

## דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דירקטוריון בראק קפיטל פרופרטיז אן. וי. (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2019 (להלן: "התקופה המדווחת" או "תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). הדוחות הכספיים, המצורפים לדוח תקופתי זה, מוצגים בהתאם לתקנים הבינלאומיים, תקני ה-IFRS. כל הנתונים בדוח זה מתייחסים לדוחות הכספיים המאוחדים, אלא אם יצוין אחרת.

בדוח זה להלן:

"מועד הדוח" או "תאריך הדוח" – 31 במרץ 2019.

"מועד חתימת הדוח", "תאריך חתימת הדוח" או "יום חתימת הדוח" – 13 במאי 2019.

"הרבעון המדווח" או "תקופת הדיווח" – הרבעון הראשון של שנת 2019.

הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים מהותיים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח אשר השפעתם מהותית ויש לעיין בה יחד עם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2018, לרבות הדוחות הכספיים, דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, כפי שפורסם ביום 15 במרץ, 2019 (מספר אסמכתא: 2019-01-021453) ("דוח תקופתי 2018").

### מבוא

#### להלן עיקרי תוצאות החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2019

##### 1. רווחיות

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2019 הסתכם ההפסד הנקי הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה בכ- 8.4 מ' אירו לעומת רווח של כ- 11.7 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד.

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

- **נדל"ן מניב**: הרבעון הראשון של שנת 2019 הסתכם ה-FFO בכ- 9.2 מ' אירו לעומת כ- 9.4 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד.

- **נדל"ן יזמי למגורים**: ברבעון הראשון של שנת 2019 הסתכמה התרומה לרווח של פרויקט Grafental בכ- 1.6 מ' אירו (מאוחד). בתקופת הדוח, הכירה החברה במכירה מצטברת של כל 89 יח"ד משלב ה' שבפרויקט לפי שיעור ביצוע משוקלל של 36.7%, לעומת מכירה של 74 יח"ד בשיעור ביצוע משוקלל של 27% ליום 31 בדצמבר, 2018.

##### 2. מגזרי הפעילות – נתונים תפעוליים עיקריים<sup>1</sup>

###### 2.1 תחום פעילות נדל"ן יזמי למגורים – פרויקט Grafental<sup>2</sup>:

שלב	מס' יח"ד	צפי הכנסות (מ' אירו)	רווח צפוי (מ' אירו)	% רווח יזמי	% מכירות	% הכרה ברווח למועד הדו"ח
ה'	89	49.6	12.0	32%	100%	33.9%
ז' (*)	89	53.7	12.2	30%	56.9%	0%
סה"כ	178	103.3	24.2	31%	76%	17%

\* שיווק שלב ז' החל בתחילת חודש נובמבר 2018. יצוין כי שלב ז' כולל דירות להשכרה שבכוונת החברה להחזיק. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.3 להלן.

<sup>1</sup> נכון למועד חתימת הדו"ח.

<sup>2</sup> נתונים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי בפרויקט הינו 84.98%.

2.2. תחום פעילות נדל"ן מניב<sup>3</sup>:

שעור תפוסה	תשואת NOI לפי ERV <sup>7</sup>	תשואת NOI בפועל <sup>6</sup>	תשואת EVR <sup>5</sup>	תשואת שכ"ד בפועל <sup>4</sup>	שטח (אלפי מ"ר)	ייעוד
94%	5.8%	4.5%	6.8%	5.4%	704	מגורים
96%	5.5%	5.4%	6.6%	6.5%	216	מסחרי
94%	5.7%	4.7%	6.7%	5.7%	920	סה"כ

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

להלן תרומת תחום פעילות הנדל"ן המניב לתוצאות החברה:

- **מגורים**: ברבעון הראשון של שנת 2019 חל גידול של כ-2.4% בשכ"ד מנכסים זהים, גידול של כ-2.9% משכ"ד מנכסים זהים לאחר התאמת שיעורי תפוסה, ושל כ-0.7% בשכ"ד למ"ר בהשכרות חדשות לעומת הרבעון המקביל בשנת 2018. שכ"ד בהשכרות חדשות בשוק המגורים גבוה בכ-19% משכ"ד הממוצע.
- **מסחרי**: ברבעון הראשון של שנת 2019 חל גידול של כ-2.1% בשכ"ד לעומת הרבעון המקביל ב-2018. עיקר הגידול נובע מפיתוח של זכויות בניה בנכסים אלו.

3. **מבנה המאזן ואיתנות פיננסית**

3.1. **הון עצמי ו-NAV**: ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה מסתכם בכ-686.3 מ' אירו וה-NAV<sup>8</sup> מסתכם בכ-799.1 מ' אירו נכון למועד הדוח.

3.2. **יחסי חוב**: יחס ה-LTV<sup>9</sup> הינו כ-48.62% נכון למועד הדוח. יחס ה-EBITDA (מהתיק המניב בלבד, לא כולל רווח תפעולי מפעילות הייזום) להוצאות ריבית הינו כ-4.12 ברבעון הראשון של שנת 2019.

3.3. **נזילות**: יתרות המזומנים (מאוחד) הסתכמו בכ-13.2 מ' אירו נכון למועד הדוח.

3.4. **מימון הנכסים**: לחברה הלוואות מבנקים ביתרה כוללת של כ-758.4 מ' אירו, בריבית שנתית ממוצעת של 1.73% ובמח"מ של 4.7. פירוט בנוגע לאג"ח ראה חלק ב' "גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב", להלן.

4. **תיאור תמציתי של עסקי הקבוצה וסביבת פעילותה**

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 והשבחת קרקע בדיסלדורף (יחדיו – "תחומי פעילות הקבוצה").

בהמשך לאמור בדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 לפיו החברה ממשיכה לבחון אפשרות למיקוד מחדש של אסטרטגיית החברה, לרבות אפשרות למכור נתח מסוים מנכסי החברה ועסקיה, ולדיווח המיידית של החברה מיום 23 במרץ, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-023952) בקשר עם התקשרות החברה בעסקה למכירת חלק מנכסי הנדל"ן המסחרי של החברה, למועד הדוח ממשיכה החברה לבחון אפשרויות למיקוד מחדש של האסטרטגיה העסקית שלה, לרבות מכירת נכסים נוספים. לפרטים נוספים ראו סעיף 8 להלן.

<sup>3</sup> נכסים המאוחדים בדוחות החברה, לא כולל נכסים שביגים נחתמו הסכמי מכר מחייבים, ר' להלן.

<sup>4</sup> נתוני חודש מאי 2019 במונחים שנתיים חלקי שווי בספרים.

<sup>5</sup> "ERV" (Estimated Rental Value) ההנבה השנתית הצפויה בהיתן שכל הנכסים מושכרים בתפוסה מלאה בתמורה לשכ"ד הנהוג בשוק.

<sup>6</sup> נתוני חודש מאי 2019 במונחים שנתיים חלקי שווי בספרים.

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

<sup>8</sup> EPRA NAV - לפרטים בדבר המדד ואופן חישובו ראו סעיף 5 בחלק א' להלן.

<sup>9</sup> חוב נטו לסך הנדל"ן.

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 11,956 דירות על פני שטח כולל להשכרה של כ- 704 אלפי מ"ר.

4.2. **נדל"ן מניב בתחום המסחרי (Commercial)** – בבעלות הקבוצה נכון למועד חתימת הדוח, 23 נכסים בתחום המסחרי (מסחר ומשרדים) בשטח כולל להשכרה של כ-216 אלפי מ"ר<sup>7</sup>, כולל נכסים שלגביהם התקשרה החברה בהסכם מכירה מחייב, כמפורט בסעיף 8 להלן (לא כולל נכס בחברה כלולה בשטח של כ- 7 אלפי מ"ר).

לפרטים בקשר עם תחום הנדל"ן המניב ראו פרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018.

4.3. **נדל"ן יזמי למגורים** – לפרטים אודות שיווק, מכירות, מסירות וביצוע, שלב ה' (89 יח"ד), שלב ו' (112 יח"ד) ושלב ז' (89 יח"ד) בפרויקט Grafental שבעיר דיסלדורף, כמו גם לפרטים אודות פרויקטים נוספים של החברה, ראו פרק א' לדוח תקופתי 2018. לפרטים נוספים בקשר עם הסטטוס השיווקי והביצועי של השלבים שבבנייה בפרויקט, ראו בטבלאות דלהלן. לפרטים נוספים בקשר עם יתרת הפרויקטים ראו פרק א' לדוח תקופתי 2018.

שיווק הפרויקט						
שנת 2018	שנת 2019		שנת 2018	שנת 2019		נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – (84.98%)
	רבעון 1	למועד חתימת הדוח		רבעון 1	למועד חתימת הדוח	
שלב ה'			שלב ז'			
86	89	89	27	51	54	יחידות דיור (#)
47,961	49,563	49,563	14,301	28,553	30,574	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
9,688	9,999	9,999	2,536	5,089	5,450	יחידות דיור (מ"ר)
4,951	4,957	4,957	5,639	5,607	5,610	מחיר ממוצע למ"ר (באירו) (כולל תמורה בגין חניות)
הזמנות דירות (Reservations) * ליום חתימת הדוח:						
		השיווק הסתיים			0	יחידות דיור (#)
		השיווק הסתיים			0	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
		השיווק הסתיים			0	יחידות דיור (מ"ר)
		השיווק הסתיים			0	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
חוזים חתומים והזמנות דירות מצטברים עד ליום חתימת הדוח:						
		89			54	יחידות דיור (#)
		49,563			30,574	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
		9,999			5,450	יחידות דיור (מ"ר)
		4,957			5,610	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
שיעור השיווק של הפרויקט (%):						
ליום 31.12.18	ליום 31.3.19	למועד חתימת הדוח	ליום 31.12.18	ליום 31.3.19	למועד חתימת הדוח	
96.8%	100%	100%	21.2%	53.1%	56.9%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה - חוזים חתומים
		100%			56.9%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה - חוזים חתומים והזמנות
מקדמות מדיירים:						
ליום 31.12.18	ליום 31.3.19	למועד חתימת הדוח	ליום 31.12.18	ליום 31.3.19	למועד חתימת הדוח	
11,657	14,142	14,542	0	0	0	מקדמות מדיירים (באלפי אירו)
17.2%	20.9%	21.5%			0.0%	שיעור המקדמות מדיירים (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים והזמנות ליום חתימת הדוח:						
		0			35	יחידות דיור (#)
		0			23,116	יחידות דיור - תמורה כספית צפויה (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
		0			4,084	יחידות דיור (מ"ר)
		0			5,660	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
		0			8,381	סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי אירו)

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

שלב ז'	שלב ו'	שלב ה'	
53,689	10 <sup>28,925</sup>	49,564	סך הכנסות צפויות
-	-	14,142	מקדמות מרוכשי דירות למועד הדוח
-	-	14,542	מקדמות מרוכשי דירות למועד חתימת הדוח
41,457	25,445	37,560	סך עלות צפויה (כולל קרקע) (באלפי אירו)
29.0%	49.7%	36.7%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%) <sup>11</sup>
12,232	3,480	12,004	סך רווח יזמי צפוי
-	-	4,073	סך רווח יזמי שהוכר בדוחות החברה (במאוחד) במצטבר נכון למועד הדוח
29.5%	13.7%	32%	שיעור רווח יזמי צפוי (%)
רבעון שני 2020	רבעון ראשון 2020	רבעון ראשון 2020	מועד השלמה צפוי והכרה ברווח

שלב ז'		שלב ו'		שלב ה'			
שנת 2018	רבעון ראשון 2019	שנת 2018	רבעון ראשון 2019	שנת 2018	רבעון ראשון 2019		
10,500	10,500	3,500	3,500	9,649	9,649	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות הוצאות
1,249	1,381	1,610	1,744	1,827	2,255	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
3,963	7,586	5,664	9,153	5,454	7,994	עלויות בגין בניה	
0	0	0	0	0	0	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
15,713	19,467	10,773	14,397	16,930	19,898	סה"כ עלות מצטברת	
15,713	19,467	10,773	14,397	16,930	19,898	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
0	0	0	0	0	0	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות הוצאות

<sup>10</sup> ביצוע ו' החל בחודש אפריל 2018 עם קבלת היתר הבניה.

<sup>11</sup> מייצג את השווי הצפוי של השלב, המיועד להשכרה, כנכס מניב, לאחר השלמתו.

2,076	2,065	1,848	1,714	1,904	1,475	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
23,548	19,925	12,824	9,334	18,726	16,188	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
0	0	0	0	0	0	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
<b>25,744</b>	<b>21,990</b>	<b>14,672</b>	<b>11,048</b>	<b>20,630</b>	<b>17,663</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>

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

יודגש כי הריווחיות היזמית הצפויה בגין שלב ו' הינה הריווחיות הצפויה בהנחה כי הנכס (דירות להשכרה בשכר דירה מסובסד ובדיוור בר השגה בשכר דירה מפקח) ימכר כנכס מניב עם השלמת בנייתו, ועל כן אינה ברת השוואה לריווחיות היזמית בשלבים בהם נבנות דירות Condo למכירה חופשית בשוק.

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

מדירות שנמכרו (באלפי אירו):

שטרם הוכר	תזרים הוכר	שטרם הוכר	הכנסות הוכר	חלק 100%. לפי נתונים התאגיד האפקטיבי בפרויקט – שלבים שבביצוע (ה' וז')
10,205	16,335	40,141		

מדירות שטרם נמכרו (באלפי אירו):

שטרם הוכר	תזרים שטרם הוכר	שטרם הוכר	הכנסות הוכר	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – (84.98%)
9,958	16,875	45,425		שלב ז'
9,958	16,875	45,425		סה"כ

4.4. **השבחת קרקע בדיסלדורף לנדל"ן יזמי** – בבעלות החברה 3 מתחמי קרקע בעיר דיסלדורף בגרמניה הנמצאים בתהליכים מתקדמים לשינוי ייעודם ממשרדים/תעשייה למגורים לפרטים בדבר התקדמות החברה בהליכי שינוי היעוד בקרקעות בדיסלדורף. לפרטים נוספים ראו פרק א' לדוח תקופתי 2018.

4.4.1. להלן ריכוז טבלאי של ההכנסות, התזרים והרווח היזמי הצפוי מתחום פעילות השבחת

הקרקע בדיסלדורף<sup>12</sup>, מלאי מקרקעין בדיסלדורף, ומלאי מבנים בהקמה, ללא נכס בחברה כלולה בעיר אאכן, וללא חטיבת הקרקע בשכונת Gerresheim:

רווח יזמי שטרם הוכר	תזרים מזומנים שטרם הוכר	הכנסות שטרם הוכרו	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט Grafental – 84.98%) – באלפי אירו
15,410	35,890	124,913	דירות להשכרה בשכ"ד מפקח בשלבים שבתכנון תחת התב"עות Grafental Mitte/Ost
70,301	141,373	320,993	דירות Condo למכירה חופשית בשלבים שבתכנון תחת התב"עות Grafental Mitte/Ost ו-Grafenberg
85,712	177,263	445,906	סה"כ

המידע המתואר בטבלאות דלעיל בקשר עם: (1) שלבים ה' ו- ז' שבביצוע; ו-(2) בקשר עם השבחת הקרקעות בדיסלדורף, מלאי המקרקעין בדיסלדורף, מלאי מבנים בהקמה תחת התב"עות Grafental Mitte /Grafental Ost Grafenberg ושינוי ייעודם כאמור (ובכלל זה המועדים הצפויים להשלמת שינוי היעוד של Grafental Ost), בדבר סך המכירות הצפוי, הרווחיות היזמית הצפויה והתזרים הצפוי לפני מס, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ואשר התקיימותו כולו או חלקו בפועל כלל אינה וודאית. המידע מבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד הדוח, בדבר: (1) ביקוש לשטחי מגורים בדיסלדורף; (2) מחירי שוק של שטחי מגורים בדיסלדורף בכלל ובסביבת הפרויקטים (לרבות בפרויקטים מתחרים ברי השוואה לפרויקטים של החברה); (3) ידע וניסיון מצטבר של הנהלת החברה ומנהלי הפרויקט בתחום; (4) תחזיות ואומדנים של החברה באשר לעלויות הבניה, הפיתוח והשיווק בפרויקטים על סמך העלויות כאמור בשלבים המצויים נכון למועד זה בביצוע; וכן כוללת הערכות נוספות של החברה. אין כל ודאות שהליך שינוי הייעוד של מתחמי המקרקעין האמורים יתקיים ו/או יושלם, אם בכלל, שכן השלמתו כפופה להליכי התכנון והבנייה הנדרשים לפי הדין הגרמני, אשר השלמתם אינה בשליטתה של החברה. כמו כן, גם אם יתקבלו האישורים הנדרשים כאמור, החברה תחליט להקים את הפרויקטים בעצמה והקמת הפרויקטים תצא אל הפועל, שינוי נסיבות (לרבות מבלי לגרוע מכלליות האמור – ירידה בביקוש ליח"ד בדיסלדורף ו/או ירידה במחירי השוק בדיסלדורף של יח"ד כאמור) או גידול בעלויות הבניה (ועלויות אחרות) ו/או היווצרות תנאים מיוחדים בנסיבות העניין עלולים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ולהשפיע באופן מהותי על צפי ההכנסות מהפרויקטים ובכלל זה על רווחיותם הכוללת. יודגש כי הריווחיות היזמית הצפויה בגין דירות להשכרה בשכ"ד מפקח הינה הריווחיות הצפויה בהנחה כי הנכס (דירות להשכרה בשכר דירה מסובסד ובדיוור בר השגה בשכר דירה מפקח) ימכר כנכס מניב עם השלמת בנייתו ונעה סביב 14% - 16%, ואינה ברת השוואה לריווחיות היזמית בשלבים בהם ניבנים נבנות דירות Condo למכירה חופשית בשוק.

<sup>12</sup> יצוין, כי החברה טרם קיבלה החלטה על אופן השימוש בחטיבת הקרקע שבשינוי יעוד ממשרדים למגורים ב-Grafenberg, לרבות בדבר פיתוח מתחם הקרקע. ההחלטה לפתח את מתחם הקרקע, כפופה להשלמת הליכי אישור התב"עות הרלבנטיות, תנאי השוק שישררו במועד השלמת התב"ע, היכולת להשיג מימון לצורך פיתוח פרויקט, זמינות משאביים הוניים הנדרשים למימוש תוכנית פיתוח כאמור, עמידה ביחסים פיננסיים ועוד. הנתונים המוצגים בטבלה שלהלן חושבו תחת ההנחה, כי החברה תבחר לפתח את חטיבת הקרקע ואת המתחם ב-Grafenberg, וכי שיעורי הרווחיות היזמית ותזרים המזומנים בשלבים העתידיים של הפרויקטים האמורים יהא דומה לשיעורים בשלבים בפרויקט "Grafental" שהינם בביצוע נכון למועד הדוח (רווחיות יזמית של כ-32%-34% ותזרים של כ-35%-40% מהיקף המכירות).

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

**5. המצב הכספי**

הסבר לשינוי	ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 31 במרץ 2018	ליום 31 במרץ 2019	נכסים
		<b>אלפי אירו</b>		
				<b>נכסים שוטפים</b>
מזומנים ושווי מזומנים	27,138	82,510	13,187	
ראו פירוט בדוח תזרים מזומנים במסגרת דוחותיה הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה.				
יתרות לקבל מבנקים	414	723	422	
פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות	21,249	8,047	19,210	
הגידול נובע בעיקר מסיווג מוגבל.				
הכנסות לקבל בגין מכירת דירות שוכרים ולקוחות, נטו	4,474	13,051	3,863	
	1,523	3,249	1,685	
מלאי בניינים בהקמה	25,496	21,518	26,640	
הגידול בתקופת הדוח נובע מהמשך פיתוח מחד, והכרה בעלות המלאי מנגד.				
	<b>80,294</b>	<b>129,098</b>	<b>65,007</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
				<b>נכסים מוחזקים למכירה</b>
הגידול בתקופת הדוח נובע מהתקשרות החברה בהסכם למכירת 89.9% מאחזקות החברה בשלוש חברות, אשר מהוות כ-40% מתיק הנדליין המסחרי של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.2 להלן.	-	11,900	183,702	
				<b>נכסים לא שוטפים</b>
השקעות הנמדדות לפי שיטת השווי המאזני	7,698	8,518	8,297	
נכס פיננסי סחיר	37,019	-	30,687	
מלאי מקרקעין ומלאי מקרקעין בהקמה	216,061	214,584	220,188	
נדליין להשקעה – זכויות במקרקעין	64,683	67,094	64,683	
נדליין להשקעה – נכסים מניבים	1,410,282	1,296,841	1,232,791	
הקיטון בתקופת הדוח נובע בעיקר מסיווג הנדליין להשקעה של שלוש החברות, אשר בגינן התקשרה החברה בהסכם המכירה, כנכסים מוחזקים למכירה.				
פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים	5,381	7,408	5,798	
חייבים ויתרות חובה, רכוש קבוע ונכסים פיננסיים אחרים	426	374	1,153	
מסים נדחים	1,231	526	2,225	
	<b>1,742,781</b>	<b>1,595,345</b>	<b>1,565,822</b>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
	<b>1,823,075</b>	<b>1,736,343</b>	<b>1,814,531</b>	<b>סה"כ נכסים</b>



הסבר לשינוי	ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 31 במרץ 2018	ליום 31 במרץ 2019	התחייבויות
		<b>אלפי אירו</b>		
				<b>התחייבויות שוטפות</b>
חלויות שוטפות של הלוואות מבנקים	101,485	139,768	91,208	
הקיטון בתקופת הדו"ח נובע בעיקר ממיון הלוואות לזמן ארוך בעקבות מימון מחדש, בהתאם ללוחות הסילוקין של אותן הלוואות.				
חלויות שוטפות של אגרות חוב	17,066	16,654	17,929	
הלוואות למימון מלאי בניינים בהקמה	2,098	2,500	-	
זכאים ויתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות	30,066	20,778	20,936	
מקדמות מרוכשי דירות	841	1,069	312	
	<b>151,556</b>	<b>180,769</b>	<b>130,385</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
	-	6,997	125,640	<b>התחייבויות מוחזקות למכירה</b>
				<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
הלוואות מתאגידים בנקאים ואחרים	659,614	629,300	561,661	
הקיטון בתקופת הדוח נובע בעיקר מסיווג הלוואות אשר בגינן התקשרה החברה בהסכם המכירה, כהתחייבויות המוחזקות למכירה. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.2 להלן.				
אגרות חוב	90,349	105,263	94,819	
הקיטון בתקופת הדוח נובע בעיקר מפרעון קרן.				
התחייבות בגין חכירה	3,041	3,095	3,041	
התחייבויות פיננסיות אחרות	384	5,352	406	
מסים נדחים	117,671	104,045	105,523	
	<b>871,059</b>	<b>847,055</b>	<b>765,450</b>	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
	<b>1,022,615</b>	<b>1,034,821</b>	<b>1,021,475</b>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
				<b>הון עצמי</b>
הון עצמי מיוחס לבעלי המניות של החברה	694,644	605,424	686,292	
זכויות שאינן מקנות שליטה	105,816	96,098	106,764	
	<b>800,460</b>	<b>701,522</b>	<b>793,056</b>	<b>סה"כ הון עצמי</b>
	<b>1,823,075</b>	<b>1,736,343</b>	<b>1,814,531</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון עצמי</b>

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2018	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2019	
	<b>אלפי אירו</b>			
רכישת נכסים חדשים וגידול שכ"ד בנכסים זהים.	79,168	19,762	20,017	הכנסות מהשכרת נכסים
	26,980	6,574	6,520	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
	(27,870)	(6,558)	(6,514)	הוצאות ניהול נכסים
	(12,717)	(2,879)	(2,987)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
	<b>65,561</b>	<b>16,899</b>	<b>17,036</b>	<b>הכנסות שכירות וניהול, נטו</b>
תזמון ההכרה במסירת דירות.	62,753	18,575	6,759	הכנסה ממכירת דירות
	(47,771)	(14,175)	(5,147)	עלות מכירת דירות
	<b>14,982</b>	<b>4,400</b>	<b>1,612</b>	<b>רווח (הפסד) ממכירת דירות</b>
	-	-	-	הכנסות אחרות
	(12,520)	(4,082)	(3,003)	הוצאות הנהלה וכלליות
	(2,329)	(807)	(560)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי דירות בהקמה ומלאי מקרקעין
	(365)	(94)	(85)	הוצאות מכירה ושיווק
	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
	95,499	5,525	(394)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
	<b>160,828</b>	<b>21,841</b>	<b>14,606</b>	<b>רווח תפעולי (הפסד)</b>
	-	-	-	הכנסות מימון
	(19,646)	(4,615)	(4,413)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנה, נטו
	6,509	2,820	(3,365)	השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו
סך של כ - 7.2 מ' אירו נובע מאומדן עלויות שבירת הלוואות שצפויות להפרע עם השלמת עסקה למכירת חלק מנכסי הנדל"ן המסחרי של החברה, ר' סעיף 8.2 להלן. סך של כ - 6.3 מ' אירו נובע מעדכון שווי של נכס פיננסי סחיר, בהתאם לשער המניה ליום 31 למרץ, 2019.	1,580	(250)	(13,679)	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הלוואות ואחרות (כולל עלויות פירעון מוקדם של הלוואות)
	(723)	-	-	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	<b>148,548</b>	<b>19,796</b>	<b>(6,851)</b>	<b>רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה</b>
	(29,505)	(6,874)	(553)	הכנסת (הוצאת) מס
	<b>119,043</b>	<b>12,922</b>	<b>(7,404)</b>	<b>רווח נקי, מדווח</b>
				רווח נקי מיוחס ל:
	<b>100,919</b>	<b>11,699</b>	<b>(8,352)</b>	בעלי מניות החברה
	18,124	1,223	948	זכויות שאינן מקנות שליטה

7. מקורות מימון, נזילות ותזרימי המזומנים

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2018	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2019	
בשנת 2018, נכללו עלויות רכישת מקרקעין.	(68,059)	(118,798)	750	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת)
ר' דוח תזרים.	(56,394)	(4,166)	(5,343)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה (תזרימי מזומנים לפעילות השקעה)
ר' דוח תזרים.	38,462	92,345	(9,358)	תזרימי מזומנים לפעילות מימון (תזרימי מזומנים מפעילות מימון)

7.1 נגישות למקורות מימון

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, עומדת לזכות החברה הזכות למשוך הלוואה שהועמדה לטובת החברה, בתנאים מזכים, על-ידי בעלת השליטה בחברה ("ADLER" ADLER Real Estate) (לפרטים נוספים ראה סעיף 17 להלן, וכן דיווחה המיידית של החברה מיום 11 במאי, 2019 (מס' אסמכתא : 2019-01-040008), אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה) ("מסגרת האשראי המזכה"). לפרטים נוספים אודות מקורות המימון של הקבוצה ראו ביאור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה לשנת 2018. לפרטים אודות עסקה בה התקשרה החברה למכירת חלק מנכסי הנדל"ן המניב שלה ואשר להערכת החברה צפויה להשפיע באופן חיובי על יתרות המזומנים של החברה, ראה דיווח מיידית של החברה מיום 23 במרץ, 2019 (מס' אסמכתא : 2019-01-023952) ("עסקת מכירת הפעילות"). החברה מעריכה את נגישותה למקורות מימון כגבוהה מאד לאור חוסנה הפיננסי, יציבות פעילות הליבה והקשרים הענפים שיצרה עם בנקים המממנים פרויקטים של נדל"ן בגרמניה, כמו גם נגישות גבוהה לשוק ההון הישראלי ודרוג החוב הגבוה של החברה.

לפרטים נוספים בקשר מימון מחדש של הלוואות של החברה ראו סעיף 8.3 להלן.

לפרטים נוספים בקשר עם עמידת החברה בתניות והתחייבויות פיננסיות, ראו נספח א' לפרק ב' לדוח תקופתי 2018.

7.2 בחינת קיומם של סימני אזהרה

בישיבתנו ביום 13 במאי, 2019, קבע דירקטוריון החברה כי אין בהון החוזר השלילי (מאוחד וסולו) ובתזרים המזומנים השלילי (סולו) של החברה, כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה באופן שמקים סימני אזהרה בתאגיד, וזאת מן הנימוקים הבאים :

- (1) המבנה הפיננסי של הקבוצה והעובדה כי ככל שהיה לחברה צורך תזרימי, יכולה הייתה החברה למשוך דמי ניהול או דיבידנדים מחברות בנות שלה ;
- (2) הדוחות הכספיים של החברה (מאוחד וסולו) מצביעים על הון חוזר שלילי נכון ליום 31 במרץ, 2019, לרבות כתוצאה מסיווג מחדש של הלוואות נון ריקורס שנטלו חברות נכדות של החברה

כהתחייבויות שוטפות, וזאת בהתאם ללוחות הפירעון המקוריים של ההלוואות כאמור ובמסגרת מהלך העסקים הרגיל של החברה.<sup>13</sup>

(3) הנגישות הגבוהה של החברה למקורות מימון, כמפורט מעלה, לרבות, ההשלמה הצפויה של עסקת מכירת הפעילות.

(4) מסגרת האשראי המזכה שהעמידה ADLER לחברה.

כמו כן, שקל דירקטוריון החברה גם את האירועים הבאים הצפויים להתרחש בעתיד הקרוב של החברה:

a. במסגרת מימוש זכות הצעה לרכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, החברה ובעלי הזכויות החלו המגעים לרכישת הזכויות, סך התמורה צפויה להסתכם לסך של כ- 91 מ' אירו. יצוין, כי 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 בחבורת הנכס הרלבנטיות. כתוצאה מההתקשרות, חברת הבת של ADLER לפרטים נוספים ראו דיווח המיידית של החברה מיום 29 בינואר, 2019 (מסי' אסמכתא: 2019-01-010509), הנכלל בזאת על דרך ההפניה, וכן דיווח המיידית של החברה מיום 11 במאי, 2019 (מסי' אסמכתא: 2019-01-04000), הנכלל בזאת על דרך ההפניה).

b. במסגרת הסכם הלוואת ריקורס, למימון רכישת הנכס ב-Gerresheim התחייבה החברה כי במידה ולא יחתם הסכם פיתוח תשתיות עם העיירה ופרסום תוכנית הפיתוח עד ליום 31 במרץ, 2019 יהיה על החברה להפקיד סך של 24 מ' אירו לטובת הבנק המלווה (להלן: "ההפקדה"). למועד הדוח, החברה קיבלה אישור בעל פה מהבנק המממן כי יסכים לדחות ההפקדה כאמור עד לסוף שנת 2019. לפרטים נוספים אודות רכישת הנכס האמור, ובכלל זה, התקשרות החברה בהסכם הלוואה למימון רכישתו, ראו דיווח החברה מיום 1 במרץ 2018 (מסי' אסמכתא: 2018-01-020404), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

c. תשלום (קרן וריבית) למחזיקי אגרות החוב, אשר הנפיקה החברה בהתאם ללוח הסילוקין המקורי שלהם, בהיקף של כ- 18 מ' אירו, אשר צפוי לקראת תום הרבעון השני, ובתחילת הרבעון השלישי של שנת 2019.

d. כמפורט בסעיף 19 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018, קיימת לחברה החזקה במניות חברה ציבורית שהתאגדה בגרמניה, אשר מניותיה נסחרות בבורסה המפוקחת הבלתי רשמית של פרנקפורט, ואשר הינה מהמובילות בשוק פיתוח הנדל"ן למגורים בגרמניה, אשר שווין למועד חתימת הדוח הינו כ-38.6 מיליון אירו, ואשר להערכת החברה יכולות להמכר או להיות מנוצלות באופן אחר ככל שתדרש לכך החברה.

**הערכות החברה בדבר הארכת מועד פירעון הלוואת הנון-ריקורס כאמור, שינוי לטובה הצפוי בהון החוזר (מאוחד) של החברה ומימון רכישת זכויותהן של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, כמתואר בסעיף זה, מהווה 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, היעדר הסכמות עם צדדים שלישיים אשר הסכמתם נדרשת לצורך הארכת מועד פירעון הלוואה או לצורך חלופות נוספות בקשר עם ההפקדה הנדרשת או עם אופן מימונה וכן התממשות איזה מגורמי הסיכון המנויים בדוח זה.**

13 יצוין, כי החברה צופה כי לאחר משיכת ההלוואה מבעלת השליטה בחברה (כמפורט בסעיף 8.4 להלן) ההון החוזר (מאוחד) של החברה ישוב להיות חיובי.

**חישוב ה-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 1.9 לפרק א' לדוח תקופתי 2018), בהתאמות מסוימות בגין פריטים שאינם תפעוליים, אשר מושפעים משערך שווי הוגן של נכסים והתחייבויות. מדובר בעיקר בהתאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, רווחי והפסדי הון שונים, הפחתות שונות, התאמת הוצאות בגין ניהול פרויקט ושיווק בקשר עם הקמת פרויקט המגורים 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 המבקרים של החברה. להלן חישוב ה-FFO של החברה לתקופות האמורות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2018	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2019	
100,919	11,699	(8,352)	<b>רווח נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה</b>
			<b>התאמות לרווח הנקי:</b>
			<b>א. התאמות בגין שיערוכים</b>
(81,055)	(5,705)	188	(עליית) ערך נדל"ן להשקעה והתאמת שווי התחייבויות הקשורות לנדל"ן להשקעה
-	-	-	עלויות עסקה במסגרת רכישת נכסים חדשים שהוכר בדח רווח והפסד
(1,438)	291	13,679	שיערוך הלוואות ועסקאות החלפת ריבית לפי שווי הוגן
			<b>ב. התאמות בגין סעיפים לא תזרימיים</b>
-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות ושינויים בקרנות הון
(4,640)	(2,427)	3,581	שערוך הלוואות, מידוד והפרשי שער ועסקאות הגנת מטבע שאינם תזרימיים
1,055	328	264	רכיב הריבית בעסקאות הגנה
23,895	5,686	(477)	הוצאות מיסים נדחים ומיסים בגין שנים קודמות
			<b>ג. סעיפים חד פעמיים / פעילויות חדשות / פעילויות שהופסקו / אחר</b>
5,119	1,457	524	שירותים מקצועיים, התאמות חד פעמיות ואחרים
1,292	569	-	התאמות המתייחסות לחברות כלולות וזכויות שאינן מקנות שליטה
4,651	1,233	1,161	הוצאות ניהול פרויקט ושיווק בקשר עם הקמת פרוייקט המגורים בדיסלדורף והתאמות בגין פעילות ההשכרה הנוכחית בפרוייקט
(12,731)	(3,739)	(1,371)	התאמות בגין מכירת דירות
(63,852)	(2,307)	17,549	סך התאמות לרווח הנקי
37,067	9,392	9,197	<b>F.F.O</b>

כאמור לעיל, בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2019 הסתכם ה-FFO בכ-9.2 מ' אירו המגלם קצב FFO שנתי של כ-36.8 מ' אירו.

#### 7.4. 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 מיסים 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 בפרוייקט Grafental (שלביו ה' ו-ז'). 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-EPR NAV של החברה :

ליום 31.12.2018 במיליוני אירו	ליום 31.03.2018 במיליוני אירו	ליום 31.03.2019 במיליוני אירו	
694.6	605.4	686.3	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
104.9	91.3	104.2	בתוספת מסים נדחים בגין התאמות EPRA (בניכוי חלק המיעוט)
0.2	0.2	0.2	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו (בניכוי חלק המיעוט)
7.1	4.3	8.4	בתוספת רווחים שטרם הוכרו בגין דירות שנמכרו ונמצאות בביצוע בשלבים ה' וז' בפרויקט המגורים
<b>806.8</b>	<b>701.2</b>	<b>799.1</b>	<b>EPRA NAV – שווי נכסי נקי</b>

**8. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה, עד למועד פרסום דוח זה**

8.1 **הצעות לרכישת נכסים משותפי JV** – כמפורט בדיווחה המיידית של החברה מיום 29 בינואר, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-010509) 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.

תמורת העסקה צפויה להסתכם לסך של כ- 91 מ' אירו, ולמיטב ידיעת החברה מבוססת על שווים של הנכסים, נשוא העסקה, בספרי החברה נכון למועד בו קיבלו המשקיעים את ההצעה, בתוספות התאמות מסוימות, אשר נקבעו במסגרת הסכם רכישת השליטה בחברה, על ידי בעלת השליטה הקודמת בחברה, מבעלת השליטה שקדמה לה. לצורך ביצוע העסקה, ועל מנת לשפר את מבנה העסקה, התקשרה החברה עם חברת בת של ADLER, באופן שבו תרכוש חברת הבת של ADLER 10.1% מסך הזכויות בחברות הנכס הרלבנטיות. כתוצאה מההתקשרות כאמור, חברת הבת של ADLER תשא בחלק מהתמורה בגין העסקה כאמור בסכום משוער של בין 21-25 מיליון אירו. התקשרות החברה עם ADLER אושרה ע"י ועדת הביקורת של החברה וע"י דירקטוריון החברה בימים 9 במאי, 2019 בהתאם להוראות תקנה 1(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000 ("תקנות ההקלות"). לפרטים נוספים בקשר עם ההתקשרות כאמור, ראו דיווחה המיידית של החברה מיום 11 במאי, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-040008), הנכלל בזאת על דרך ההפניה. יצוין כי למועד פרסום הדוח טרם הושלמו העסקאות נשוא ההודעות כאמור.

***הערכות החברה בקשר עם העסקה המתוארת עליל, לרבות בקשר עם התמורה הצפויה, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש שונה מהציפיות של החברה, בין היתר, בשל אי קבלת הסכמת צדדים שלישיים כנדרש להשלמת העסקה.***

8.2 **התקשרות בעסקה למכירת חלק מנכסי הנדל"ן המסחרי של החברה** – לפרטים נוספים בקשר עם העסקה כאמור, ראו דיווחה המיידית של החברה מיום 23 במרץ, 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-023952), הנכלל בזאת על דרך ההפניה. יצוין כי למועד פרסום הדוח טרם הושלמה העסקה כאמור. כתוצאה מההתקשרות כאמור הכירה החברה ברווח בסך של כ-1.3 מ' אירו כתוצאה מהפער בין תמורת המכירה, בניכוי עליות עסקה, לערכם של הנכסים והתחייבויות, נטו המוצגים בדוחות החברה; הרווח הוכר בדוחותיה כספיים של החברה ברבעון המדווח במסגרת שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו. בנוסף, הכירה החברה בהפסד בסך של כ-7.2 מ' במסגרת שינויים בשווי ההוגן של הלוואות, כתוצאה מאומדן עלויות שבירת ההלוואות הבנקאיות הצפויות להפרע עם השלמת העסקה (לפרטים נוספים בקשר עם ההלוואות כאמור ראו סעיף 4 לדיווח המיידית של החברה המוזכר בסעיף זה).



8.3. **מימון מחדש** – במהלך חודש ינואר 2019 התקשרה החברה, באמצעות חברות נכדות, עם תאגיד בנקאי גרמני, בעסקת מימון מחדש ל-16 הלוואות נון ריקורס, בסכום כולל של 205 מ' אירו שנטלו מאותו תאגיד בנקאי גרמני, ואשר נכנסה לתוקפה במהלך חודש אפריל, 2019 בהתאם לתנאים הבאים הבאים:

תנאים קודמים	תנאים חדשים	
205 מ' אירו	205 מ' אירו	סכום ההלוואה
3.78 שנים במוצע משוקלל	9.84 שנים	מועד פרעון סופי
1.29% - משוקלל, בהתאם לתנאים הקודמים סך של 157 מ' נשאו ריבית קבועה, ו481 מ' אירו נשאו ריבית משתנה	בין 1.73% ל 1.88%, כאשר כל ההלוואות בריבית קבועה.	שיעור ריבית לשנה
בין 2% ל 2.5%	2.5%	שיעור קרן שוטף לשנה

ההלוואות אינן כפופות לאמות מידה פיננסיות, ויתרת שווי הנכסים המשמשים כבטוחה כנגד הלוואות אלו הסתכם לסך של כ- 498.8 מ' אירו, ליום 31 במרץ, 2019.

8.4. **קבלת הלוואה מבעלת שליטה** – ביום 9 במאי, 2019 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבלת מסגרת אשראי בגובה של 100 מ' אירו מ-ADLER, בעלת השליטה בחברה, כעסקה המזכה את החברה, בהתאם לתקנה 1(2) לתקנות ההקלות. לפרטים נוספים בקשר עם ההלוואה כאמור ותנאיה, ראו דיווח המידי של החברה מיום 11 במאי, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-040008), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

#### חלק ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

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

איגרות חוב (סדרה א')	איגרות חוב (סדרה ב')	איגרות חוב (סדרה ג')	
כן	כן	כן	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10 (ב)(13)(א) לתקנות הדוחות ?
1 במרץ 2011	21 במאי 2013	22 ביולי 2014	מועד הנפקה
19 ביוני 2012, 6 בנובמבר, 2012	4 בפברואר 2014	4 באפריל 2016	מועד הגדלת הסדרה
200,000	175,000	102,165	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
400,000   240,000	240,000	160,180	שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (אלפי ש"ח)
114,400	190,000	150,372	שווי נקוב ליום 31.03.2019 (אלפי ש"ח)
120,456	192,236	150,372	שווי נקוב צמוד ליום 31.03.2019 (אלפי ש"ח)
1,214	1,572	958	סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה

איגרות חוב (סדרה א')	איגרות חוב (סדרה ב')	איגרות חוב (סדרה ג')	
			(אלפי ש"ח) נכון ליום 31.03.2019
121,041	192,444	150,068	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.03.2019 (אלפי ש"ח), כולל ריבית לשלם
127,373	213,636	168,327	שווי בבורסה ליום 31.03.2019 (אלפי ש"ח)
4.8% (שנתית צמודה בשיעור קבוע), בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה א') ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות כמפורט בסעיפים 2.7.12.8 ו-2.7.12.9 בתשקיף המדף של החברה מיום 24 במאי 2012 כפי שתוקן ביום 9 במאי 2013 וכפי שתוקן ביום 14 ביולי 2014 (להלן: "תשקיף המדף").	3.29% (שנתית צמודה בשיעור קבוע), בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ב') ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות כמפורט בסעיפים 2.8.4.13-ו בתשקיף המדף.	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.	סוג ושיעור הריבית
עומדות לפירעון ב-7 תשלומים שנתיים ביום 14 ביולי של כל אחת מהשנים 2014 עד 2020 (כולל) באופן שכי"א מששת התשלומים הראשונים יהווה 14.28% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א') והתשלום האחרון יהווה 14.32% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א').	עומדות לפירעון ב-12 תשלומים לא שווים שנתיים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2013 עד 2024 (כולל) באופן שכי"א משבעת התשלומים הראשונים יהווה 4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'), וכ"א מחמשת התשלומים האחרונים יהווה 14.4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'); תשלום הקרן הראשון יהיה ביום 31.12.2013.	עומדות לפירעון ב-12 תשלומים לא שווים שנתיים ביום 20 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2026 (כולל) באופן שכי"א מתשעת התשלומים הראשונים יהווה 2% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'), ותשלום העשירי יהווה 17% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'), וכ"א משני התשלומים האחרונים יהווה 32.5% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'); תשלום הקרן הראשון יהיה ביום 20.07.2015.	מועדי תשלום הקרן
משולמת בימים 14 ביולי וביום 14 בינואר של כל אחת מהשנים 2011 עד 2020 (כולל).	משולמת בימים 31 בדצמבר וביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2013 עד 2024 (כולל) החל מיום 31 בדצמבר 2013. התשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 31.12.2024.	משולמת בימים 20 בינואר וביום 20 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2026 (כולל) החל מיום 20 בינואר 2015. התשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 20.07.2026.	מועדי תשלום הריבית
צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 במאי	צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 במאי	צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן	בסיס הצמדה (קרן וריבית)

איגרות חוב (סדרה ג')	איגרות חוב (סדרה ב')	איגרות חוב (סדרה א')	
שפורסם ביום 15 ביולי 2014 בגין חודש יוני 2014.	2013 בגין חודש אפריל 2013.	בפברואר 2011 בגין חודש ינואר 2011.	
לא	לא	לא	האם ניתנות להמרה ?
החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), בכל עת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם של חלק או של כל אגרות החוב (סדרה ג') כפי שתבחר וזאת עד למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ג') והכל בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו בסעיף 2.8.15 בתשקיף המדף.	החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), בכל עת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם של חלק או של כל אגרות החוב (סדרה ב') כפי שתבחר וזאת עד למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ב') והכל בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו בסעיף 2.8.15 בתשקיף המדף.	החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), בכל עת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם של חלק או של כל אגרות החוב (סדרה א') כפי שתבחר וזאת עד למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א') והכל בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו בסעיף 2.7.3 בתשקיף המדף.	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפוייה
לא	לא	לא	האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות ?

## 10. דירוג

ביום 25 במרץ, 2019, הודיעה חברת מעלות S&P על אשרור הדירוג (ilAA-/stable) (מס' אסמכתא : 2019-01-024789 ו-2019-15-02612)

## 11. עמידה בתנאים והתחייבויות לפי שטרי הנאמנות

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

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

ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות הרוב נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 31 במרץ 2019, הינו 686.3 מיליון אירו.

החוב הפיננסי נטו, על פי דוחות סולו של החברה נכון לאותו מועד הינו 111.6 מיליון אירו.

<sup>14</sup> לעניין התקיימות עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג') של החברה בגין שינוי שליטה בחברה והחלטת מחזיקי אגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג') לתת ויתור בקשר עם עילה זו אשר קמה להם כאמור ראו בסעיף 5 להלן.  
<sup>15</sup> הדרישה לעמוד ביחס זה רלוונטית למחזיקי אגרות חוב סדרות א' וב' בלבד.

לפיכך היחס בין ההון העצמי של החברה לחוב הפיננסי נטו על פי דוחות סולו נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 31 במרץ 2019, הינו כ-615%.

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

**ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'):**

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

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

מספר מניות משועבדות של Brack German Properties B.V., חברה בת (100%) של החברה (להלן: **"BGP"**) נכון ליום 31 במרץ 2019 – 943,804 מניות.

סך הון מניות מונפק של BGP ליום 31 במרץ 2019 ולמועד חתימת הדוח - 1,978,261.

שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 31 במרץ 2019 – 47.7%.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי מניותיה, כפי שהוא מופיע בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2019 – 761,934 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל – 4.0089 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות - 1,457,273 א' ש"ח .

חוב נטו – 121,670 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שווי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ-1,198% ועל כן עומדת החברה ביחס זה.

**ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'):**

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

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

מספר המניות משועבדות של BGP נכון ליום 31 במרץ 2019 : 640,027.

סך הון המניות מונפק של BGP נכון ליום 31 במרץ 2019 ולמועד חתימת הדוח - 1,978,261.

שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 31 במרץ 2019 – 32.4%.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2019 – 761,934 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל – 4.0089 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות 988,228 א' ש"ח.

חוב נטו – 193,809 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שווי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ-510% ועל כן עומדת החברה גם ביחס זה.

ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') :

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

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

מספר המניות משועבדות של BGP נכון ליום 31 במרץ 2019: 394,430.

סך הון המניות מונפק של BGP נכון ליום 31 במרץ 2019 ולמועד חתימת הדוח - 1,978,261.

שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 31 במרץ 2019 – 19.9%.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2019 – 761,934 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל – 4.0089 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות 609,016 א' ש"ח.

חוב נטו – 153,268 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שוי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ-397% ועל כן עומדת החברה גם ביחס זה.

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

א. **מינימום הון עצמי** : על פי שטר הנאמנות לסדרה א' – ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב לא יפחת מ-80 מ' אירו ועל פי שטרי הנאמנות לסדרות ב' ו-ג' – ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב לא יפחת מ-150 ו-190 מ' אירו בהתאמה, כאשר למועד הדוח ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב הינו כ-686.3 מ' אירו.

ב. **מיגבלות על חלוקת דיבידנד** : על פי שטר הנאמנות לסדרה א' – לא לבצע חלוקת דיבידנדים לבעלי מניותיה ו/או חלוקת הון לבעלי מניותיה ו/או לא לבצע רכישה עצמית של מניותיה או של ני"ע המירים שלה, אם כתוצאה מכך יפחת ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב מ-80 מ' אירו על פי שטר הנאמנות סדרה א'. למועד הדוח ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב הינו כ-686.3 מ' אירו.

על פי שטרי הנאמנות לסדרות ב' ו-ג' – לא לבצע חלוקת דיבידנדים לבעלי מניותיה ו/או חלוקת הון לבעלי מניותיה ו/או לא לבצע רכישה עצמית של מניותיה או של ני"ע 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-686.3 מ' אירו ויחס החוב ל-CAP עומד למועד הדוח על 48.51% (כמפורט להלן).

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

112,748	התחייבויות פיננסיות על פי דוחות הסולו
652,869	התחייבויות פיננסיות של החברות הבנות
18,555	בניכוי מזומן שווה מזומן ופקדונות
-	בניכוי חוב בגין מלאי דירות בהקמה
747,062	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
	<b>ה-CAP<sup>16</sup></b>
793,056	הון כולל זכויות שאינן מקנות שליטה
747,062	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
1,540,118	ה-CAP

לפיכך יחס זה עומד על 48.51% כשעל פי שטרי הנאמנות יחס זה צריך להיות נמוך מ-90% עבור סדרה א' ונמוך מ-75% עבור סדרות ב' ו-ג'.

## 12. תיאור הנכסים המשועבדים להבטחת התחייבויות התאגיד על פי תעודות ההתחייבות

להלן לפרטים אודות השעבודים להבטחת התחייבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג') של החברה, אשר הינם תקפים על פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה, נכון למועד הדוח ולמועד חתימת הדוח, ראו פרק א' לדוח התקופתי לשנת 2018.

## 13. צירוף דוחות כספיים של חברת BGP

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

להלן יובאו נתונים ליום 31 במרץ 2019 וליום 31 במרץ 2018 ביחס לנכסים והתחייבויות של הקבוצה שאינם נכללים בדוחות המאוחדים של החברה המוחזקת המשועבדת, בהשוואה לנכסים והתחייבויות של החברה המוחזקת המשועבדת ולסך המאזן המאוחד:

<sup>16</sup> "סך ההון והחוב (CAP)" – "החוב הפיננסי, נטו מאוחד" בצירוף כל המפורט להלן: (א) ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט), כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של החברה; (ב) יתרת ההלוואות הנדחות של החברה (כהגדרתן להלן); ו-1 (ג) הפחתות ערך שנרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים (ככל שיירשמו הפחתות כאמור) בגין נכסים המשועבדים להבטחת הלוואות, בגובה ההפרש בין זכות החזרה ללווה (recourse) לבין ערך ההלוואה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. "הלוואות נדחות" – כל הלוואה שקיבלה החברה מגורם כלשהו, שעל פי תנאיה היא נחותה בדרגת הפירעון לאגרות החוב (סדרה א'), לאגרות החוב (סדרה ב'), לאגרות החוב מהסדרות ג' עד ו', או אגרות חוב להמרה מהסדרות ז' עד יא' שתנפיק, ככל שתנפיק, על פי תשקיף המדף ואשר אינה ניתנת לפירעון (קרן ו/או ריבית) במהלך תקופת איגרות החוב האמורות.

<u>נכסים / התחייבויות בתאגידים לא משועבדים</u>	<u>נכסים / התחייבויות בחברה המוחזקת המשועבדת</u>	<u>החברה במאוחד</u>	<u>נתונים ליום 31 במרץ 2019 (באלפי אירו)</u>
38,446	1,776,085	1,814,531	<b>סה"כ נכסים</b>
* 6,886	241,823	248,709	נכסים שוטפים ומוחזקים למכירה
31,560	1,534,262	1,565,822	נכסים לא שוטפים
114,088	907,387	1,021,475	<b>סה"כ התחייבויות</b>
** 19,269	236,756	256,025	התחייבויות שוטפות ומוחזקות למכירה
*** 94,819	670,631	765,450	התחייבויות לא שוטפות
-	106,764	106,764	זכויות שאינן מקנות שליטה
(75,642)	761,934	686,292	<b>סה"כ הון</b>
2%	98%	100%	<b>שיעור הנכסים מסך הנכסים במאזן</b>
11%	89%	100%	<b>שיעור התחייבויות מסך התחייבויות במאזן</b>
(11%)	111%	100%	<b>שיעור ההון מסך ההון במאזן</b>

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

<u>נכסים / התחייבויות בתאגידים לא משועבדים</u>	<u>נכסים / התחייבויות בחברה המוחזקת המשועבדת</u>	<u>החברה במאוחד</u>	<u>נתונים ליום 31 במרץ 2018 (באלפי אירו)</u>
55,845	1,680,498	1,736,343	<b>סה"כ נכסים</b>
*55,845	85,153	140,998	נכסים שוטפים ומוחזקים למכירה
-	1,595,345	1,595,345	נכסים לא שוטפים
128,696	906,125	1,034,821	<b>סה"כ התחייבויות</b>
**18,171	169,595	187,766	התחייבויות שוטפות ומוחזקות למכירה
***110,525	736,530	847,055	התחייבויות לא שוטפות
0	96,098	96,098	זכויות שאינן מקנות שליטה
(72,851)	678,275	605,424	<b>סה"כ הון</b>
3%	97%	100%	<b>שיעור הנכסים מסך הנכסים במאזן</b>
12%	88%	100%	<b>שיעור התחייבויות מסך התחייבויות במאזן</b>
(12%)	112%	100%	<b>שיעור ההון מסך ההון במאזן</b>

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

שמות החותמים	תפקידם	חתימה
Patrick Burke	יו"ר הדירקטוריון	
Tomas de Vargas Machuca	מנכ"ל	

13 במאי, 2019



***BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.***

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים**

**ליום 31 במרץ 2019**

**(בלתי מבוקרים)**

**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים**

**ליום 31 במרץ 2019**

**(בלתי מבוקרים)**

**תוכן העניינים**

**עמוד**

2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3-4	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
5	תמצית דוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים
6-8	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
9-11	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
12-21	באורים לדוחות הכספיים ביניים

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

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי המצורף של Brack Capital Properties N.V. וחברות מאוחדות (להלן – "הקבוצה"), הכולל את תמצית הדוחות על המצב הכספי ביניים מאוחד ליום 31 במרץ 2019 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 IAS - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

**היקף הסקירה**

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

**מסקנה**

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

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

עמית, חלפון

רואי חשבון

גבעתיים,  
13 במאי, 2019

רח' אריאל שרון 4, גבעתיים 5320047 טל: 6123939-03 פקס: 6125030-03 e-mail: office@[ahcpa.co.il](http://ahcpa.co.il) www.ahcpa.co.il

Amit, Halfon is a member firm of the PKF International Limited network of legally independent firms and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions on the part of any other individual member firm or firms.

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### תמצית דוחות ביניים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2018	2018	2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי אירו	

#### נכסים שוטפים

27,138	82,510	13,187	מזומנים ושווי מזומנים
414	723	422	יתרות לקבל מבנקים
21,249	8,047	19,210	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
4,474	13,051	3,863	הכנסות לקבל בגין מכירת דירות
1,523	3,249	1,685	שוכרים ולקוחות, נטו
25,496	21,518	26,640	מלאי בניינים בהקמה
80,294	129,098	65,007	
-	11,900	183,702	נכסים מוחזקים למכירה

#### נכסים לא שוטפים

7,698	8,518	8,297	השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
37,019	-	30,687	השקעה בנכס פיננסי סחיר הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד
216,061	214,584	220,188	מלאי מקרקעין ומלאי מקרקעין בהקמה
64,683	67,094	64,683	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין
1,410,282	1,296,841	1,232,791	נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים
5,381	7,408	5,798	פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
426	374	1,153	חייבים ויתרות חובה, רכוש קבוע ונכסים פיננסיים אחרים
1,231	526	2,225	מסים נדחים
1,742,781	1,595,345	1,565,822	
1,823,075	1,736,343	1,814,531	

13 במאי, 2019

Thomas Stienlet סמנכ"ל כספים	Tomas de Vargas Machuca מנכ"ל	Patrick Burke יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
---------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------	----------------------------

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### תמצית דוחות ביניים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2018	2018	2019	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
101,485	139,768	91,208	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאים
17,066	16,654	17,929	חלויות שוטפות של אגרות חוב
2,098	2,500	-	הלוואות למימון מלאי בניינים בהקמה
30,066	20,778	20,936	זכאים ויתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות
841	1,069	312	מקדמות מרוכשי דירות
<u>151,556</u>	<u>180,769</u>	<u>130,385</u>	
-	6,997	125,640	התחייבויות מוחזקות למכירה
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
659,614	629,300	561,661	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
90,349	105,263	94,819	אגרות חוב
3,041	3,095	3,041	התחייבות בגין חכירה
384	5,352	406	התחייבויות פיננסיות אחרות
117,671	104,045	105,523	מסים נדחים
<u>871,059</u>	<u>847,055</u>	<u>765,450</u>	
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
77	77	77	הון מניות
144,237	144,237	144,237	פרמיה על מניות
(746)	(746)	(746)	מניות באוצר
1,512	1,512	1,512	קרנות הון אחרות
378,756	326,111	379,154	קרן הון סטטוטורית
170,808	134,233	162,058	יתרת רווח
694,644	605,424	686,292	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
<u>105,816</u>	<u>96,098</u>	<u>106,764</u>	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>800,460</u>	<u>701,522</u>	<u>793,056</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>1,823,075</u>	<u>1,736,343</u>	<u>1,814,531</u>	

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### תמצית דוחות ביניים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2018	2018	2019	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
79,168	19,762	20,017	הכנסות מהשכרת נכסים
26,980	6,574	6,520	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(27,870)	(6,558)	(6,514)	הוצאות ניהול נכסים
(12,717)	(2,879)	(2,987)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
65,561	16,899	17,036	הכנסות שכירות וניהול, נטו
62,753	18,575	6,759	הכנסות ממכירת דירות
(47,771)	(14,175)	(5,147)	עלות מכירת דירות
14,982	4,400	1,612	רווח ממכירת דירות
(12,520)	(4,082)	(3,003)	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,329)	(807)	(560)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי בניינים
(365)	(94)	(85)	בהקמה ומלאי מקרקעין
			הוצאות מכירה ושיווק
65,329	16,316	15,000	רווח תפעולי לפני שינוי בערך נדל"ן להשקעה
95,499	5,525	(394)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
160,828	21,841	14,606	רווח תפעולי
(19,646)	(4,615)	(4,413)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער ועסקאות להגנת מטבע
6,509	2,820	(3,365)	השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו
1,580	(250)	(13,679)	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הלוואות ואחרות (כולל עלויות פירעון מוקדם של הלוואות)
(723)	-	-	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
148,548	19,796	(6,851)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(29,505)	(6,874)	(553)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
119,043	12,922	(7,404)	רווח (הפסד) נקי לתקופה
-	-	-	רווח כולל אחר:
119,043	12,922	(7,404)	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
100,919	11,699	(8,352)	רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
18,124	1,223	948	בעלי מניות החברה
119,043	12,922	(7,404)	זכויות שאינן מקנות שליטה
13.05	1.51	(1.08)	רווח (הפסד) נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (באירו):
13.05	1.51	(1.08)	בסיסי
			מדולל

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית	קרנות הון אחרות	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי אירו									
800,460	105,816	694,644	170,808	378,756	1,512	(746)	144,237	77	יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)
(7,404)	948	(8,352)	(8,352)	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה
(7,404)	948	(8,352)	(8,352)	-	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
-	-	-	(398)	398	-	-	-	-	מיון לפי הוראות החוק בהולנד
793,056	106,764	686,292	162,058	379,154	1,512	(746)	144,237	77	יתרה ליום 31 במרץ, 2019 (בלתי מבוקר)

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

**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

**תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון**

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית	קרנות הון אחרות	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי אירו									
698,570	107,402	591,168	125,941	319,337	2,322	(746)	144,237	77	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017 - כפי שדווחה בעבר (מבוקר)
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 (מבוקר)
12,922	1,223	11,699	11,699	-	-	-	-	-	רווח נקי וכולל לתקופה
12,922	1,223	11,699	11,699	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
-	-	-	(6,774)	6,774	-	-	-	-	מיון לפי הוראות החוק בהולנד
(2,970)	(2,160)	(810)	-	-	(810)	-	-	-	רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(11,057)	(11,057)	-	-	-	-	-	-	-	חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
701,522	96,098	605,424	134,233	326,111	1,512	(746)	144,237	77	יתרה ליום 31 במרץ, 2018 (בלתי מבוקר)

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



**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

**תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון**

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית	קרנות הון אחרות	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי אירו									
698,570	107,402	591,168	125,941	319,337	2,322	(746)	144,237	77	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017 - כפי שדווחה בעבר (מבוקר)
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 (מבוקר)
119,043	18,124	100,919	100,919	-	-	-	-	-	רווח נקי וכולל לשנה
119,043	18,124	100,919	100,919	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
-	-	-	(59,419)	59,419	-	-	-	-	מיון לפי הוראות החוק בהולנד
(3,299)	(2,489)	(810)	-	-	(810)	-	-	-	רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(17,911)	(17,911)	-	-	-	-	-	-	-	חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
800,460	105,816	694,644	170,808	378,756	1,512	(746)	144,237	77	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018                      2019 (בלתי מבוקר)		אלפי אירו
119,043	12,922	(7,404)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u> רווח (הפסד) נקי
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
			התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
75	30	30	פחת
16,322	(1,099)	16,844	הוצאות מימון, נטו
(5,693)	1,878	4,897	ירידה (עלייה) בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים
(96,912)	(5,525)	394	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
18,491	5,760	2,483	מסים נדחים, נטו
723	-	-	חלק החברה בהפסדי החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(66,994)	1,044	24,648	
52,049	13,966	17,244	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת לפני שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(1,294)	(3,609)	306	ירידה (עלייה) בשוכרים, פיקדונות מוגבלים, יתרות חובה אחרות וצדדים קשורים, נטו
6,769	(2,001)	(8,437)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
5,475	(5,610)	(8,131)	
57,524	8,356	9,113	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני פעילות בנכסי והתחייבויות מקרקעין
2,635	(4,520)	(528)	שינוי במקדמות מרוכשי דירות והכנסות לקבל
405	5,926	(7,835)	ירידה (עלייה) במלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
60,564	9,762	750	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישת מלאי לזמן ארוך
(128,623)	(128,560)	-	רכישת מלאי קרקעות לזמן ארוך
(68,059)	(118,798)	750	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (ששימשו לפעילות שוטפת)

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

**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

**תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2018	2019	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u>
(23,446)	(3,827)	(4,768)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(103)	(200)	(599)	השקעה בחברות הנמדדות לפי שיטת השווי המאזני
(35,000)	-	-	השקעה בנכס פיננסי סחיר הנמדד בשווי הוגן דרך רווח
11,900	-	-	והפסד
			תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
			משיכת (הפקדת) פיקדונות מוגבלים, הוצאות עסקה
(9,982)	99	24	ששולמו מראש ומשיכת (הפקדת) פיקדונות
237	(238)	-	בתאגידים בנקאיים לזמן ארוך, נטו
			ריבית שהתקבלה ומימוש נגזרים
(56,394)	(4,166)	(5,343)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(17,701)	(4,303)	(4,303)	ריבית ששולמה
(17,911)	(11,057)	-	חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
197,772	138,983	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך, נטו
(17,309)	-	-	פרעון אגרות חוב
(103,090)	(28,308)	(5,055)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(3,299)	(2,970)	-	רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
38,462	92,345	(9,358)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(85,991)	(30,619)	(13,951)	<u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u>
113,129	113,129	27,138	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
27,138	82,510	13,187	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים

<u>לשנה שהסתיימה</u>	<u>לתקופה של שלושה חודשים</u>	
<u>ביום 31 בדצמבר</u>	<u>שהסתיימה ביום 31 במרץ</u>	
<u>2018</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>
<u>(מבוקר)</u>	<u>(בלתי מבוקר)</u>	
	אלפי אירו	

מידע נוסף

<u>4,357</u>	<u>2,080</u>	<u>6,651</u>
--------------	--------------	--------------

מסים ששולמו

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

#### באור 1 – כללי

א. תאור כללי של החברה ופעילותה

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

בשנת 2010 הנפיקה החברה מניות במסגרת הנפקה לראשונה לציבור בבורסה בישראל. בחודש אפריל, 2018 נמסר לחברה כי 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, לרבות אפשרות למכור נתח מסוים מנכסי החברה ועסקיה. למועד אישור הדוחות הכספיים ממשיכה החברה לבחון את האפשרויות למימון האסטרטגיה העסקית שלה, ובכלל כך, החלה החברה לבצע פעולות למכירת חלק מעסקיה.

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ, 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - "דוחות כספיים ביניים מאוחדים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2018 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

#### באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים

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

ב. עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, למעט האמור להלן:

#### תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 16, חכירות

בינואר 2016 פרסם ה-IASB את תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16 בדבר חכירות (להלן - התקן החדש). בהתאם לתקן החדש, חכירה מוגדרת כחווה, או חלק מחווה, אשר מעביר בתמורה לתשלום את זכות השימוש בנכס לתקופת זמן מוגדרת. התקן נכנס לתוקף החל מ-1 בינואר 2019.

להלן עיקר השפעות התקן החדש:

- התקן החדש דורש מחוכרים להכיר בכל החכירות בדוח על המצב הכספי (פרט לחריגים מסוימים, ראה להלן). חוכרים יכירו בהתחייבות בגין תשלומי החכירה ומנגד יכירו בנכס זכות שימוש, באופן דומה לטיפול החשבונאי בחכירה מימונית בהתאם לתקן הקיים- IAS 17 חכירות. כמו כן, החוכרים יכירו בהוצאות ריבית ובהוצאות פחת בנפרד.

- תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בריבית אשר מבוססים על ביצוע או שימוש יוכרו כהוצאה מצד החוכרים או כהכנסה מצד המחכרים במועד היווצרותם.

- במקרה של שינוי בתשלומי חכירה משתנים הצמודים למדד, על החוכר להעריך מחדש את ההתחייבות בגין החכירה כאשר השפעת השינוי תיזקף לנכס זכות-השימוש.

- הטיפול החשבונאי מצד המחכיר נותר ללא שינוי מהותי לעומת התקן הקיים, קרי, סיווג כחכירה מימונית או כחכירה תפעולית.

- התקן החדש כולל שני חריגים שבהם החוכרים רשאים לטפל בחכירות בהתאם לטיפול החשבונאי הקיים בהתייחס לחכירות תפעוליות, וזאת במקרה של חכירות נכסים בעלי ערך כספי נמוך או במקרה של חכירות לתקופה של עד שנה.

## **BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

### **באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים**

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

#### **IFRIC 23 - טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה**

החל מ-1 בינואר 2019, מיישמת החברה את IFRIC 23 – טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה (להלן - הפרשנות). הפרשנות מבהירה את כללי ההכרה והמדידה של נכסים או התחייבויות בהתאם להוראות IAS 12 מסים על ההכנסה במצבים בהם קיימת אי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה. הפרשנות מתייחסת ומספקת הנחיות לבחינת קיבוץ מקרים של אי-ודאות המתייחסים למסים על הכנסה, בחינת התייחסות של רשויות המס, מדידת השלכות אי-הודאות הקשורה למסים על הכנסה על הדוחות הכספיים וכן טיפול בשינויים בעובדות ובנסיבות של אי-הודאות.

ליישום לראשונה של הפרשנות לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים.

#### **תיקון ל- IAS 28 השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות**

החל מ-1 בינואר 2019 מיישמת החברה את התיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 28 השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות (להלן - התיקון). התיקון מבהיר כי זכויות לזמן ארוך (כגון הלוואות לקבל או השקעה במניות בכורה) אשר מהוות חלק מההשקעה נטו בחברה כלולה או עסקה משותפת, תהיינה כפופות ראשית להוראות IFRS 9 באופן מלא (הן לעניין המדידה והן לעניין ירידות ערך) ולאחר מכן היתרות של אותן זכויות תהיינה כפופות להוראות IAS 28. לאור הוראות התיקון כאמור יישום "שיטת השכבות" כפי שקיבלה ביטוי בהחלטת אכיפה חשבונאית 2-11 של רשות ניירות ערך, איננה רלוונטית עוד.

ליישום לראשונה של התיקון לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

#### באור 3 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

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

ליום 31 בדצמבר 2018		ליום 31 במרץ 2018		ליום 31 במרץ 2019	
ערך	שווי הוגן	ערך	שווי הוגן	ערך	שווי הוגן
בספרים	שווי הוגן	בספרים	שווי הוגן	בספרים	שווי הוגן
	(מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
אלפי אירו					

התחייבויות פיננסיות:

<u>115,940</u>	<u>108,555</u>	<u>135,062</u>	<u>122,945</u>	<u>124,892</u>	<u>113,664</u>	אגרות חוב וריבית לשלם בגין אגרות חוב
----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	--------------------------------------

ההנהלה מעריכה שיתרת המזומנים, פיקדונות לזמן קצר, לקוחות, ספקים, משיכות יתר והתחייבויות שוטפות אחרות וכן הלוואות מבנקים המוצגות בעלות מופחתת מהווה בקירוב את שוויים הוגן.

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן

סיווג המכשירים הפיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

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

ליום 31 במרץ 2019		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
		(בלתי מבוקר)
אלפי אירו		

נכסים:

<u>-</u>	<u>-</u>	<u>30,687</u>	השקעה בנכס פיננסי סחיר
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,332</u>	חוזי אקדמה על מטבע חוץ - דולר

התחייבויות:

<u>-</u>	<u>(655)</u>	<u>-</u>	חוזי החלפת ריבית
----------	--------------	----------	------------------

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

#### מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן

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

ליום 31 במרץ 2018		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
<u>(בלתי מבוקר)</u> אלפי אירו		
-	-	(5,666)
-	(431)	-

#### התחייבויות:

חוזי אקדמה על מטבע חוץ - דולר

חוזי החלפת ריבית

ליום 31 בדצמבר 2018		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
<u>(מבוקר)</u> אלפי אירו		
-	-	37,019
-	-	(363)
-	(460)	-

#### נכסים:

השקעה בנכס פיננסי סחיר

#### התחייבויות:

חוזי אקדמה על מטבע חוץ - דולר

חוזי החלפת ריבית



## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

#### באור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. התאמה בגין מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3 של מדרג השווי ההוגן :  
בתקופת הדיווח לא היו התאמות בגין רמה 3.

#### ד. טכניקות הערכה

להלן השיטות וההנחות ששימשו לקביעת השווי ההוגן :

השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים שאינם נסחרים בשוק פעיל נקבע באמצעות טכניקות הערכה.  
טכניקות הערכה ספציפיות למכשירים פיננסיים כוללות :

- השווי ההוגן של חוזי החלפת ריביות והסכמים לקיבוע תקרת שיעורי ריבית מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים תוך שימוש בעקומי תשואה הניתנים לצפייה.

- השווי ההוגן של אשראי מתאגידים בנקאיים מבוסס על חישוב תזרימי המזומנים המהוונים תוך שימוש בשיעור אשראי שנצפה בפועל של שער האירובור בתוספת מרווח.

ה. להלן תיאור נתונים משמעותיים שאינם נצפים בשוק פעיל 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 האירובור יביא לגידול/קיטון בשווי ההוגן עד 3.7 מיליון אירו.	עקום האירובור לתקופת העסקה	עקום התשלום	DCF	עסקאות החלפת ריבית

**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

**באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים**

**באור 4 - מגזרי פעילות**

סה"כ	התאמות	ייזום למגורים	קרקע להשבחה אלפי אירו	נדלין מניב למגורים	נדלין מניב למסחר(*)	
						<b><u>לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ, 2019</u></b>
						<b>(בלתי מבוקר)</b>
6,759	-	6,759	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(5,147)	-	(5,147)	-	-	-	עלות מכירת דירות
1,612	-	1,612	-	-	-	רווח ממכירת דירות
20,017	-	-	45	12,434	7,538	הכנסות מהשכרת נכסים
6,520	-	-	15	5,139	1,366	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(6,514)	-	-	(9)	(5,128)	(1,377)	הוצאות ניהול נכסים
(2,987)	-	-	(61)	(2,096)	(830)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
17,036	-	-	(10)	10,349	6,697	הכנסות שכירות וניהול, נטו
(3,003)						הוצאות הנהלה וכלליות
(645)	-	(645)	-	-	-	הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
(394)	-	-	(247)	(886)	739	עליית (ירידת) ערך נדלין להשקעה, נטו
(21,457)						הוצאות מימון, נטו
<u>(6,851)</u>						הפסד לפני מסים על הכנסה

(\*) באשר לנכסים המיועדים למכירה, ראה באור 5 (3).

**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

**באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים**

**באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)**

סה"כ	התאמות	ייזום למגורים	קרקע להשבחה אלפי אירו	נדל"ן מניב למגורים	נדל"ן מניב למשחר	
						<u>לשלושה חודשים שהסתיימו</u> <u>ביום 31 במרץ, 2018</u>
						(בלתי מבוקר)
18,575	-	18,575	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(14,175)	-	(14,175)	-	-	-	עלות מכירת דירות
4,400	-	4,400	-	-	-	רווח ממכירת דירות
19,762	-	-	49	12,097	7,616	הכנסות מהשכרת נכסים
6,574	-	-	53	5,119	1,402	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(6,558)	-	-	(53)	(5,102)	(1,403)	הוצאות ניהול נכסים
(2,879)	-	-	(72)	(1,966)	(841)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
16,899	-	-	(23)	10,148	6,774	הכנסות שכירות וניהול, נטו
(4,082)						הוצאות הנהלה וכלליות
(901)	-	(901)	-	-	-	הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
5,525	-	-	-	4,879	646	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(2,045)						הוצאות מימון, נטו
<u>19,796</u>						רווח לפני מסים על הכנסה

**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

**באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים**

**באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)**

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבה	נדלין מניב למגורים	נדלין מניב למסחר	
אלפי אירו					
(מבוקר)					<u>31 לשנה שהסתיימה ביום ביום</u> <u>בדצמבר, 2018</u>
62,753	62,753	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(47,771)	(47,771)	-	-	-	עלות מכירת דירות
14,982	14,982	-	-	-	רווח ממכירת דירות
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
65,561	-	65	40,105	25,391	הכנסות שכירות וניהול, נטו
80,543					הכנסות נטו לפני הוצאות הנהלה ומימון
(12,520)					הוצאות הנהלה וכלליות
(2,694)	(2,694)	-	-	-	הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
94,499	-	(2,694)	83,333	14,360	עליית ערך נדלין להשקעה, נטו הוצאות מימון, נטו חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(723)	-	-	-	(723)	
<u>148,548</u>					רווח לפני מסים על הכנסה

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

#### באור 5 - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ואחריו

1. בהמשך לאמור בביאור 17 ג' לדוחות הכספיים השנתיים, 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. תמורת העסקה צפויה להסתכם לסך של כ- 91 מ' אירו, ולמיטב ידיעת החברה מבוססת על שווים של הנכסים, נשוא העסקה, בספרי החברה נכון למועד בו קיבלו המשקיעים את ההצעה, בתוספת התאמות מסוימות, אשר נקבעו במסגרת הסכם רכישת השליטה בחברה, על ידי בעלת השליטה הקודמת בחברה, מבעלת השליטה שקדמה לה. לצורך ביצוע העסקה, ועל מנת לשפר את מבנה העסקה, התקשרה החברה עם חברת בת של ADLER, באופן שבו תרכוש חברת הבת של ADLER 10.1% מסך הזכויות בחברות הנכס הרלבנטיות. כתוצאה מההתקשרות כאמור, חברת הבת של ADLER תשא בחלק מהתמורה בגין העסקה כאמור בסכום משוער של בין 21-25 מיליון אירו. התקשרות החברה עם ADLER אושרה ע"י ועדת הביקורת של החברה וע"י דירקטוריון החברה בימים 9 במאי, 2019 בהתאם להוראות תקנה 1(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000 ("תקנות ההקלות"). יצוין כי למועד פרסום הדוח טרם הושלמו העסקאות נשוא ההודעות כאמור.

2. במהלך חודש ינואר 2019 התקשרה החברה, באמצעות חברות נכדות, עם תאגיד בנקאי גרמני, בעסקת מימון מחדש ל-16 הלוואות נון ריקורס, שנטלו מאותו תאגיד בנקאי גרמני, שנכנסה לתוקפה במהלך חודש אפריל, 2019 בהתאם לתנאים הבאים הבאים:

תנאים חדשים	תנאים קודמים	
סכום ההלוואה	205 מ' אירו	205 מ' אירו
מועד פרעון סופי	9.84 שנים	3.78 שנים בממוצע משוקלל
שיעור ריבית לשנה	בין 1.73% ל- 1.88%, כאשר כל ההלוואות בריבית קבועה.	1.29% - משוקלל, בהתאם לתנאים הקודמים סך של 157 מ' נשאו ריבית קבועה, ו 48 מ' אירו נשאו ריבית משתנה
שיעור קרן שוטף לשנה	2.5%	בין 2% ל- 2.5%

ההלוואות אינן כפופות לאמות מידה פיננסיות, ויתרת שווי הנכסים המשמשים כבטוחה כנגד הלוואות אלו הסתכם לסך של כ- 498.8 מ' אירו, ליום 31 במרץ, 2019.

3. ביום 22 מרץ, 2019 התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעל 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), המהוות כ-40% מתיק הנדל"ן המסחרי של החברה ואשר בבעלותם נכסים בערים Celle, Rostock, ו - Castrop. התמורה בעסקה תשולם לחברה במזומן בתוספת התאמות מחירים מסוימות ותייצג שווי נכסים ברוטו של כ- 175 מיליון אירו, כפי שהוגדר בהסכם המכירה. יצוין כי למועד אישור הדוחות הכספיים טרם הושלמו העסקאות כאמור. כתוצאה מההתקשרות הכירה החברה ברווח בסך של כ- 1.3 מיליון אירו כתוצאה מהפער בין תמורת המכירה, בניכוי עליות עסקה, לערכם של הנכסים והתחייבויות, נטו המוצגים בדוחות החברה; הרווח הוכר בדוחותיה כספיים של החברה ברבעון המדווח במסגרת שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו. בנוסף, הכירה החברה בהפסד בסך של כ- 7.2 מיליון אירו כתוצאה מאומדן עלויות פירעון מוקדם של ההלוואות הבנקאיות הצפויות להיפרע עם השלמת העסקה. הנכסים וההתחייבויות של החברות הבנות האמורות סווגו בדוח על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2019 כנכסים והתחייבויות המוחזקים למכירה:

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 5 - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ואחריו (המשך)

<u>אלפי אירו</u>	<u>נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה</u>
181,862	נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה
<u>1,840</u>	לקוחות וחייבים אחרים
183,702	
	<u>התחייבויות המסווגות כמוחזקות למכירה</u>
3,049	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בניכוי חלויות שוטפות (לרבות הלוואות נוספות בגין נכסים אחרים שאינם חלק מעסקת המכר)
102,435	זכאים ויתרות זכות
<u>7,592</u>	עתודה למס נדחה
12,564	
<u>125,640</u>	

סך ההכנסות משכירות וניהול, נטו מהנכסים המיועדים למימוש הסתכמו בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019 בסך של כ- 2.2 מיליון אירו ובשנת 2018 בסך של כ- 8 מיליון אירו.

4. ביום 9 במאי, 2019 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבלת מסגרת אשראי בגובה של 100 מיליון אירו מ-ADLER, בעלת השליטה בחברה, כעסקה המזכה את החברה, בהתאם לתקנה 1(2) לתקנות ההקלות. ההלוואות מבעלת השליטה יועמדו לחברה לתקופה של שנתיים בשיעור ריבית של 2.58%, ללא בטחונות, ללא עליות עסקה ועם אפשרות לפרעונות מוקדמים, ביוזמת החברה, ללא עלות.

***BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.***

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

**ליום 31 במרץ 2019**

**(בלתי מבוקרים)**

לכבוד

בעלי המניות של BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

ג.א.נ.,

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

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V. (להלן - "החברה"), ליום 31 במרץ, 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

**היקף הסקירה**

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

**מסקנה**

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

עמית, חלפון  
רואי חשבון

גבעתיים,  
13 במאי, 2019

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 network of legally independent firms and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions on the part of any other individual member firm or firms.



## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### סכומי הנכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2018	2018	2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
<u>אלפי אירו</u>		

#### נכסים שוטפים

5,686	37,520	865
1,940	17,516	294
414	723	422
4,874	86	5,305
<u>12,914</u>	<u>55,845</u>	<u>6,886</u>

מזומנים ושווי מזומנים  
מזומנים ושווי מזומנים בנאמנות  
יתרות לקבל מבנקים  
פקדונות מוגבלים ויתרות חובה אחרות

#### נכסים לא שוטפים

755,917	678,275	761,934
37,019	-	30,687
-	-	873
<u>792,936</u>	<u>678,275</u>	<u>793,494</u>
<u>805,850</u>	<u>734,120</u>	<u>800,380</u>

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

#### התחייבויות שוטפות

17,066	16,654	17,929
196	404	-
3,428	1,113	1,340
<u>20,690</u>	<u>18,171</u>	<u>19,269</u>

חלות שוטפת של אגרות חוב  
התחייבויות פיננסיות אחרות  
זכאים ויתרות זכות

#### התחייבויות לא שוטפות

90,349	105,263	94,819
167	5,262	-
<u>90,516</u>	<u>110,525</u>	<u>94,819</u>

אגרות חוב  
התחייבויות פיננסיות אחרות

#### הון

77	77	77
144,237	144,237	144,237
(746)	(746)	(746)
1,512	1,512	1,512
378,756	326,111	379,154
170,808	134,233	162,058
<u>694,644</u>	<u>605,424</u>	<u>686,292</u>
<u>805,850</u>	<u>734,120</u>	<u>800,380</u>

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

13 במאי, 2019

Thomas Stienlet  
סמנכ"ל כספים

Tomas de Vargas  
Machuca  
מנכ"ל

Patrick Burke  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2018	2018	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי אירו			
(1,925)	(537)	(426)	הוצאות הנהלה וכלליות
3,696	1,159	(10,842)	הכנסות(הוצאות) מימון, נטו
99,148	11,077	2,916	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
100,919	11,699	(8,352)	רווח נקי
-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר:
100,919	11,699	(8,352)	סה"כ רווח כולל

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

**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

**סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2018	2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר מבוקר)	אלפי אירו

**תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת של החברה**

100,919	11,699	(8,352)
---------	--------	---------

רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת של החברה :

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה :

(3049)	(2,252)	9,360
(99,148)	(11,077)	(2,916)

הוצאות מימון, נטו  
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות

(102,197)	(13,329)	6,444
-----------	----------	-------

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה :

(15)	3	(46)
(2,160)	(40)	1,865

ירידה (עליה) בחייבים, יתרות חובה וצדדים קשורים  
עלייה (ירידה) בזכאים, יתרות זכות וצדדים קשורים

(2,175)	(37)	1,819
---------	------	-------

(3,453)	(1,667)	(89)
---------	---------	------

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה

**תזרימי מזומנים לפעילות השקעה של החברה**

29,391	(297)	(3,445)
(35,000)	-	-
(4,688)	-	-
237	(238)	-

תנועה בהשקעה בחברה מוחזקת ובמזומנים ושווה מזומנים  
בנאמנות, נטו  
השקעה בנכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד  
ירידה (עלייה) בפקדונות מוגבלים  
ריבית שהתקבלה ומימוש נגזרים

(10,060)	(535)	(3,445)
----------	-------	---------

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.

### סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2018	2018	2019	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי אירו			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
(4,874)	(1,660)	(1,287)	ריבית ששולמה
(17,309)	-	-	פירעון אגרות חוב
(22,183)	(1,660)	(1,287)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
(35,696)	(3,862)	(4,821)	<u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u>
41,382	41,382	5,686	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
5,686	37,520	865	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### מידע נוסף

#### 1. כללי

- א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ, 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2018 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.
- ב. חברות מאוחדות כהגדרתן בבאור 1ב' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2018.
- ג. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2018.

#### 2. ארועים משמעותיים בתקופת הדיווח ואחריו

- א. בהמשך לאמור בביאור 17 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים, בחודשים ינואר ופברואר, 2019 במסגרת מימוש זכות הסירוב/הצעה לרכישת זכויותיהן של המשקיעים, הודיעה החברה למשקיעים על מימוש זכות הסירוב, ובעקבות כך החברה ובעלי הזכויות החלו במגעים לרכישת זכויותיהם של המשקיעים. תמורת העסקה צפויה להסתכם לסך של כ- 91 מ' אירו, ולמיטב ידיעת החברה מבוססת על שווים של הנכסים, נשוא העסקה, בספרי החברה נכון למועד בו קיבלו המשקיעים את ההצעה, בתוספות התאמות מסוימות, אשר נקבעו במסגרת הסכם רכישת השליטה בחברה, על ידי בעלת השליטה הקודמת בחברה, מבעלת השליטה שקדמה לה. לצורך ביצוע העסקה, ועל מנת לשפר את מבנה העסקה, התקשרה החברה עם חברת בת של ADLER, באופן שבו תרכוש חברת הבת של ADLER 10.1% מסך הזכויות בחברות הנכס הרלבנטיות. כתוצאה מההתקשרות כאמור, חברת הבת של ADLER תשא בחלק מהתמורה בגין העסקה כאמור בסכום משוער של בין 25-21 מיליון אירו. התקשרות החברה עם ADLER אושרה ע"י ועדת הביקורת של החברה וע"י דירקטוריון החברה בימים 9 במאי, 2019 בהתאם להוראות תקנה 1(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000 ("תקנות ההקלות"). יצוין כי למועד פרסום הדוח טרם הושלמו העסקאות נשוא ההודעות כאמור.
- ב. ביום 9 במאי, 2019 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבלת מסגרת אשראי בגובה של 100 מ' אירו מ-ADLER, בעלת השליטה בחברה, כעסקה המזכה את החברה, בהתאם לתקנה 1(2) לתקנות ההקלות. ההלוואות מבעלת השליטה יועמדו לחברה לתקופה של שנתיים בשיעור ריבית של 2.58%, ללא בטחונות, ללא עליות עסקה ועם אפשרות לפרעונות מוקדמים, ביוזמת החברה, ללא עלות.

## **דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי:**

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

Tomas de Vargas Machuca, מנכ"ל;

Thomas Stienlet, סמנכ"ל כספים.

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

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

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

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2019 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הח"מ, Tomas de Vargas Machuca, המכהן כמנהל כללי, מצהיר בזה כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של Brack Capital Properties N.V. (להלן "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2019 ("הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
  - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד;אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

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

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של Brack Capital Properties N.V. (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2019 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
  - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.