א' אירו.
- הגמול המשולם ל-Mounir Benzarti הינו בהתאם למדיניות התגמול 2016 והייתה בתוקף במועד אישור תנאי התגמול של מר Benzarti וכן בהתאם למדיניות תגמול 2020.

2.4. מר Andreas Mauska

- 2.4.1 רכיבי תגמול: עלות ההעסקה כוללת את שכרו וכן הפרשות סוציאליות כמקובל.
 - 2.4.2 תגמול מבוסס ביצועים/עמידה ביעדים/תלוי אירועים: לא קיים.
 - 2.4.3 מענק חד פעמי: לא היה במהלך שנת 2020.
 - 2.4.4 מענק שנתי: מענק שנתי בגובה של כ-61 א' אירו.
- הגמול המשולם למר Andreas Mauska הינו בהתאם למדיניות תגמול 2016 והייתה בתוקף במועד

אישור תנאי התגמול של מר Mauska, וכן בהתאם למדיניות תגמול 2020.

2.5. מר Tim Oldenburg

- 2.5.1 רכיבי תגמול: עלות ההעסקה כוללת את שכרו וכן הפרשות סוציאליות כמקובל.
 - 2.5.2 תגמול מבוסס ביצועים/עמידה ביעדים/תלוי אירועים: לא קיים.
 - 2.5.3 מענק חד פעמי: לא היה במהלך שנת 2020.
 - 2.5.4 מענק שנתי: מענק שנתי בגובה של כ-38 א' אירו.
- הגמול המשולם למר Tim Oldenburg הינו בהתאם למדיניות תגמול 2016 והייתה בתוקף במועד אישור תנאי התגמול של מר Oldenburg, וכן בהתאם למדיניות תגמול 2020.

2.6. תגמולים לבעלי עניין בחברה

אין.

2.7. גמול דירקטורים

הסכום הכולל ששולם לדירקטורים בחברה בגין כהונתם בשנת 2020 היה 557 אלפי אירו אשר מתוכם סך של 184 אלפי אירו שולם לדירקטורים חיצוניים בחברה וסך של 373 אלפי אירו שולם לדירקטורים שאינם דירקטורים חיצוניים, וזאת בהתאם למדיניות התגמול 2020, ובסכום שלא יעלה על הסכום המקסימלי המפורט בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני) תש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), על פי הדרגה בה תסווג החברה מעת לעת, בקשר עם הגמול השנתי וגמול השתתפות בישיבות.

תקנה 21א שם בעל השליטה בתאגיד

נכון למועד דוח זה, בעלת השליטה בחברה הינה ADLER Real Estate AG ("ADLER"). לפרטים נוספים אודות בעלת השליטה בחברה, ADLER, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7 בינואר, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-003684), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 22 עסקאות עם בעלי שליטה

להלן פירוט, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעלת השליטה בחברה או עסקאות שלבעלת השליטה בחברה יש עניין אישי באישורן, שהחברה התקשרה בהן בשנת 2020, או במועד מאוחר לסוף שנת 2020 ועד למועד הגשת דוח זה, או שהינן בתוקף במועד פרסום הדוח:

1. **שירותי ברוקר ביטוח** - החברה התקשרה עם ADLER Assekuranzmakler GmbH & Co. KG ("ADLER GmbH"), חברה בת של בעלת השליטה בחברה, בהסכם מכוחו תעמיד ADLER GmbH שירותי ברוקר ביטוח לחברה. ביום 31 בינואר, 2019 סיווגה וועדת הביקורת של החברה את ההתקשרות האמורה כהתקשרות שאינה חריגה, כהגדרתה בחוק החברות. וועדת הביקורת סברה כי לאור אופי פעילות החברה ההתקשרות האמורה התבצעה במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק וללא השפעה מהותית על רווחי החברה. ביום 20 בפברואר, 2019, אושרה ואושרה ההתקשרות כאמור על-ידי דירקטוריון החברה כעסקה שאינה חריגה ולטובת החברה.

2. **התקשרות לצרכים רגולטוריים** - ביום 16 בדצמבר, 2020, אישר דירקטוריון החברה מכירת 0.1% מחברות הנכס המוחזקות על ידי החברה, כחלק מהיערכות החברה לשינויים אשר ייתכן ויחולו בגרמניה במהלך השנים הקרובות.

ביום 18 בדצמבר, 2020, ולמען הזהירות, סווגה העסקה כאמור על-ידי וועדת הביקורת של החברה כעסקה שאינה חריגה שלבעלת השליטה בחברה יש בה עניין אישי, וזאת בשים לב לעובדה שהחברה הרוכשת התקשרה בעסקאות דומות במספר חברות נכס של ADLER, בעלת השליטה בחברה, ובכלל כד מחזיקה בשיעור זניח בחברות כאמור; וכן כי בעבר החזיק בעקיפין בעל השליטה האולטימטיבי של החברה הרוכשת מניות של חברת ADLER Group SA. יובהר, כי למועד אישור העסקה ולמיטב ידיעת החברה לא הוחזקו עוד מניות ADLER Group SA על-ידי בעל השליטה האולטימטיבי כאמור (ובכל מקרה לא החזיק למעלה מ-5% ממניות ADLER Group SA).

העסקה נעשתה במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק ובסכום זניח בסך של פחות ממיליון אירו, כך שאינה צפויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.

3. עסקאות המניות בסעיף 270(4) לחוק החברות

3.1. התקשרות במיזם משותף - ביום 9 במאי, 2019, אישרו וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה וחברה בת של ADLER, בעלת השליטה בחברה, בקשר עם מימוש זכות הסירוב/הצעה ראשונה של החברה, באופן שבו תרכוש חברת בת של ADLER 10.1% מסך הזכויות בחברות הנכס הרלבנטיות, בהתאם לתקנה 1(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000 ("תקנות ההקלות"). לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1.3.3 לפרק א' לדוח זה ודיווח מיידי של החברה מיום 12 במאי, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-04008), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

3.2. הלוואה מבעלת השליטה - ביום 9 במאי, 2019, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבלת הלוואה מ ADLER, בעלת השליטה בחברה, בסכום של עד 100 מיליון אירו ("ההלוואה"), כ"עסקה מזכה" לפי תקנה 1(2) לתקנות ההקלות. לאחר דיונים בין החברה לבין רשות ניירות ערך ("הרשות"), הבהירה החברה כי, בעוד שהרשות החליטה שלא להתערב באישור ההלוואה מכח תקנות ההקלות, בהתחשב בתנאי ההלוואה, נכון יותר היה לאשר את ההלוואה בהתאם לתנאי תקנה 1(5) לתקנות ההקלות, קרי, כעסקה אשר הינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק ואשר אינה פוגעת בטובת החברה, חלף אישורה בהתאם לתקנה 1(2) לתקנות ההקלות. לפרטים נוספים, ראו דיווחיה המידיים של החברה מהימים 12 במאי ו-14 ביולי, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-040008 ו-2019-01-060426, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

נכון למועד הדוח, הועמדו לחברה 44.2 מיליון אירו, אשר החברה פרעה במלואם במהלך שנת 2020, כך שנכון למועד הדוח לחברה אין יתרת חוב כלפי בעלת השליטה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.7.2(ג) לפרק א' לדוח זה, וביאור 12 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2020 המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

3.3. הסדרי פטור, ביטוח ושיפוי

לפרטים אודות הסדרי פטור, ביטוח ושיפוי ראו תקנה 29א' להלן.

תקנה 24 החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפירוט החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7 בינואר, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-003684), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 24א הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

לפירוט מצבת ניירות הערך של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 20 באפריל, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-039519) הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 24ב מרשם בעלי המניות של התאגיד

לפירוט מרשם בעלי המניות של החברה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 20 באפריל, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-039519) הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 25א מען רשום

שם חברה: בראק קפיטל פרופרטיז אן.וי.

המען הרשום : Herengracht 456 , Amsterdam 1017CA, the Netherlands
דואר אלקטרוני : g.wildbaum@bcp-nv.com
טלפון : 0031-20-240-4330
פקס' : 0031-20-240-4339

מען בישראל להמצאת כתבי בי דין
הרצוג פוקס נאמן ושות' – עורכי דין
בית אסיה, ויצמן 4, תל אביב
טלפון : 03-6922020
פקס : 03-6966464

הדירקטורים של התאגיד נכון לתאריך חתימת הדוח

תקנה 26

Claus Jorgensen	Friedrich Munsberg	Machiel Hoek	Noah Shacham	Jeroen Dorenbos	Daniel Moser	Patrick Burke (יו"ר הדירקטוריון)	שם
Claus Jorgensen	Friedrich Munsberg	Machiel Hoek	Noah Shacham	Jeroen Dorenbos	Daniel Moser	Patrick Burke	שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון
210337573	620188988	NSK1LRDB6	488636073	BR5K9F1R4	519120696	520587847	מספר זיהוי
08.04.1965	30.10.1957	05.09.1973	26.09.1964	23.09.1963	19.06.1980	12.02.1974	תאריך לידה
Christchurch 96 av.,NW6 7PE London, UK	משרד הרצוג פוקס נאמן ושות' – עורכי דין, ויצמן 4, תל אביב	Nynke van Hichtumwei 40, 8915 JJ Leeuwarden, The Netherlands	Emmalaan 19B, 1075 AT Amsterdam, the Netherlands	Geschwister-Scholl-Allee 66a, 14532 Berlin-Kleinmachnow, Germany	City Walk B19, Al Wasl, Dubai, United Arab Emirates	Dover Park 17 Drive, London SW155BT, UK	מען להמצאת כתבי דין
דנמרק	גרמניה	הולנדית	אמריקאית וישראלית, תושבות הולנדית	הולנד	בריטניה	בריטניה	נתינות
לא	ועדת ביקורת, ועדת התגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים	לא	ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים	ועדת ביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים	ועדת ביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים	לא	חברות בוועדה או ועדות של הדירקטוריון
לא	דירקטור חיצוני	לא	דירקטורית בלתי תלויה	דירקטור בלתי תלוי	דירקטור בלתי תלוי	לא	האם הינו דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני כהגדרתו בחוק החברות
לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	האם הדירקטור הנו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו
16.08.2018	16.08.2018	30.11.2020	16.08.2018	02.07.2018	02.07.2018	02.07.2018	תחילת כהונה
בוגר תואר במסחר (Copenhagen Business School);	בוגר מנהל עסקים עם התמחות בשיווק	מוסמך בכלכלה, Vrije Universiteit ; Amsterdam	בוגרת פילוסופיה (אוניברסיטת תל אביב)	תעודה מלימודי מנהל עסקים טכנולוגי Technical	למד בבית הספר למנהל עסקים	בוגר בכלכלה Institut Le Rosey,	השכלה

Claus Jorgensen	Friedrich Munsberg	Machiel Hoek	Noah Shacham	Jeroen Dorenbos	Daniel Moser	Patrick Burke (יו"ר הדירקטוריון)	שם
<p>מוסמך בכלכלה עסקית וביקורת (Copenhagen Business School); MBA במימון (Kellogg Graduate School of Management)</p>	<p>וסטטיסטיקה University of Muenster וכן, Apprenticeship as a banker at Deutsche Bank AG, Osnabrueck, Germany</p>	<p>Postgraduate Chartered Vrije ,Accountant Universiteit ; Amsterdam מוסמך בנדל"ן, Amsterdam School of Real Estate / Universiteit van ; Amsterdam וכן, Dutch חבר ה- Board of Chartered Accountants (NBA) החל משנת credential 1998 (ID: 13713)</p>	<p>מוסמכת תקשורת (New York) Institute of (Technology מוסמכת מנהל עסקים (Kellogg School of Management) תעודה בניהול מלכ"ר/פילנטרופיה גלובלית (New York University).</p>	<p>University Eindhoven, Netherlands</p>	<p>Commercial תעודה ; School במנהל עסקים Vocational תעודה ; College בלימודי ציית מתקדמים University of Lucerne Switzerland</p>	<p>Rolle, ; Switzerland באדריכלות, תכנון ובניה ומדעי הסביבה University College, London, ; UK מוסמך בנדל"ן, שמות מקרקעין ומשפט Cass Business School, London, UK</p>	
<p>עצמאי בתחום עסקאות בשוק ההון ואסטרטגיות רכישה החל משנת 2015 ; דירקטור ומנהל מחלקת מימון EMEA בחברת Mizuho International Ltd החל משנת 2019.</p>	<p>Managing Director of Sincerum Financial GmbH, Schorndorf, Germany from 02- 2020. Dexia Kommunalbank Deutschland AG, Berlin, Germany (12-2010 to 01- 2020)</p>	<p>2014-היום : שותף, Sincerius Transaction ; Services 2014-היום : בעלים, Perceality – Financial ; Intelligence</p>	<p>שותף מנהל Catalyst Ventures BV (מחודש יוני 2015)</p>	<p>ייזום פרויקטים בתחום הנדל"ן ברחבי אירופה בשיתוף פעולה עם Zublin AG/Strabag AG</p>	<p>דירקטור וקצין ציות בכיר ב- Falcon Private Bank Ltd ; 2012-2015 דירקטור וראש יחידת מודיעין Falcon פיננסי ב- Private Bank Ltd החל מ-2016</p>	<p>מייסד שותף, דירקטור מנהל, קצין ציות של חברת Consortium Capital Group משנת 2009</p>	<p>עיסוק ב-5 השנים האחרונות</p>

Claus Jorgensen	Friedrich Munsberg	Machiel Hoek	Noah Shacham	Jeroen Dorenbos	Daniel Moser	Patrick Burke (יו"ר הדירקטוריון)	שם
ADLER Real Estate AG	Sincerum Financial GmbH, Schorndorf, Germany Chairman of the Supervisory Board of Corestate Capital Holding S.A., Luxembourg, since 11-2020	Toekomstvormers	Catalyst Ventures B.V Lumos Global B.V Seret International Limited Stichting Seret Netherlands Seret International e.V.	M2AC-D GmbH, SpAd Holding GmbH, SpAd Immobilien GmbH, Adore Holding GmbH, HPH Real Estate Consulting GmbH, Werdauer Weg 3 Immobilien GmbH, AEIOU 101. GmbH, AEIOU 103..GmbH, AEIOU 106. GmbH, EIOU 110. GmbH, AEIOU 111. GmbH, Adore Holding I GmbH, Kap Horn Quartier Verwaltungs GmbH ADORE I Immobilien GmbH	Juna Holdings (FZE), United Arab Emirates; Lion Value Partners Ltd., Switzerland; Lion Value Investments (FZC), United Arab Emirates; Lion Value Investments PTE, Singapore	Delcap Asset Management Ltd., Consortium Capital Ltd., Consortium Maritime Trading Ltd., HERO Club Ltd., HERO events Ltd. and HERO .Partners Ltd	משמש כדירקטור בחברות הבאות
אין	אין	לא	אין	אין	אין	אין	קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה
לא	כן	כן	כן	כן	לא	כן	האם הינו דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המעזרי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12)

שם	Thierry Beaudemoulin	Thomas Stienlet	גארי וילדבאום	אירנה בן-יקר
שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון	Thierry Jean-Francois Beaudemoulin	Thomas Stienlet	Gary Wildbaum	Irina Ben-Yakar
מספר זיהוי	AZ1590613 דרכון צרפתי	EN278402 דרכון בלגי	015511181	304669864
תאריך לידה	07.05.1971	27.7.1990	29.09.1983	08.01.1973
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו	מנכ"ל	סמנכ"ל כספים	חשב ומורשה חתימה עצמאי	מבקר פנים
תאריך תחילת כהונה	01.12.2020	01.11.2018	19.11.2019	25.05.2011
השכלה	מוסמך נדל"ן ותכנון עירוני, Institut d'etudes politiques de ; Paris בוגר כלכלה ומשפט ציבורי, Institut d'etudes politiques de ; Paris	Master in International Business (MIB) (Griffith University, SKEMA Business School)	רואה חשבון מוסמך CPA, בוגר מנהל עסקים התמחות בחשבונאות (המרכז הבינתחומי הרצליה); בוגר MBA בהתמחות מימון מאוניברסיטת CEU.	בוגרת חשבונאות (המכללה למינהל) רואת חשבון מוסמכת
עיסוק ב-5 השנים	אפריל 2020-היום : מנכ"ל משותף, ; ADLER Group S.A ADO Properties : 2020-2019 .S.A (אשר שמה שונה ל- ; (ADLER Group S.A 2019-2006 : מנכ"ל וחבר דירקטוריון מנהל (Executive) COVIVIO ,(Board	התמחות ב- Meridien Capital ; (2012-2013) Management Ltd. אנליסט ב- Meridien Capital (2013-2018) Management Ltd.	רואה חשבון מבקר במשרד - KPMG Budapest התמחות בביקורת חברות נדל"ן (2011-2015) עוזר לסמנכ"ל הכספים וחשב בחברה החל משנת 2015.	שותפה במשרד רואי החשבון ברייטמן אלמגור זר ושות'
האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד	לא	לא	לא	לא

תקנה 26ב' מורשי חתימה עצמאיים של התאגיד

למועד פרסום הדוח, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים למעט מר גארי וילדבאום, חשב החברה, כהגדרת מונח זה בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.

תקנה 27 רואי החשבון של התאגיד

בישראל

שם : עמית חלפון

מען : רחוב אריאל שרון 4, גבעתיים 53200047

בהולנד

שם : IUS Statutory Audits Cooperatie U.A

מען : Crown shouth bulding Amsterdam

Hullenbergweg 365a

CP Amsterdam 1011

תקנה 29 המלצות והחלטות הדירקטורים

1. המלצות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית, והחלטותיהם שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית

1.1 פדיון מוקדם של איגרות חוב

לפרטים נוספים אודות פדיון מוקדם ומלא של אגרות החוב (סדרה א') של החברה, ראו סעיף 1.7.2(ב) לפרק א' לדוח זה.

2. החלטות אסיפה כללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצת הדירקטוריון

2.1 לפרטים נוספים בקשר עם החלטות האסיפה הכללית שלא לאשר את ההחלטות הבאות: (1) פטור מאחריות לחברי הדירקטוריון; (2) אימוץ מדיניות תגמול חדשה; (3) אישור הסכם ביחס לשירותי מנכ"ל; ו-(4) אישור הסכם שירותים אדמיניסטרטיביים עם חברה בת של ADLER, בעלת השליטה, וזאת בניגוד להמלצת הדירקטוריון, ראו דיווחיה המיידים של החברה מהימים 26 בנובמבר, 2019 ו-2 בינואר, 2020 (כפי שתוקן ביום 7 בינואר, 2020) (מס' אסמכתא: 2019-01-115186, 2020-01-001401 ו-2020-01-002973, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

2.2 לפרטים נוספים בקשר עם החלטות האסיפה הכללית שלא לאשר אימוץ מדיניות תגמול חדשה (בהתאם לדין הישראלי), וזאת בניגוד להמלצת הדירקטוריון, ראו דיווח מידי של החברה מיום 29 ביולי, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-081108), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

מדיניות תגמול 2020

בהתאם להוראות סעיף 267א(ג) לחוק החברות, בימים 11 ו-12 באוגוסט, 2020, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, פה אחד, את אימוץ מדיניות התגמול החדשה של החברה (מדיניות תגמול 2020, כהגדרתה לעיל), אשר תהיה תקפה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 29 ביולי, 2020. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 12 באוגוסט, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-078160), הנכלל בזאת על דרך ההפניה. לפרטים נוספים בקשר עם מדיניות התגמול 2020 ראו דוח זימון אסיפה מיום 23 ביוני, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-057136), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

2.3. לפרטים נוספים בקשר עם החלטות האסיפה הכללית שלא לאשר את מינוי מחדש של מר מאיר יעקובסון כדירקטור חיצוני לדירקטוריון החברה, וזאת בניגוד להמלצת הדירקטוריון, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 1 בדצמבר, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-122386), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

3. החלטות אסיפה כללית מיוחדת

3.1. לפרטים אודות החלטות אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה מיום 2 בינואר, 2020, ראו בדוח מיידי מיום 26 בנובמבר, 2019 בדבר זימון האסיפה (מס' אסמכתא: 2019-01-115186) ודיווח מיידי מיום 2 בינואר, 2020 (כפי שתוקן ביום 7 בינואר, 2020) אודות תוצאות האסיפה (מס' אסמכתא: 2020-01-001401 ו-2020-01-002973, בהתאמה), הנכללים בזאת בדרך של הפנייה.

3.2. לפרטים אודות החלטות אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה מיום 29 ביולי, 2020, ראו בדוח מיידי מיום 26 ביוני, 2020 בדבר זימון האסיפה (מס' אסמכתא: 2020-01-057136) ודיווח מיידי מיום 30 ביולי, 2020 אודות תוצאות האסיפה (מס' אסמכתא: 2020-01-081108), הנכללים בזאת בדרך של הפנייה.

לפרטים אודות החלטות אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה מיום 30 בנובמבר, 2020, ראו בדוח מיידי מיום 26 באוקטובר, 2020 בדבר זימון האסיפה (מס' אסמכתא: 2020-01-107080) ודיווח מיידי מיום 1 בדצמבר, 2020 אודות תוצאות האסיפה (מס' אסמכתא: 2020-01-122386), הנכללים בזאת בדרך של הפנייה.

תקנה 29א

פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי, לנושא משרה כהגדרתו בחוק החברות, שבתוקף בתאריך הדוח

ביום 18 ביוני, 2020, החליטו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, למען הסר ספק ובהיעדר מדיניות תגמול, לאשר ולאשרר את הכללתם של כל הדירקטורים בחברה תחת פוליסת ביטוח אחריות לדירקטורים ונושאי משרה בחברה. כמו כן, ביום 19 באוקטובר, 2020, ועדת התגמול והדירקטוריון אישרו את הכללתו של מר Machiel Hoek, דירקטור בחברה, בהסדרי ביטוח כאמור.

בנוסף, בימים 12 בנובמבר, 2020 ו-26 בנובמבר, 2020, החליטו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, לאשר את הכללתו של מר Thierry Beaudemoulin, המנכ"ל החדש של החברה, תחת פוליסת ביטוח אחריות לדירקטורים ונושאי משרה בחברה החל ממועד תחילת כהונתו, בהתאם לתקנה 1א לתקנות ההקלות. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי של החברה מיום 27 בנובמבר, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-120457).

לפרטים אודות עיקר תנאי הפוליסה האמורה, בהתאם למדיניות התגמול ראו דוח זימון האסיפה הכללית מיום 23 ביוני, 2020 (מס' אסמכתא : 2020-01-057136), הנכלל בזאת על דרך ההפניה. עוד יצוין כי עם אישור מדיניות התגמול החדשה, נכנס לתוקף פטור לחברי הדירקטוריון מאחריותם לגבי פעולותיהם במהלך שנת הכספים 2018 ו-2019, בהתאם לדין ההולנדי, כפי שאושר על ידי האסיפה כללית ביום 29 ביולי, 2020.

בראק קפיטל פרופרטיז אנ.וי.

3 במרץ, 2021

תאריך

Patrick Burke

יו"ר דירקטוריון החברה

Thierry Beaudemoulin

מנכ"ל החברה

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי
להלן דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א)
לתקנות

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

Thierry Beaudemoulin, מנכ"ל; Thomas Stienlet, סמנכ"ל כספים.

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

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה; הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

1. מיפוי וזיהוי החשבונות והתהליכים העסקיים אשר החברה רואה אותם כמהותיים לדיווח הכספי. רכיבי הבקרה הפנימית שזוהו הינם: (א) בקרות ברמת הארגון; (ב) תהליך עריכה וסגירת הדוחות; (ג) בקרות כלליות על מערכות המידע; (ד) תהליכים מהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי (תהליכי נדל"ן להשקעה, הלוואות, מלאי דירות בהקמה והכנסות).

2. מיפוי ותיעוד הבקרות הקיימות בתאגיד אשר נועדו לתת מענה לסיכונים הדיווח והגילוי, הערכת אפקטיביות התכנון של הבקרות וניתוח פערי הבקרה הקיימים, תיקון ליקויים בתכנון הבקרה ובחינת קיומן של בקרות מפצות.

3. הערכת אפקטיביות התפקוד של בקרות מפתח.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2020 היא אפקטיבית.

להלן הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 9ב(ד)(1) לתקנות

הח"מ, Thierry Beaudemoulin, מצהיר בזה כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של Brack Capital Properties NV (להלן "התאגיד") לשנת 2020 ("הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמציגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישורין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

3 במרץ, 2021

תאריך

Thierry Beaudemoulin
מנכ"ל

להלן הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(ב)(ד) (2) לתקנות

הח"מ, Thomas Stienlet, מצהיר בזה כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של Brack Capital Properties NV (להלן: "התאגיד") לשנת 2020 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

3 במרץ, 2021

תאריך

Thomas Stienlet
סמנכ"ל כספים