

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 2017 (להלן: "התקופה המדווחת" או "תקופת הדוח"). הסיקרה הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופה המדווחת שהשפעתם מהותית. הדוח נערך בהנחה שדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2016 אשר נכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2016 (להלן ובהתאמה: "דוח דירקטוריון 2016" ו-"דוח תקופתי 2016"¹) מצוי בפני קוראו. הדוחות הכספיים, המצורפים בפרק ב' לדוח רבעוני זה, מוצגים בהתאם לתקנים הבינלאומיים, תקני ה-IFRS. כל הנתונים בדוח זה מתייחסים לדוחות הכספיים המאוחדים, אלא אם יצוין אחרת.

בדוח זה להלן: "מועד הדוח" או "תאריך הדוח" – 31 במרץ 2017.
 "מועד חתימת הדוח", "תאריך חתימת הדוח" או "יום חתימת הדוח" – 18 במאי 2017.
 "הרבעון המדווח" – הרבעון הראשון של שנת 2017.

מבוא

להלן עיקרי תוצאות החברה לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 למרץ 2017 □

1. **רווחיות** – במהלך הרבעון הראשון של שנת 2017 הסתכם הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה בכ- 22.6 מ' אירו לעומת רווח של כ- 18.4 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד. להלן תרומת הנדל"ן המניב ופעילות הייזום למגורים לתוצאות החברה:

- **נדל"ן מניב**: במהלך הרבעון הראשון של שנת 2017 הסתכם ה-FFO בכ- 8.1 מ' אירו לעומת כ- 8.0 מ' אירו ברבעון הרביעי 2016. ה-FFO ברבעון המדווח מגלם קצב שנתי של כ- 32.3 מ' אירו.

- **ייזום למגורים**: ברבעון המדווח הסתכמה התרומה לרווח של פרויקט Grafental בכ- 1.7 מ' אירו (במאוחד) בגין השלמת מסירת 13 יח"ד משלב ב'3.

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

א. ייזום למגורים - פרויקט Grafental⁴:

שלב	מס' יח"ד	צפי הכנסות (מ' אירו)	רווח צפוי (מ' אירו)	% רווח יזמי	% מכירות	% הכרה ברווח עד כה
ב'3	107	55.2	11.5	26%	100%	98%
ג'	109	56.2	12.4	28%	93%	0
ד'	119	67.6	16.4	32%	18%	0
סה"כ	335	179.0	40.3	29%	67%	28%

ב. הנדל"ן המניב⁵:

ייזום	שטח (אלפי מ"ר)	תשואת שכ"ד בפועל ⁶	תשואת שכ"ד ⁷	תשואת NOI בפועל ⁶	תשואת NOI לפי ERV ⁸	שעור תפוסה
מגורים	609	6.4%	8.4%	5.5%	7.4%	96%
מסחרי	334	6.6%	7.2%	6.2%	6.7%	95%
סה"כ	943	6.5%	7.9%	5.8%	7.1%	96%

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

² נכון למועד חתימת הדוח יחידת הדיוור האחרונה בשלב זה נמסרה.

³ נכון למועד חתימת הדוח.

⁴ נתונים לפי 100%, חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט הינו 83%; מכירות הינן בהכללת הזמנות דירות (reservations).

⁵ נכסים המאוחדים בדוחות החברה.

⁶ נתוני חודש מאי 2017 במונחים שנתיים חלקי שווי בספרים.

⁷ "ERV" (Estimated Rental Value) – ההנבה השנתית הצפויה בהינתן שכל הנכסים מושכרים בתפוסה מלאה בתמורה לשכ"ד הנהוג בשוק.

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

- **מגורים**: ברבעון הראשון של שנת 2017 חל גידול של כ- 5.4% בשכ"ד מנכסים זהים ושל כ- 7.8% בשכ"ד למ"ר בהשכרות חדשות לעומת הרבעון המקביל בשנת 2016. שכ"ד בהשכרות חדשות בשוק המגורים גבוה בכ- 31% משכ"ד בפועל.

- **מסחרי**: ברבעון הראשון של שנת 2017 חל גידול של כ- 2.6% בשכ"ד מנכסים זהים לעומת הרבעון המקביל ב- 2016 בעיקר כתוצאה מהשבחת הנכסים. בעניין זה יצוין, כי החברה מקדמת פרויקטים להשבחת נכסים מסחריים מתוך הפורטפוליו הקיים של החברה בהיקף השקעה מוערך של כ-50 מ' אירו⁹, אשר תתפרס על פני מס' שנים, ותניב תשואה שנתית של כ-9% על ההשקעה. בנוסף בוחנת ומקדמת החברה תהליכי Rezoning בחלק מאותם נכסים¹⁰ ואחרים, אשר במידה ויבשילו, היקפי השקעה בגינם צפויים להיות מהותיים יותר.

3. מבנה המאזן ואיתנות פיננסית –

א. **הון עצמי ו-NAV**: ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה מסתכם בכ-488.5 מ' אירו וה-NAV¹¹ מסתכם בכ-565.6 מ' אירו נכון למועד הדוח.

ב. **יחסי חוב**: יחס ה-LTV¹² הינו כ- 47.08% נכון למועד הדוח. יחס ה-EBITDA (מהתיק המניב בלבד, לא כולל רווח תפעולי מפעילות היזום) להוצאות ריבית הינו כ- 3.34 ברבעון הראשון של שנת 2017.

ג. **נזילות**: יתרות המזומנים ויתרות נזילות הסתכמו בכ- 123.5 מ' אירו נכון למועד הדוח.

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

□ תיאור תמציתי של התאגיד וסביבתו העסקית

תחומי פעילות:

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

□ **נדל"ן מניב בתחום המגורים (Residential)** – בבעלות הקבוצה, נכון למועד חתימת הדוח, 10,432¹³ דירות על פני שטח כולל להשכרה של כ- 609 אלפי מ"ר.

□ **נדל"ן מניב בתחום המסחרי (Commercial)** – בבעלות הקבוצה נכון למועד חתימת הדוח, 28 נכסים¹⁴ בתחום המסחרי (מסחר ומשרדים) בשטח כולל להשכרה של כ- 334 אלפי מ"ר.

□ **נדל"ן יזמי למגורים** – לפרטים אודות שיווק, מכירות וביצוע בשלב ב' (107 יח"ד), שלב ג' (109 יח"ד) ושלב ד' (119 יח"ד) בפרויקט Grafental שבעיר דיסלדורף, כמו גם לפרטים אודות פרויקט המגורים של החברה בעיר אאכן, ראו בסעיף "אירועים מהותיים ואחרים בתקופת הדוח" להלן.

⁹ מתוכם כ-30 מ' אירו בארבעה נכסים במסגרת ה-Matrix Portfolio.

¹⁰ מתוכם כ-2 נכסים בערים גדולות בבוואריה.

¹¹ EPRA NAV - לפרטים בדבר המדד ואופן חישובו ראו סעיף 5 בחלק א' להלן.

¹² חוב נטו לסך הנדל"ן.

¹³ לא כולל סך של 639 דירות, אשר לגביהן התקשרה החברה בהסכמי רכישה שונים עד כה ב- 2017 בערים הנובר, אסן, לייפציג, ברמן ודיסלדורף.

¹⁴ בנוסף קיים נכס בחברה כלולה בשטח של כ- 7 א' מ"ר בעיר Chemnitz.

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

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

□ **הלוואות מבנקים** - לחברה הלוואות מבנקים בסך כולל של כ- 581,618 א' אירו. שיעור הריבית הממוצע על הלוואות אלו נכון למועד הדוח הינו כ- 1.8%. מח"מ הלוואות האמורות עומד על כ- 3.9 שנים.

□ **אג"ח** - לחברה שלוש סדרות אג"ח (שאינן המירות למניות) המדורגות AA- (דאבל איי מינוס) ע"י סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ (להלן: "מעלות"), נכון למועד חתימת הדוח: סדרה א' בהיקף של 228,640 א' ש' ע.נ., הנושאת ריבית (צמודה) של 4.8% בשנה, ולה מח"מ של כ- 1.6 שנים, סדרה ב' בהיקף של 210,000 א' ש' ע.נ., הנושאת ריבית (צמודה) של 3.29% בשנה, ולה מח"מ של כ- 4.7 שנים, וסדרה ג' בהיקף של כ- 156,911 א' ש' ע.נ., הנושאת ריבית (צמודה) של 3.3% בשנה, ולה מח"מ של כ- 6.8 שנים.

סביבת הפעילות:

הכלכלה הגרמנית הינה הרביעית בגודלה בעולם במונחי תוצר. היא מאופיינת בשיעור אבטלה נמוך ובאינפלציה נמוכה ויציבה. הממשלה הגרמנית נהנית מדירוג אשראי מושלם (AAA) בעל אופק יציב ומעלות מימון נמוכה של החוב הממשלתי¹⁵. סקטור הנדל"ן בגרמניה מתאפיין ביציבות גבוהה ונהנה כיום ממגמות חיוביות כגון שיפור בשיעורי התפוסה ועלייה ברמות שכר הדירה. בשנת 2016 רשם התמ"ג הגרמני גידול של כ- 1.9%, וזאת על רקע צמיחה מעט יותר נמוכה של שאר הכלכלות הגדולות באירופה, כאשר התמ"ג בגוש האירו כולו גדל בכ- 1.7%. הצמיחה בתמ"ג הגרמני ב- 2016 נבעה בעיקר מגידול בצריכה הפרטית, וכן מעלייה בהיקפי ההשקעות בבנייה. הארגון לשיתוף פעולה ולפיתוח כלכלי צופה המשך יציבות בפעילות הכלכלית בגרמניה בשנת 2017, החזויה להראות צמיחה של כ- 1.7%, זאת הודות בעיקר לשיפור נוסף בצפוי בצריכה הפרטית, הנתמכת בין היתר בריבית הנמוכה ובמחירי הנפט הנמוכים, וכן הודות לשיעור האבטלה הנמוך. ברבעון הראשון של שנת 2017 חל גידול של כ- 0.6% בתמ"ג הגרמני.

אירועים מהותיים ואחרים במהלך תקופת הדוח

□ **רכישה 18 יח"ד בלייפציג** - במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2016 והרבעון הראשון של שנת 2017 התקשרה החברה בהסכי מכר נוטריונים עם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בה לרכישת 18 יח"ד בנוסף ל- 435 יח"ד שבבעלות החברה בנכס Leipzig Am Zoo¹⁶, וזאת בתמורה כוללת (כולל עלויות עסקה) של כ- 550 אלפי אירו. השלמת העסקה מומנה מהונה העצמי של החברה ובוצעה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2017.

□ **בחינה של Privatization¹⁷ בלייפציג** - במהלך השנים 2015 ו- 2016 החלה החברה לבחון הליך Privatization לבניין של כ- 779 מ"ר בלייפציג. במסגרת זו החברה צופה להשקיעה סך כולל של כ- 1.5 מ' אירו (כולל שווי הנכס המניב) בהתאמת הנכס והפיכתו לבניין בן 8 יח"ד. תמורת המכירה הכוללת צפויה להיות כ- 1.95 מ' אירו, והרווח היזמי הצפוי מגלם רווחיות של 30% על העלות הכוללת ופי 1.25x משווי הנכס בדוחות הכספיים כנכס מניב. למועד חתימת הדוח נחתמו חוזים מחייבים למכירת כל יחידות הדיוור. החברה בוחנת את הרחבת פעילותה בתחום זה.

□ **הנפקת הון** - ביום 31 בינואר 2017 השלימה החברה הנפקה לציבור בישראל של 598,540 מניות ו-299,270 כתבי אופציה (סדרה 1) הניתנים למימוש ל-299,270 מניות חברה, בהיקף כספי כולל של כ-49.5 מיליון אירו

¹⁵ נכון למועד חתימת הדוח, אג"ח של ממשלת גרמניה לתקופה של כ- 10 שנים מעניקה תשואה שנתית נומינלית של 0.378%.
¹⁶ נרכשו על ידי חברה מוחזקת של החברה, אשר החברה מחזיקה (בשרשור סופי) ב-68% מהזכויות בה (לפני התאמות בגין מגנון Promote) ויתרת הזכויות בה מוחזקות על ידי מועדון המשקיעים. העברת המניות האמורות טרם בוצעה בפועל והמשקיעים מחזיקים במיזם המשותף בזכויות חוזיות. Leipzig Am Zoo הינו קומפלקס מגורים אשר נרכש בחודש מאי 2013 המונה 435 יח"ד בשטח ממוצע ליחידת דיוור של 34 מ"ר. השטח הכולל להשכרה של הקומפלקס האמור מסתכם לאחר רכישת 18 יח"ד בכ-15,266 מ"ר.
¹⁷ במסגרת זו החברה בוחנת את כדאיות מכירת חלק מהדירות שמהוות חלק מהנכסים המניבים של החברה ליחידים כך שכל רוכש ירכוש דירה בודדת מבניין שבבעלותה של החברה. במסגרת התהליך החברה נדרשת להתאים את הנכס מהבחינה המסחרית והמשפטית למכירה.

(ברוטו) וזאת בדרך של הצעה אחידה במכרז על מחיר היחידה, על פי דוח הצעת מדף שפורסם ביום 29 בינואר 2017 מכוח תשקיף המדף של החברה נושא תאריך 29 במאי 2015.¹⁸

□ **רכישת פורטפוליו מגורים בהאנובר, גרמניה** - ביום 8 בפברואר 2017, התקשרה החברה (באמצעות חברה נכדה) בהסכם מכר נוטריוני עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה (להלן בס"ק זה בלבד: "**המוכרת**"), על פיו תמכור לה המוכרת 156 יח"ד בעיר האנובר שבגרמניה (להלן בס"ק זה בלבד: "**הנכס הנרכש**"), בתמורה כוללת של כ-18 מ' אירו (כולל עלויות עסקה נלוות). לצורך מימון הרכישה מנהלת החברה (באמצעות חברה נכדה) מו"מ עם תאגיד בנקאי גרמני להתקשרות בהסכם לקבלת הלוואה בהיקף של כ-10.4 מ' אירו בתנאי נון-ריקורס שמועד פירעונה הסופי הינו 5 שנים ממועד קבלת הלוואה, אשר תישא ריבית משתנה על בסיס שער האירובור בתוספת מרווח של 1.20% לשנה. השלמת העסקה צפויה בסוף מאי 2017.¹⁹

□ **רכישת פורטפוליו מגורים באסן, גרמניה** - ביום 22 בפברואר 2017, התקשרה החברה (באמצעות חברה נכדה) בהסכם מכר נוטריוני עם צד ג', שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה (להלן בס"ק זה בלבד: "**המוכרת**"), על פיו תרכוש החברה מהמוכרת 320 יחידות דירור בעיר Essen שבגרמניה, בתמורה כוללת של כ-23.6 מ' אירו (כולל עלויות עסקה נלוות). לצורך מימון הרכישה מנהלת החברה (באמצעות חברה נכדה) מו"מ עם תאגיד בנקאי גרמני להתקשרות בהסכם לקבלת הלוואה בהיקף של כ-16 מ' אירו בתנאי נון-ריקורס שמועד פירעונה הסופי הינו 5 שנים ממועד קבלת הלוואה, אשר תישא ריבית קבועה של 1.18% לשנה. השלמת העסקה צפויה בחודש יוני 2017.²⁰

□ **רכישת נכסי מגורים בלייפציג, ברמן ודיסלדורף, גרמניה** - במהלך הרבעון הראשון של 2017, התקשרה החברה באמצעות חברות הולנדיות בבעלותה המלאה, בארבע עסקאות שונות, לרכישת 163 יח"ד להשכרה בערים לייפציג, ברמן ודיסלדורף בגרמניה (להלן: "**הנכסים הנרכשים**"), בתמורה כוללת של כ-8 מ' אירו (כולל עלויות עסקה). הנכסים הנרכשים, הינם בשטח להשכרה כולל של כ-7.3 מ' א"מ, מניבים שכ"ד שנתי נוכחי של כ-342 מ' אירו ומגלמים פוטנציאל העלאת שכ"ד משמעותי, להערכת החברה, של כ-25% עד 35%, לאור שכ"ד הממוצע בשוק באותם ערים/מיקומים לנכסים דומים. רכישת העסקאות תמומן, בשלב הראשון, בהון עצמי, כאשר השלמתן צפויה במהלך הרבעון השני של 2017.

□ **אשרור דירוג אשראי לחברה ע"י מעלות** – ביום 26 במרץ 2017 אשררה חברת דירוג האשראי מעלות לחברה דירוג ilAA (אופק יציב) ולסדרות אג"ח א', ב', ו-ג' של החברה דירוג ilAA.²¹

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

□ **פרוייקט המגורים של החברה בעיר אאכן שבגרמניה** – ביום 26 בפברואר 2016 התקשרה החברה (באמצעות חברות נכדה) ביחד עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה (להלן: "**השותף**") בהסכם מכר נוטריוני עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה (להלן: "**המוכר**") לרכישת זכויות הבעלות בקרקע בעיר אאכן שבגרמניה, עליה ממוקם מפעל ישן שאינו בשימוש, וזאת בתמורה כוללת של 6 מיליון אירו (חלקה של החברה 3 מיליון אירו), שהושלמה בחודש אפריל, 2016, לאחר התקיימות התנאים הנדרשים השונים.²²

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

¹⁸ לפרטים נוספים ראו בדיווח המיידני של החברה מיום 31 בינואר 2017 [מס' אסמכתא 2017-01-011337] המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

¹⁹ לפרטים נוספים ראו בדיווח המיידני של החברה מיום 9 בפברואר 2017 [מס' אסמכתא 2017-01-014511] המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

²⁰ לפרטים נוספים ראו בדיווח המיידני של החברה מיום 23 בפברואר 2017 [מס' אסמכתא 2017-01-0] המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

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

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

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

א. **ביצוע ושיווק שלב ב'3** - בנייתו של שלב ב'3 החלה בחודש אפריל 2015 והסתיימה בחודש דצמבר 2016. שיווק שלב ב'3 החל בחודש ינואר 2015 ועד למועד חתימת הדוח שווקו (חוזים חתומים) 107 דירות (כ-99.8% משלב זה. נותרו 4 חנויות לא מכורות) בתמורה כספית כוללת של כ- 55.1 מ' אירו. למועד הדוח ולתאריך חתימת הדוח התקבלו מקדמות מרוכשי דירות בסך של כ- 54.8 מ' אירו וכ- 55.0 מ' אירו בהתאמה.

ב. **מסירת דירות והכרה ברווחים שלב ב'3** - ברבעון הראשון של 2017 מסרה החברה 13 יח"ד נוספות מהשלב וכפועל יוצא הכירה החברה ברווח של 1.7 מ' אירו. הדירה האחרונה בשלב נמסרה במהלך חודש מאי 2017 והרווח בגינה יוכר במסגרת הדו"ח הכספי של החברה לרבעון השני של שנת 2017.

ג. **ביצוע ושיווק שלב ג'** - בחודש אפריל 2016, עם קבלת היתר הבניה, החלה החברה בבניית שלב ג' הכולל 109 יח"ד ו- 125 מקומות חניה בשטח כולל של כ- 16,000 מ"ר ברוטו. החברה החלה בשיווק שלב ג' במהלך חודש מאי 2016 במחירי מכירה הגבוהים בכ- 7% ביחס לשלב ב'3. למועד חתימת הדוח שווקו (חוזים חתומים והרשמות) 100 דירות (כ- 93% משלב זה) בתמורה כספית כוללת של כ- 52.2 מ' אירו. למועד הדוח ולתאריך חתימת הדוח התקבלו מקדמות מרוכשי דירות בסך של כ- 18.9 מ' אירו וכ- 21.9 מ' אירו בהתאמה.

ד. **ביצוע ושיווק שלב ד'** – בחודש אפריל 2017, עם קבלת היתר הבניה, החלה החברה בבניית שלב ד' הכולל 109 יח"ד וחניון תת קרקעי הכולל 125 מקומות חניה יחד עם 10 בתים צמודי קרקע (סה"כ 119 יח"ד בשטח כולל של כ- 18,000 מ"ר ברוטו). במהלך חודש מאי 2017 החלה החברה בשיווק ומכירות שלב ד' למועד חתימת הדוח שווקו (חוזים חתומים והרשמות) 22 דירות (כ- 18% משלב זה) בתמורה כספית כוללת של כ- 12.0 מ' אירו.

מחירי המכירה בשלב ד' מגלמים עלייה של כ- 8% ביחס למחירי המכירה בשלב ג' וכפועל יוצא צפויה הריווחיות היזמית לעלות מכ- 28% בשלב ג' לכ- 32% בשלב ד' (לפרטים נוספים ראו טבלה בעמ' א-7 להלן)

ה. **תכנון שלב ה'** - החברה החלה בתכנון שלב ה' שיכלול כ- 110 יח"ד ו- 5 בתים צמודי קרקע בשטח כולל של כ- 17,000 מ"ר ברוטו והגישה בקשה להיתר בניה בגין שלב זה במהלך חודש ספטמבר שנת 2016.

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

שיווק הפרויקט							
שנת 2016	שנת 2017		שנת 2016	שנת 2017		שנת 2017	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 83%)
	רבעון 1	למועד חתימת הדוח		רבעון 1	למועד חתימת הדוח		
שלב ב' 3			שלב ג'		שלב ד'		
חוזי דירות מצטברים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
107	107	107	72	91	98	5	יחידות דיור (#)
55,032	55,053	55,053	37,482	47,648	51,224	2,813	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
13,263	13,263	13,263	8,205	10,408	11,198	575	יחידות דיור (מ"ר)
4,149	4,151	4,151	4,568	4,578	4,574	4,889	מחיר ממוצע למ"ר (באירו) (כולל תמורה בגין חניות)
הזמנות דירות (Reservations) ליום חתימת הדוח:							
		-			2	17	יחידות דיור (#)
		-			1,022	9,193	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
		-			211	1,826	יחידות דיור (מ"ר)
		-			4,839	5,034	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
חוזים חתומים והזמנות דירות מצטברים עד ליום חתימת הדוח:							
		107			100	22	יחידות דיור (#)
		55,053			52,246	12,006	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
		13,263			11,409	2,402	יחידות דיור (מ"ר)
		4,151			4,579	4,999	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
שיעור השיווק של הפרויקט (%):							
ליום 31.12.16	ליום 31.3.17	למועד חתימת הדוח	ליום 31.12.16	ליום 31.3.17	למועד חתימת הדוח	למועד חתימת הדוח	
99.8%	99.8%	99.8%	66.8%	84.9%	91.2%	4.2%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה - חוזים חתומים
		99.8%			93.0%	17.8%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה - חוזים חתומים והזמנות
מקדמות מדיירים:							
ליום 31.12.16	ליום 31.3.17	למועד חתימת הדוח	ליום 31.12.16	ליום 31.3.17	למועד חתימת הדוח	למועד חתימת הדוח	
52,384	54,847	55,009	7,104	18,879	21,893	0	מקדמות מדיירים (באלפי אירו)
95.0%	99.4%	99.7%	12.7%	33.6%	39.0%	0.0%	שיעור המקדמות מדיירים (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים והזמנות ליום חתימת הדוח:							
		-			9	97	יחידות דיור (#)
		116			3,904	55,547	יחידות דיור - תמורה כספית צפויה (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
		ל.ר.			875	11,671	יחידות דיור (מ"ר)
		ל.ר.			4,463	4,759	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
		85			1,917	11,630	סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי אירו)

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

²³ שיווק הפרויקט החל ביום 1 במאי, 2017.

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

שלב ד' 25	שלב ג' 24	שלב ב' 3	
67,553	56,150	55,169	סך הכנסות צפויות
0	18,879	54,847	מקדמות מרוכשי דירות למועד הדוח
0	21,893	55,009	מקדמות מרוכשי דירות למועד חתימת הדוח
14,023	26,914	40,472	סך עלויות מצטברות שהושקעו
37,150	16,861	3,202	סך עלויות שנתרו להשקעה
51,173	43,776	43,674	סך עלות צפויה (כולל קרקע) (באלפי אירו)
6.1%	50.9%	90.7%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%) ²⁶
16,379	12,374	11,495	סך רווח יזמי צפוי
0	0	11,299	סך רווח יזמי שהוכר בדוחות החברה (במאוחד) במצטבר נכון למועד הדוח
32.0%	28.3%	26.3%	שיעור רווח יזמי צפוי (%)
רבעון רביעי 2018	רבעון רביעי 2017 ורבעון 1 2018	רבעון רביעי 2016 ורבעון ראשון ושני 2017	מועד השלמה צפוי והכרה ברווח

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

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

מדירות שנמכרו (באלפי אירו):

רווח יזמי שטרם הוכר	תזרים שטרם הוכר	הכנסות שטרם הוכרו	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 83%) שלבים שבביצוע (בי, ג' וד')
14,622	24,249	65,077	

מדירות שטרם נמכרו (באלפי אירו):

רווח יזמי שטרם הוכר	תזרים שטרם הוכר	הכנסות שטרם הוכרו	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 83%) שלבים שבביצוע (גי ודי)
14,364	21,637	59,621	שלבים שבביצוע (גי ודי)
13,597	22,654	75,090	שלב ה' (תחת תב"ע מאושרת) שטרם נכנס לביצוע
27,961	44,291	134,711	סה"כ

²⁴ ביצוע שלב ג' החל בחודש אפריל 2016 עם קבלת היתר הבניה.

²⁵ ביצוע ושיווק שלב ד' החלו בחודש אפריל ומאי 2017 עם קבלת היתר הבניה.

²⁶ יודגש כי שיעור ההשלמה ההנדסי אינו זהה לשיעור מסירת הדירות ולשיעור ההכרה ברווח ממסירת הדירות שנעשה במועד מסירת הדירות ללקוחות, ראו באור 2 כב' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המצ"ב בפרק ג' לדוח תקופתי 2016.

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

א. **ביחס ליתרת הקרקע בפרוייקט Grafental**, שכוללת זכויות בניה של כ- 124.5 א' מ"ר למשרדים (להלן: **"חטיבת הקרקע"**), בתקופת הדוח קידמה החברה ביחד עם עיריית דיסלדורף תב"ע חדשה למתחם באופן שעל כל חטיבת הקרקע האמורה ניתן יהיה לבנות, עם אישור התב"ע החדשה הנמצאת בעבודה, ככל שתאושר, עוד כ- 650 יח"ד בנוסף על 850 יח"ד הכלולות כיום בתב"ע שבתוקף (סה"כ כ-1,500 יח"ד). החברה מעריכה כי, ככל שתאושר התב"ע, כ-300 יח"ד מתוך ה-650 שינבעו משינוי היעוד האמור יהיו זמינות לבניה בסוף שנת 2017 והיתרה תהא זמינה לבניה בסוף שנת 2018.^{27, 29}

ב. **רכישת מס' מבני משרדים ומגורים בשכונת Grafenberg לצורך השבחה** – בחודש אוגוסט 2014 השלימה החברה רכישת מתחם קרקע בשטח של כ- 20,000 מ"ר ועליו מבני מגורים ומשרדים (המניבים דמי שכירות שנתיים של כ-220 א' אירו בשנה) בשכונת Grafenberg - משכונות המגורים היוקרתיות בעיר דיסלדורף - ובסמוך לפרוייקט המגורים "Grafental" המוקם על ידי החברה בדיסלדורף.²⁸ במהלך תקופת הדוח קידמה החברה ביחד עם עיריית דיסלדורף תב"ע חדשה למתחם שתאפשר הקמת פרויקט מגורים שיכלול 80 עד 100 יח"ד (כ-20,000 מ"ר בנוי ברוטו) על הקרקע (חלף המבנים הקיימים). להערכת החברה תכניות כאמור יאושרו, אם וככל שיאושרו, על ידי העירייה עד לתום שנת 2017 והקרקע תהא זמינה לבנייה (עם האישורים הנדרשים) במחצית הראשונה של שנת 2018.^{28, 29}

להלן ריכוז טבלאי של ההכנסות, התזרים והרווח היזמי הצפוי מתחום פעילות השבחת הקרקע בדיסלדורף²⁹:

(נתונים לפי 100%) – באלפי אירו			
רווח יזמי שטרם הוכר	תזרים מזומנים שטרם הוכר	הכנסות שטרם הוכרו	
84,567	159,252	439,765	חטיבת הקרקע שבשינוי יעוד ממשרדים למגורים ב-Grafental ³⁰ וחטיבת הקרקע ב-Grafenberg

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

²⁷ לפרטים נוספים ראו סעיף 1.8.5 בפרק א', "תיאור עסקי התאגיד" המצ"ב לדוח תקופתי 2016.
²⁸ 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.

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

³⁰ חלק התאגיד האפקטיבי בחטיבת הקרקע האמורה הינו 83%.

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

(1) המצב הכספי

הסבר לשינוי	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		נכסים
		2016	2017	
		אלפי אירו		
				נכסים שוטפים
מזומנים ושווי מזומנים	89,278	70,397	123,546	מזומנים ושווי מזומנים
יתרות לקבל מבנקים	2,221	1,277	2,195	יתרות לקבל מבנקים
פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות	10,088	15,063	13,157	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
שוכרים ולקוחות, נטו	3,545	4,959	4,121	שוכרים ולקוחות, נטו
מלאי בניינים בהקמה	45,754	45,719	44,451	מלאי בניינים בהקמה
מחד, גידול במלאי בגין התקדמות בבניית השלבים ג' וד' ומאידך קיטון במלאי בגין מסירת דירות בשלב ב' .3				
	150,886	137,415	187,470	סה"כ נכסים שוטפים
	-	4,700	-	נכס מוחזק למכירה
				נכסים לא שוטפים
השקעות הנמדדות לפי שיטת השווי המאזני	8,318	5,005	8,318	השקעות הנמדדות לפי שיטת השווי המאזני
מלאי מקרקעין	13,820	25,307	14,092	מלאי מקרקעין
נדליין להשקעה – זכויות במקרקעין	101,939	96,657	101,984	נדליין להשקעה – זכויות במקרקעין
הגידול בתקופת הדוח נובע מהשקעות capex בנכסים קיימים ורווחי שערך.	1,089,943	1,020,177	1,116,174	נדליין להשקעה – נכסים מניבים
	2,227	76	2,324	פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
	3,027	1,254	1,669	חייבים ויתרות חובה, רכוש קבוע ונכסים פיננסיים אחרים
	3,608	8,657	6,367	מסים נדחים
	1,222,882	1,157,133	1,250,928	סה"כ נכסים לא שוטפים
	1,373,768	1,299,248	1,438,398	סה"כ נכסים

הסבר לשינוי	ליום 31 בדצמבר 2016	ליום 31 במרץ		התחייבויות
		2016	2017	
		אלפי אירו		
				התחייבויות שוטפות
	16,164	15,622	24,164	חלויות שוטפות של הלוואות מבנקים
	17,750	16,362	18,489	חלויות שוטפות של אגרות חוב
פרעון הלוואת בנייה.	7,000	3,500	3,000	הלוואות למימון מלאי בניינים בהקמה
	456	768	450	חלויות שוטפות של התחייבויות פיננסיות אחרות
	26,270	22,138	22,447	זכאים ויתרות זכות
	16,073	24,785	19,901	מקדמות מרוכשי דירות
	-	-	542	רכיב התחייבותי בגין הנפקת כתבי אופציה
	83,713	83,175	88,993	
				התחייבויות לא שוטפות
	568,157	563,280	554,454	הלוואות מתאגידים בנקאים ואחרים
הגידול בתקופת הדוח נובע מהפרשי שער.	130,169	125,389	135,586	אגרות חוב
	3,133	3,148	3,133	התחייבויות אחרות
	434	2,129	296	התחייבויות פיננסיות אחרות
	68,099	56,035	72,888	מסים נדחים
	769,992	749,981	766,357	
	853,705	833,156	855,350	סה"כ התחייבויות
				הון עצמי
הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקר מהנפקת הון ורווח בתקופה.	419,173	358,351	488,503	הון עצמי מיוחס לבעלי המניות של החברה
	100,890	107,741	94,545	זכויות שאינן מקנות שליטה
	520,063	466,092	583,048	סה"כ הון עצמי
	<u>1,373,768</u>	<u>1,299,248</u>	<u>1,438,398</u>	סה"כ התחייבויות והון עצמי

(2) תוצאות הפעילות

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
		2016	2016	
	2016	2016	2017	
	אלפי אירו			
רכישת נכסים חדשים וגידול שכ"ד בנכסים זהים.	72,111	17,339	18,129	הכנסות מהשכרת נכסים
	25,539	6,050	7,153	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
	(25,064)	(5,688)	(6,750)	הוצאות ניהול נכסים
	(8,803)	(2,019)	(2,289)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
	63,783	15,682	16,243	הכנסות שכירות וניהול, נטו
מסירת דירות בשלב בי של פרויקט המגורים.	73,935	21,095	8,371	הכנסה ממכירת דירות
	(58,537)	(16,729)	(6,627)	עלות מכירת דירות
	15,398	4,366	1,744	רווח ממכירת דירות
	(12,594)	(3,355)	(2,355)	הוצאות הנהלה וכלליות
	(2,222)	(824)	(724)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי דירות בהקמה ומלאי מקרקעין
	(422)	(104)	(172)	הוצאות מכירה ושיווק
	(1,227)	(383)	(218)	עלות תשלום מבוסס מניות
	80,459	15,383	21,207	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
	143,175	30,765	35,725	רווח תפעולי
	25	6	26	הכנסות מימון
פרעונות שוטפים של הלוואות בנקאיות ואגרות חוב וירידה בשיעור הריבית על הלוואות שמומנו מחדש בקזוז גידול בהלוואות הבנקאיות למימון רכישת נכסים חדשים.	(20,716)	(5,123)	(4,924)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנה, נטו
	(3,399)	22	(4,749)	השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו
שינוים בעקום הריבית באירופה, עסקאות הגנה והוצאות עסקה בגין מימון מחדש.	(3,793)	(440)	288	שינוי בערך הלוואות ועסקאות החלפת ריביות, נטו
	115,292	25,230	26,366	רווח לפני מסים על ההכנסה
	(26,586)	(5,563)	(2,204)	הוצאות מס
	88,706	19,667	24,162	רווח נקי, מדווח
				רווח נקי מיוחס ל:
	76,276	18,401	22,582	בעלי מניות החברה
	12,430	1,266	1,580	זכויות שאינן מקנות שליטה

(3) תזרימי המזומנים

הסבר לשינוי	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	2016	
	2016	2016	2017
	אלפי אירו		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת)	71,086	14,737	16,361
התרחבות פעילות החברה ותזמון תקבולים בפרויקט היזמות למגורים.			
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה (תזרימי מזומנים לפעילות השקעה)	(62,275)	(2,512)	(8,006)
רכישת נכסים חדשים והשקעות capex בנכסים קיימים.			
תזרימי מזומנים מפעילות מימון (תזרימי מימון מפעילות מימון)	24,647	2,352	25,913

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

יצוין כי לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2017 לחברה בדוחות הסולו שלה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, הנובע מהפרשי שער ועל כן אינו מייצג, ולתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 לחברה בדוחות הסולו שלה (אך לא בדו"חות המאוחדים) תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת שהסתכם ב- 1,584 אלפי אירו. דירקטוריון החברה קבע, על סמך בחינה שביצע, כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה מהטעם שהמזומנים, שווי המזומנים ויתרות נזילות בחברה סולו יחד עם יתרות נזילות לא מוגבלות הניתנות לחלוקה מיידית מחברות בנות נכון למועד חתימת הדוח מסתכמים בכ- 95 מיליון אירו, בהשוואה להתחייבויות שוטפות בחברה סולו בסך של כ- 20 מיליון אירו, כך שבחברה סולו, נכון למועד חתימת הדוח, קיים עודף בהון החוזר בסך של כ- 75 מיליון אירו, המורכב ממזומנים ויתרות נזילות. דירקטוריון החברה סבור, כי מדובר בעניין טכני בלבד, שכן לאור יתרות הנזילות הגבוהות שבידי החברה ("סולו"), החברה בחרה שלא לקבל דמי ניהול או למשוך דיבידנד מחברת הבת בבעלות מלאה (Brack German Properties B.V.) ועל כן לא נרשמו הכנסות שוטפות ברמת הפעילות הנפרדת של החברה ("סולו"), באופן שהוביל לתזרימי המזומנים השליליים מפעילות שוטפת של החברה ("סולו") בשנת 2016, ובנטרול הפרשי השער - בתקופה המדווחת.

(4) FFO (FUNDS FROM OPERATIONS)

חישוב ה- FFO - מדד ה- FFO מחושב כרווח הנקי (הפסד) המיוחס לבעלי מניות החברה **מהפעילות המניבה בלבד - ללא הרווח ממכירת דירות בפרוייקט Grafental**, בהתאמות מסוימות בגין פריטים שאינם תפעוליים, אשר מושפעים 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 בדיסלדורף (וזאת מכיוון שההכנסות בגינן אינן נלקחות בחשבון ה- FFO), שינוי בשווי ההוגן שהוכר בגין מכשירים פיננסיים, מיסים נדחים וזכויות מיעוט בגין הפריטים שלעיל. החברה סבורה כי מדד זה משקף באופן נכון יותר את תוצאותיה התפעוליות של החברה, ללא הפרוייקט היזמי, ופרסומו יאפשר בסיס נכון יותר להשוואת תוצאותיה התפעוליות של החברה בתקופה מסוימת לתקופות קודמות וכן יאפשר השוואת תוצאות פעילות החברה לחברות נדל"ן אחרות בארץ ובאירופה.

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

<u>לשנה</u> <u>שהסתיימה</u> <u>ביום 31</u> <u>בדצמבר</u> <u>2016</u>	<u>לשלושת</u> <u>החודשים</u> <u>שהסתיימו</u> <u>ביום 31</u> <u>במרץ</u> <u>2016</u>	<u>לשלושת</u> <u>החודשים</u> <u>שהסתיימו</u> <u>ביום 31</u> <u>במרץ</u> <u>2017</u>	
76,276	18,401	22,582	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה
			התאמות לרווח הנקי:
			א. התאמות בגין שיערוכים
(72,261)	(14,410)	(21,497)	(עליית) ערך נדליין להשקעה והתאמת שווי התחייבויות הקשורות לנדליין להשקעה
3,867	356	(161)	שיערוך הלוואות ועסקאות החלפת ריבית לפי שווי הוגן
			ב. התאמות בגין סעיפים לא תזרימיים
1,327	443	394	עלות תשלום מבוסס מניות ושינויים בקרנות הון
5,367	425	5,350	הפחתת עלויות מימון, מידוד והפרשי שער ועסקאות הגנת מטבע שאינם תזרימיים
1,059	213	228	רכיב הריבית בעסקאות הגנה
24,308	4,908	2,204	הוצאות מיסים נדחים ומיסים בגין שנים קודמות
			ג. סעיפים חד פעמיים / פעילויות חדשות / פעילויות שהופסקו / אחר
1,553	858	(725)	פחת ותרומות, שירותים מקצועיים והתאמות חד פעמיות
(2,665)	(1,851)	-	התאמות המתייחסות לחברות כלולות וזכויות שאינן מקנות שליטה
3,236	1,033	1,154	הוצאות ניהול פרוייקט ושיווק בקשר עם הקמת פרוייקט המגורים בדיסלדורף והתאמות בגין פעילות ההשכרה הנוכחית בפרוייקט
(12,781)	(3,624)	(1,447)	רווח ממכירת דירות
(46,990)	(11,649)	(14,500)	סך התאמות לרווח הנקי
29,286	6,752	8,082	F.F.O

כאמור לעיל, בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2017 הסתכם ה- FFO בכ-8.1 מ' אירו המגלם קצב FFO שנתי של כ-32.3 מ' אירו.

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

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

להלן חישוב מדד ה-EPRA NAV של החברה:

ליום 31.12.2016 במיליוני אירו	ליום 31.3.2016 במיליוני אירו	ליום 31.3.2017 במיליוני אירו	
419.2	358.4	488.5	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
65.9	53.4	70.7	בתוספת מסים נדחים בגין התאמות EPRA (בניכוי חלק המיעוט)
0.3	0.5	0.3	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו (בניכוי חלק המיעוט)
5.8	6.2	6.1	בתוספת רווחים שטרם הוכרו בגין דירות שנמכרו ונמצאות בביצוע בשלבים ב' ו-ג' בפרויקט המגורים
491.2	418.5	565.6	EPRA NAV – שווי נכסי נקי

(6) אירועים לאחר מועד הדוח המשפיעים על המצב הכספי של החברה

□ **מדיניות דיבידנד – דירקטוריון החברה החליט ביום 18 במאי 2017 על מדיניות דיבידנד אשר נגזרת מהיקף ה-FFO השנתי של החברה, לפיה מדי שנה, החל משנת 2018 ובגין שנת 2017 ואילך, תחלק החברה לבעלי מניותיה דיבידנד ו/או תחלק לבעלי מניותיה הון (להלן ביחד: "החלוקה"),** בשיעור של 30% מסך ה-FFO³¹ (מהפעילות המניבה בלבד, לא כולל רווח מפעילות היזום של החברה), על פי הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים המבוקרים והידועים במועד קבלת החלטה על החלוקה. לצורך חישוב ה-FFO לשנה נתונה ממנו ייגזר סכום החלוקה כאמור, יתוקננו נתוני ה-FFO ברבעון הרביעי באותה שנה לנתוני שנה מלאה (קרי – אם ה-FFO ברבעון הרביעי יסתכם ב-8 מיליון אירו, אזי סכום ה-FFO לאותה שנה ממנו ייגזר סכום החלוקה יעמוד על 32 מיליון אירו). החלטה על חלוקה כאמור תתקבל בדירקטוריון החברה לאחר אישור הדוחות השנתיים של אותה שנה שבגינה מבוצעת החלוקה.

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

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

³¹ לפרטים אודות אופן חישוב ה-FFO לשנת 2016, ראו סעיף 1.7.5.2 בפרק א', "תיאור עסקי התאגיד", בדוח התקופתי של החברה לשנת 2016 (אשר פורסם ביום 26 במרץ 2017 [מס' אסמכתא 029265-01-2017]).

חלק ב' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהול

□ סיכוני השוק אליהם חשופה החברה

השפעת שער המטבע - נכון למועד הדוח, החשיפה המטבעית של החברה, נטו בניכוי ההתחייבויות שבגינן ביצעה החברה עסקאות גידור מטבע, הינו 6.27% מסך היקף נכסיה וזאת בשל התחייבות החברה בגין אגרות החוב (סדרות א', ב' ו- ג'), אשר הונפקו לציבור בישראל הנקובות בש"ח. מלבד זאת, החברה אינה חשופה לשינויים מהותיים בשערי חליפין של מטבעות היות שרוב פעילותה, נכסיה והתחייבויותיה נקובים באירו. החברה בוחנת מעת לעת את האפשרות ומבצעת גידור של התחייבויותיה השקליות, כולן או חלקן, כנגד שינויים עתידיים בשער החליפין אירו/שקל.

□ השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים עיקריים של החברה

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

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

ריבית הבסיס הינה 3 months Euribor.

31 במרץ 2017:

<u>-10%</u>	<u>-5%</u>	<u>שווי הוגן</u>	<u>5%</u>	<u>10%</u>	
(1,563)	(920)	(167,737)	351	980	אג"ח *
(318)	(159)	(274,869)	159	318	הלוואה בריבית קבועה
(36)	(18)	(730)	18	36	עסקאות החלפת ריבית SWAP שאינן מוכרות כגידור חשבונאי
(1,917)	(1,097)	(443,336)	528	1,334	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 במרץ 2017:

<u>-10%</u>	<u>-5%</u>	<u>שווי הוגן</u>	<u>5%</u>	<u>10%</u>	
(14,236)	(7,118)	(142,364)	7,118	14,236	אג"ח (בניכוי מזומן המוחזק בש"ח)

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

31 במרץ 2017:

<u>-10%</u>	<u>-5%</u>	<u>שווי הוגן</u>	<u>5%</u>	<u>10%</u>	
4,000	2,000	3,959	(2,000)	(4,000)	עסקאות האגנת מטבע

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

31 במרץ 2017 :

<u>-4%</u>	<u>-3%</u>	<u>שווי הוגן</u>	<u>3%</u>	<u>4%</u>	
6,709	5,032	(167,737)	(5,032)	(6,709)	אג"ח

שוויים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה מושפע אף הוא משינויים בשיעורי הריבית בשוק. עליה/ירידה פרמנטית (עלייה/ירידה הנצפית על ידי השוק 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 כפרמנטטי 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, תקוּזז על ידי ירידת שוויי ההוגן של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה ולהיפך.

□ דוח בסיסי הצמדה

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

חלק ג' - היבטי ממשל תאגידי

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 39 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן ובהתאמה: "חוק ניירות ערך" ו-"סעיף 39א"). ביום 17 בפברואר 2016, נכנס לתוקף צו ניירות ערך (החלפת התוספת הרביעית לחוק), התשע"ו – 2016, לפיו התוספת הרביעית בחוק ניירות ערך הוחלפה בתוספת רביעית חדשה בעלת שני חלקים; חלק א', המחיל הוראות מדיני החברות שיחולו על חברות שהתאגדו מחוץ לישראל (להלן בס"ק זה בלבד: "חברות חוץ") ומניותיהן מוצעות לציבור לישראל - ובכלל זה מחיל את הוראות סעיפים 301-311 לחוק החברות לעניין חלוקה מותרת, דיבידנד, רכישה וחלוקה אסורה (להלן: "חלק א' לתוספת הרביעית") וחלק ב', המחיל הוראות מדיני החברות על חברות חוץ המציעות תעודות התחייבות לציבור. יובהר כי התוספת הרביעית האמורה לא תחול ביחס לחברות חוץ שהציעו מניות או תעודות התחייבות לציבור עובר לתיקון החקיקה (כמו החברה). יחד עם זאת, התיקון יחול ביחס לכל חברת חוץ (ובכלל זה החברה) שתבצע הצעה לציבור של ניירות ערך ממועד התיקון (קרי מיום 17 בפברואר 2016) ואילך, לרבות חברות חוץ (ובכלל זה החברה) המבצעות הנפקה חוזרת. לפיכך, הואיל והחברה ביצעה ביום 4 באפריל 2016 הנפקה חוזרת של אגרות חוב (סדרה ג'), החל מאותו מועד התיקון המתואר לעיל חל עליה.

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

- (א) בעת האחרונה בחנה החברה עם יועציה המשפטיים בהולנד עיגון פורמאלי של הוראות מחוק החברות בתקנון החברה כדי לשקף את התוספת הרביעית כאמור ובתום הבחינה כאמור (ולאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה אשר ניתן ביום 18 במאי 2017) תזמן החברה אסיפה כללית של בעלי המניות בחברה לצורך אישור תיקון לתקנון החברה;
- (ב) על פי ממצאי הבחינה עולה, כי אין מניעה לכלול את אותן הוראות, בשינויים המחויבים (ככל שאלה טרם עוגנו בתקנון החברה) וביחס לתביעה והגנה נגזרת וכן להטלת עיצום כספי - בדרך של ביצוע בקירוב כמפורט בס"ק (ג) להלן;
- (ג) הואיל ולא ניתן לעגן באופן מפורש את סעיפי התביעה וההגנה הנגזרת (סעיפים 194 עד 205 לחוק החברות) וסעיפי הטלת העיצום הכספי (סעיפים 363א(א) ו-ב(2) עד (12), 363ב ו-363ג לחוק החברות) בתקנון החברה, שכן אינם תואמים את הדין הקוגנטי החל על החברה בהולנד, כללה החברה בתקנון המתוקן (אשר יובא כאמור לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה) הוראות הנוגעות לסמכויות שיפוט ותחולת דין, ובכלל זה בעניין תביעה והגנה נגזרת והטלת אמצעי אכיפה מנהליים על ידי הרשות;
- (ד) בנוסף על האמור לעיל, ביום 29 בינואר 2017 תוקנו שטרי הנאמנות בין החברה מצד אחד לבין רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ מצד שני כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרות א' עד ג') באופן שבו עוגנו בשטרי הנאמנות התחייבויות של החברה ונושאי המשרה בקשר עם הטלת עיצומים כספיים או אמצעי אכיפה מנהליים על החברה ו/או על נושאי המשרה בה³² וכן התחייבויות של החברה ונושאי המשרה בה שלא להעלות טענות כנגד זכותם של מחזיקי אגרות החוב של החברה להגיש תביעה נגזרת (להלן: "התחייבויות החברה ונושאי המשרה"). כמו כן התחייבויות החברה ונושאי המשרה נכללו בדוח הצעת המדף אשר פירסמה החברה ביום 29 בינואר 2017 על פי תשקיף המדף מיום 28 במאי 2015 נושא תאריך 29 במאי 2015;

(2) תרגום הדוח לשפה האנגלית

מבלי לגרוע מאחריותו על פי דין של כל אחד מחברי הדירקטוריון לאמור בדוח זה לעיל ולהלן, יובהר כי חברי הדירקטוריון, ה"ה Ulrich Tappe, Robert Israel, Lambertus Van den Heuvel, Jan Van Der Meer, Willem Van Hassel והגב' Nansia Koutsou, אינם דוברי עברית³³. הדירקטורים האמורים הודיעו לחברה כי אישרו דוח זה בהסתמך על תרגום לשפה האנגלית של הדוח ולא על נוסחו המקורי של הדוח בשפה העברית. הדירקטורים האמורים הצהירו כי הינם מודעים לכך כי הנוסח המחייב של דוח הדירקטוריון הינו נוסחו המקורי בשפה העברית.

³² שלא להעלות טענות כנגד סמכותה של הרשות ו/או ועדת האכיפה המינהלית בישראל (להלן: "הוועדה") בקשר עם עיצומים כספיים ו/או אמצעי אכיפה מנהליים שיוטלו על החברה ו/או נושאי המשרה (לפי העניין) על ידי הרשות ו/או הוועדה, וזאת על פי פרק ח'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.

³³ יוער כי מר אור לבקוביץ' אשר מכהן כדירקטור בדירקטוריון החברה החל מיום 5 בינואר 2017 הינו דובר עברית.

(3) תרומות

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

(4) דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

לפרטים אודות כישוריהם, השכלתם וניסיונם של ה"ה Jan Van Der Meer (יו"ר הדירקטוריון), Lambertus Van den Heuvel (דח"צ), Willem G. Van Hassel (דח"צ), Robert Israel (דירקטור בלתי תלוי), Ulrich Tappe (דירקטור ומנהל חטיבת הייזום בחברה), ו-Nansia Koutsou (דירקטורית) שבשלם רואה בהם החברה כדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה, ראו בתקנה 26 בפרק "פרטים נוספים אודות התאגיד", המצ"ב בפרק ד' לדוח תקופתי 2016.

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

□ אירועים לאחר מועד הדוח

נא ראו חלק א' סעיף (6) לעיל.

□ אומדנים חשבונאיים קריטיים

בדבר אומדנים חשבונאיים קריטיים ראו ביאור 2 לדוחות הכספים המאוחדים המבוקרים לשנת 2016 המצ"ב בפרק ג' לדוח תקופתי 2016.

□ גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד ומעריכי שווי מהותיים

לא היו הערכות שווי מהותיות או מהותיות מאוד ברבעון הראשון של 2017.

חלק ה' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

(1) פרטים לגבי תעודות התחייבות שהנפיקה החברה ונמצאות בידי הציבור במועד הדוח בהתאם לתוספת השמינית לתקנות הדוחות:

איגרות חוב (סדרה ג')	איגרות חוב (סדרה ב')	איגרות חוב (סדרה א')	
כן	כן	כן	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10 (ב)(13)(א) לתקנות הדוחות ?
22 ביולי 2014	21 במאי 2013	1 במרץ 2011	מועד הנפקה
4 באפריל 2016	4 בפברואר 2014	19 ביוני 2012, 6 בנובמבר 2012	מועד הגדלת הסדרה
102,165	175,000	200,000	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
160,180	240,000	400,000 240,000	שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (אלפי ש"ח)
156,911	210,000	228,640	שווי נקוב ליום 31.3.2017 (אלפי ש"ח)
159,911	210,000	237,413	שווי נקוב צמוד ליום 31.3.2017 (אלפי ש"ח)
985	1,690	2,353	סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה (אלפי ש"ח) נכון ליום 31.3.2017
156,679	209,593	237,111	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.3.2017 (אלפי ש"ח), כולל ריבית לשלם
167,549	228,270	255,368	שווי בבורסה ליום 31.3.2017 (אלפי ש"ח)
3.30% (שנתית צמודה בשיעור קבוע), בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ג') ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות כמפורט בסעיפים 2.8.4.12 ו- 2.8.4.13 בתשקיף המדף.	3.29% (שנתית צמודה בשיעור קבוע), בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ב') ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות כמפורט בסעיפים 2.8.4.12 ו- 2.8.4.13 בתשקיף המדף.	4.8% (שנתית צמודה בשיעור קבוע), בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה א') ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות כמפורט בסעיפים 2.7.12.8 ו- 2.7.12.9 בתשקיף המדף של החברה מיום 24 במאי 2012 כפי שתוקן ביום 9 במאי 2013 וכפי שתוקן ביום 14 ביולי 2014 (להלן: "תשקיף המדף").	סוג ושיעור הריבית

איגרות חוב (סדרה א')	איגרות חוב (סדרה ב')	איגרות חוב (סדרה ג')
מועדי תשלום הקרן	עומדות לפירעון ב-7 תשלומים שנתיים ביום 14 ביולי של כל אחת מהשנים 2014 עד 2020 (כולל) באופן שכ"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 20 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2026 (כולל) באופן שכ"א מתשעת התשלומים הראשונים יהווה 2% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'), התשלום העשירי יהווה 17% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'), וכ"א משני התשלומים האחרונים יהווה 32.5% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'); תשלום הקרן הראשון יהיה ביום 20.07.2015.
מועדי תשלום הריבית	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.
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בפברואר 2011 בגין חודש ינואר 2011.	צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 ביולי 2014 בגין חודש יוני 2014.
האם ניתנות להמרה ?	לא	לא
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	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 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.
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות ?	לא	לא

(2) פרטים בדבר הנאמן

איגרות חוב (סדרה א')

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

איגרות חוב (סדרה ב')

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

איגרות חוב (סדרה ג')

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

(3) דירוג

סדרת אג"ח	א'	
שם החברה המדרגת	מעלות	
	דירוג אגרות החוב	דירוג המנפיק
דירוג המנפיק ואיגרות החוב במועד ההנפקה הראשונית (מרץ 2011)	A3 (מידרוג) ³⁴	
דירוג המנפיק ואיגרות החוב - אפריל 2012	ilA	ilA, יציב
דירוג המנפיק ואיגרות החוב במועד הרחבת הסדרה - יוני 2012	ilA	ilA, יציב
דירוג המנפיק ואיגרות החוב במועד הרחבת הסדרה - נובמבר 2012	ilA	ilA, יציב
דירוג המנפיק ואיגרות החוב - אפריל 2013	ilA+	ilA+, יציב
דירוג המנפיק ואגרות החוב - יוני 2014	ilA+	ilA+, יציב
יולי 2015	ilA+	ilA+, יציב
מרץ 2016	ilAA-	ilAA-, יציב
מרץ 2017	ilAA-	ilAA-, יציב
דירוג המנפיק ואיגרות החוב הקבועים למועד הדוח	ilAA-	ilAA-, יציב

³⁴ ביום 7 במאי 2012, הודיעה החברה למידרוג בע"מ (לעיל ולהלן: "מידרוג") על הפסקת ההתקשרות בין החברה למידרוג לדירוג אגרות החוב (סדרה א') של החברה וביום 13 במאי 2012 הודיעה מידרוג על הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה א') של החברה.

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

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

(4) עמידה בתנאים והתחייבויות לפי שטרי הנאמנות

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח ובמהלך תקופת הדיווח עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות, ובכלל זה נכון לתום תקופת הדוח עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות מיום 24 בפברואר 2011 בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, מיום 9 במאי 2013 בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, ומיום 14 ביולי 2014 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%³⁵:

ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות הרוב נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 31 במרץ 2017, הינו 488,503 א' אירו.

החוב הפיננסי נטו, על פי דוחות סולו של החברה נכון לאותו מועד הינו 71,349 א' אירו.

לפיכך היחס בין ההון העצמי של החברה לחוב הפיננסי נטו על פי דוחות סולו נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 31 במרץ 2017, הינו כ- 685%.

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).

³⁵ הדרישה לעמוד ביחס זה רלוונטית למחזיקי אגרות חוב סדרות א' וב' בלבד.

מספר מניות משועבדות של Brack German Properties B.V., חברה בת (100%) של החברה (להלן: "BGP") נכון ליום 31 במרץ 2017 - 943,804.

סך הון המניות מונפק של BGP ליום 31 במרץ 2017 ולמועד חתימת הדוח - 1,978,261.

שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 31 במרץ 2017 - 47.7%.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי מניותיה, כפי שהוא מופיע בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2017 - 557,946 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל - 4.0114 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות - 1,067,791 א' ש"ח.

חוב נטו - 239,800 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שווי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ- 445% 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 2017: 640,027.

סך הון המניות מונפק של BGP נכון ליום 31 במרץ 2017 ולמועד חתימת הדוח - 1,978,261.

שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 31 במרץ 2017 - 32.4%.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2017 - 557,946 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל - 4.0114 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות 724,107 א' ש"ח.

חוב נטו - 211,718 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שווי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ- 342% 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 2017: 394,430.

סך הון המניות מונפק של BGP נכון ליום 31 במרץ 2017 ולמועד חתימת הדוח - 1,978,261.

שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 31 במרץ 2017 - 19.9%.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2017 - 557,946 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל – 4.0114 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות 446,246 א' ש"ח.

חוב נטו – 157,906 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שוי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ- 283% 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- 488.5 מ' אירו.

ב. **מיגבלות על חלוקת דיבידנד** : על פי שטר הנאמנות לסדרה א' - לא לבצע חלוקת דיבידנדים לבעלי מניותיה ו/או חלוקת הון לבעלי מניותיה ו/או לא לבצע רכישה עצמית של מניותיה או של ני"ע המיירים שלה, אם כתוצאה מכך יפחת ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב מ-80 מ' אירו על פי שטר הנאמנות סדרה א'. למועד הדוח ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב הינו כ- 488.5 מ' אירו.

על פי שטרי הנאמנות לסדרות ב' ו-ג' - לא לבצע חלוקת דיבידנדים לבעלי מניותיה ו/או חלוקת הון לבעלי מניותיה ו/או לא לבצע רכישה עצמית של מניותיה או של ני"ע המיירים שלה, אם כתוצאה מכך יפחת ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב מ-160 ו-200 מ' אירו בהתאמה ו/או יחס חוב ל-CAP (כהגדרתו להלן) יעלה על 70%. למועד הדוח ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב הינו כ- 488.5 מ' אירו ויחס החוב ל-CAP עומד למועד הדוח על 51.05% (כמפורט להלן).

ב. **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) :

154,075	התחייבויות פיננסיות על פי דוחות הסולו
581,618	התחייבויות פיננסיות של החברות הבנות
(124,680)	בניכוי מזומן שווה מזומן ופקדונות
(3,000)	בניכוי חוב בגין מלאי דירות בהקמה
608,013	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
	ה-CAP ³⁶
583,048	הון כולל זכויות שאינן מקנות שליטה
608,013	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
1,191,061	ה-CAP

לפיכך יחס זה עומד על 51.05% כשעל פי שטרי הנאמנות יחס זה צריך להיות נמוך מ-90% עבור סדרה א' ונמוך מ-75% עבור סדרות ב' ו-ג'.

³⁶ "סך ההון והחוב (CAP)" – "החוב הפיננסי, נטו מאוחד" בצירוף כל המפורט להלן: (א) ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט), כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של החברה; (ב) יתרת ההלוואות הנדחות של החברה (כהגדרתן להלן); ו- (ג) הפחתות ערך שנרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים (ככל שיירשמו הפחתות כאמור) בגין נכסים המשועבדים להבטחת הלוואות, בגובה הפרש בין זכות החזרה ללווה (recourse) לבין ערך ההלוואה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. "הלוואות נדחות" – כל הלוואה שקיבלה החברה מגורם כלשהו, שעל פי תנאיה היא 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.

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

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

אגרות החוב (סדרה א')

שעבוד מניות BGP (א)

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

שעבוד שלילי (ב)

כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה א') קיימות במחזור (קרי, כל עוד אגרות החוב (סדרה א') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת כי היא לא תשעבד, תמשכן, תמחה על דרך השעבוד, או תעמיד כבטוחה אחרת מסוג כלשהו או כערובה אחרת (להלן ביחד בס"ק זה בלבד: "**הבטוחה**") לחיוב כלשהו שלה, או של אחרים, לטובת צד שלישי כלשהו, מניות של BGP, אם לאחר יצירת הבטוחה תיוותר בידי החברה כמות מניות של BGP, שהינן נקיות וחופשיות, בכמות אשר מהווה 10% או פחות מהמספר הכולל של המניות המשועבדות (להבטחת אגרות החוב (סדרה א')), כפי שיהיה מעת לעת. כל אימת שהחברה תעמיד בטוחה כאמור בסעיף זה לעיל, תעביר החברה אישור לנאמן, קודם להעמדת הבטוחה, כי היא עומדת בתנאי האמור³⁷.

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

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

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

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

אגרות החוב (סדרה ב')

שעבוד מניות BGP (א)

להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') והנאמן (לרבות לפירעון קרן, ריבית והפרשי הצמדה), שיעבדה החברה בשעבוד ראשון בדרגה לטובת הנאמן, 640,027 מניות רגילות בנות 0.01 אירו ע.ג. כ"א של BGP (המהוות כ-32.4% מההון המונפק של BGP). לפרטים אודות ערכן של המניות המשועבדות בדוחותיה הכספיים של החברה ראו בס"ק (3)(ב) לעיל.

³⁷ יצוין כי נכון ליום 31 במרץ, 2017, כל מניות BGP משועבדות לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרות א' עד ג') ולפיכך לכאורה לא מתקיים התנאי האמור. יחד עם זאת יובהר ויודגש כי כמות מניות BGP המשועבדות לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') גדולה בשיעור של 154% מכמות המניות המינימאלית של BGP שהחברה נדרשת לשעבד לנאמן כאמור בהתאם ליחס הבסיסי וכן יחס שווי המניות המשועבדות לחוב נטו עולה בשיעור של 134% על היחס הנדרש לשחרור בטוחות (כהגדרת מונחים אלה בשטר נאמנות אגח א'), ולפיכך אין באי התקיימות התנאי האמור בכדי לפגוע במחזיקים.

לפרטים נוספים אודות השעבוד האמור ראו בסעיף 5.6 בתיקון ותוספת מס' 1 מיום 9 במאי 2013 לשטר הנאמנות מיום 23 במאי 2012, אשר צורף כנספח לדוח הצעת המדף של החברה מיום 19 במאי 2013 (להלן: "שטר נאמנות אגח ב").

(ב) שעבוד שלילי

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

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

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

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

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

אגרות החוב (סדרה ג')

(א) שעבוד מניות BGP

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

(ב) שעבוד שלילי

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

הוראת ס"ק א' זה לעיל לא תחול ככל שיחס שווי המניות המשועבדות לחוב נטו שווה ליחס הנדרש לשחרור בטוחות.

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

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

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

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

(6) צירוף דוחות כספיים של חברת BGP

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

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

<u>נכסים / התחייבויות בתאגידים לא משועבדים</u>	<u>נכסים / התחייבויות בחברה המוחזקת המשועבדת</u>	<u>החברה במאוחד</u>	<u>נתונים ליום 31 במרץ 2017 (באלפי אירו)</u>
86,823	1,351,575	1,438,398	סה"כ נכסים
*85,554	101,916	187,470	נכסים שוטפים
1,269	1,249,659	1,250,928	נכסים לא שוטפים
156,266	699,084	855,350	סה"כ התחייבויות
**20,680	68,313	88,993	התחייבויות שוטפות
***135,586	630,771	766,357	התחייבויות לא שוטפות
0	94,545	94,545	זכויות שאינן מקנות שליטה
(69,443)	557,946	488,503	סה"כ הון
6%	94%	100%	שיעור הנכסים מסך הנכסים במאזן
18%	82%	100%	שיעור ההתחייבויות מסך ההתחייבויות במאזן
(14%)	114%	100%	שיעור ההון מסך ההון במאזן

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

<u>נכסים / התחייבויות בתאגידים לא משועבדים</u>	<u>נכסים / התחייבויות בחברה המוחזקת המשועבדת</u>	<u>החברה במאוחד</u>	<u>נתונים ליום 31 בדצמבר 2016 (באלפי אירו)</u>
11,160	1,362,608	1,373,768	סה"כ נכסים
* 9,014	141,872	150,886	נכסים שוטפים
2,146	1,220,736	1,222,882	נכסים לא שוטפים
149,947	703,759	853,705	סה"כ התחייבויות
** 19,778	63,936	83,713	התחייבויות שוטפות
*** 130,169	639,823	769,992	התחייבויות לא שוטפות
0	100,890	100,890	זכויות שאינן מקנות שליטה
(138,787)	557,960	419,173	סה"כ הון
1%	99%	100%	שיעור הנכסים מסך הנכסים במאזן
18%	82%	100%	שיעור ההתחייבויות מסך ההתחייבויות במאזן
(33%)	133%	100%	שיעור ההון מסך ההון במאזן

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

שמות החותמים	תפקידם	חתימה
יאן ואן דר מיר	יו"ר הדירקטוריון	
אופיר רחמים	מנכ"ל משותף	

18 במאי, 2017

נספח א'- גילוי בהתאם להנחיית אשראי בר-דיווח

טבלת עמידה בתניות והתחייבויות פיננסיות

בהמשך לאמור בטבלה (להלן: "טבלת ההלוואות") בסעיף 1.12.9 בפרק א', "תיאור עסקי התאגיד", בדוח תקופתי 2016, להלן יובאו נתונים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהלוואותיה³⁸. חישוב אמות המידה הפיננסיות: DSCR, ICR ו-LTV, נעשה עפ"י ההגדרות בהסכמי ההלוואה הרלוונטיים ואינו תואם בהכרח את כללי החשבונאות המקובלים³⁹.

מס' סידורי מתוך טבלת ההלוואות	מועד העמדת ההלוואה	סכום מסגרת ההלוואה המקורי באלפי אירו	יתרת קרן ליום 31.3.2017 באלפי אירו	התחייבויות / פיננסיות אחרות	אמות מידה פיננסיות DSCR/ICR בפועל נכון ליום 31 במרץ 2017 ולמועד חתימת הדוח	אמת מידה פיננסית LTV בפועל נכון ליום 31 במרץ 2017 ולמועד חתימת הדוח
4	31 באוגוסט, 2015	49,480	46,677	LTV קטן מ- 75% DSCR גדול מ- 130%	נכון ליום 31.3.2017	נכון ליום 31.3.2017
					DSCR=181%	LTV=63%
					נכון למועד חתימת הדוח	נכון למועד חתימת הדוח
					LTV=63%	DSCR=181%
5	31 באוגוסט, 2015	13,031	12,132	LTV קטן מ- 70% DSCR גדול מ- 130%	נכון ליום 31.3.2017	נכון ליום 31.3.2017
					DSCR=169%	LTV=58%
					נכון למועד חתימת הדוח	נכון למועד חתימת הדוח
					LTV=58%	DSCR=169%
6	30 בספטמבר, 2016	110,000	108,905	LTV קטן מ- 75% DSCR גדול מ- 135%	נכון ליום 31.3.2017	נכון ליום 31.3.2017
					DSCR=273%	LTV=58%
					נכון למועד חתימת הדוח	נכון למועד חתימת הדוח
					LTV=58%	DSCR=273%
8	20 ביוני, 2013	51,500	45,489	LTV קטן מ- 70% DSCR גדול מ-	נכון ליום 31.3.2017	נכון ליום 31.3.2017
					DSCR=210%	LTV=47%

³⁸ לגבי אמות מידה פיננסיות בקשר עם אגרות חוב (סדרות א', ב' ו-ג') של החברה ראו בחלק ה' לעיל, "גילוי יעודי למחזיקי האג"ח".

³⁹ אמות המידה הפיננסיות השונות מוגדרות בהסכמי ההלוואה כדלקמן: LTV הינו היחס בין יתרת החוב לבנק לבין השווי ההוגן של הנכס בספרים בניכוי עלויות עסקה ומסים שונים; ICR הינו היחס בין התזרים לשירות החוב לבין תשלום קרן+ריבית הצפוי בשנה הקרובה, ואילו DSCR הינו היחס בין התזרים לשירות החוב לבין תשלום קרן+ריבית הצפוי בשנה הקרובה, כאשר התזרים לשירות החוב הינו ההכנסות הנובעות מהנכס הממומן לשנים-עשר חודשים קדימה לפי חוזים תומכים (ללא חוזים שעומדים להסתיים במהלך השנה) בניכוי הוצאות תפעול הנכס עפ"י נוסחת הבנק. יצוין כי חישוב אמות המידה הפיננסיות אינו בהכרח למועד הדוח או מועד חתימת הדוח (לפי העניין) אלא ליום הסמוך ביותר שבו החברה נדרשת להציג תחשיב זה לגוף המממן.

מס' סידורי מתוך טבלת ההלוואות	מועד העמדת ההלוואה	סכום מסגרת ההלוואה המקורי באלפי אירו	יתרת קרן ליום 31.3.2017 באלפי אירו	התחייבויות / פיננסיות אחרות	אמות מידה פיננסיות DSCR/ICR במועד נכון ליום 31 במרץ 2017 ולמועד חתימת הדוח	אמת מידה פיננסית LTV במועד נכון ליום 31 במרץ 2017 ולמועד חתימת הדוח
				140%	נכון למועד חתימת הדוח	נכון למועד חתימת הדוח
					LTV=46%	DSCR=211%
9	31 ביולי, 2013	24,200	22,425	LTV קטן מ- 75% DSCR גדול מ- 145%	נכון ליום 31.3.2017	נכון ליום 31.3.2017
					LTV=41%	DSCR=260%
					נכון למועד חתימת הדוח	נכון למועד חתימת הדוח
					LTV=41%	DSCR=260%
11	28 בפברואר, 2014	125,000	59,734 ⁴⁰	LTV קטן מ- 77% DSCR גדול מ- 130%	נכון ליום 31.3.2017	נכון ליום 31.3.2017
					LTV=47%	DSCR=154%
					נכון למועד חתימת הדוח	נכון למועד חתימת הדוח
					LTV=47%	DSCR=154%
18,24	31 בדצמבר, 2014	10,000	14,957 ⁴¹	LTV קטן מ- 80% DSCR גדול מ- 145%	נכון ליום 31.3.2017	נכון ליום 31.3.2017
					LTV=54%	DSCR=218%
					נכון למועד חתימת הדוח	נכון למועד חתימת הדוח
					LTV=54%	DSCR=218%
22	30 במאי, 2016	25,000	24,583	LTV קטן מ- 75.5% DSCR גדול מ- 130%	נכון ליום 31.3.2017	נכון ליום 31.3.2017
					LTV=67%	DSCR=178%
					נכון למועד חתימת הדוח	נכון למועד חתימת הדוח
					LTV=67%	DSCR=178%
29	31 בדצמבר, 2016	55,800	55,381	LTV קטן מ- 75% DSCR גדול מ- 160%	נכון ליום 31.3.2017	נכון ליום 31.3.2017
					LTV=65%	DSCR=199%
					נכון למועד חתימת הדוח	נכון למועד חתימת הדוח
					LTV=65%	DSCR=199%

⁴⁰ יצוין כי במועד העמדת ההלוואה נכללו בפורטפוליו ארבעה נכסים במז' גרמניה אשר נמכרו בסוף חודש נובמבר 2016 ובשל כך נפרע חלק מקרן ההלוואה בפרעון מוקדם.

⁴¹ כולל 5.5 מ' אירו (5.6 מ' אירו סכום מקורי) שניתנו ע"י הבנק בתחילת יולי 2016 לחברת הנכס כנגד שעבוד זכויות בנכס נוסף.

יצוין כי בנוסף לחברה הלוואות מבנקים (כנגד בטוחות נדל"ן) ללא התניות פיננסיות בהיקף כולל של כ- 193 מ' אירו
ובשיעור LTV ממוצע של כ- 37%.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2017

(בלתי מבוקרים)

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2017

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה
3-4	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
5	תמצית דוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים
6-8	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
9-11	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
12-20	באורים לדוחות הכספיים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של Brack Capital Properties NV וחברות הבנות שלה (להלן – "הקבוצה"), הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים מאוחד ליום 31 במרץ 2017 ואת הדוחות התמציתיים ביניים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופת הביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופת 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 IAS 34.

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

עמית, חלפון

רואי חשבון

רמת גן,
18 במאי, 2017

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2016	2016	2017
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי אירו		

נכסים שוטפים

89,278	70,397	123,546	מזומנים ושווי מזומנים
2,221	1,277	2,195	יתרות לקבל מבנקים
10,088	15,063	13,157	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
3,545	4,959	4,121	שוכרים ולקוחות, נטו
45,754	45,719	44,451	מלאי בניינים בהקמה
150,886	137,415	187,470	
-	4,700	-	נכס מוחזק למכירה

נכסים לא שוטפים

8,318	5,005	8,318	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
13,820	25,307	14,092	מלאי מקרקעין
101,939	96,657	101,984	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין
1,089,943	1,020,177	1,116,174	נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים
2,227	76	2,324	פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
3,027	1,254	1,669	חייבים ויתרות חובה, רכוש קבוע ונכסים פיננסיים אחרים
3,608	8,657	6,367	מסים נדחים
1,222,882	1,157,133	1,250,928	
1,373,768	1,299,248	1,438,398	

18 במאי, 2017

גיא פריאל סמנכ"ל כספים	אופיר רחמים מנכ"ל משותף	יאן ואן דר מיר 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 על המצב הכספי ביניים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2016	2016	2017	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי אירו			
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
16,164	15,622	24,164	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאים
17,750	16,362	18,489	חלויות שוטפות של אגרות חוב
7,000	3,500	3,000	הלוואות למימון מלאי בניינים בהקמה
456	768	450	חלויות שוטפות של התחייבויות פיננסיות אחרות
26,270	22,138	22,447	זכאים ויתרות זכות
16,073	24,785	19,901	מקדמות מרוכשי דירות
-	-	542	רכיב התחייבותי בגין הנפקת כתבי אופציה
<u>83,713</u>	<u>83,175</u>	<u>88,993</u>	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
568,157	563,280	554,454	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
130,169	125,389	135,586	אגרות חוב
3,133	3,148	3,133	התחייבויות אחרות
434	2,129	296	התחייבויות פיננסיות אחרות
68,099	56,035	72,888	מסים נדחים
<u>769,992</u>	<u>749,981</u>	<u>766,357</u>	
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
67	66	72	הון מניות
69,221	68,640	115,590	פרמיה על מניות
(883)	(951)	(883)	מניות באוצר
6,614	4,317	6,988	קרנות הון אחרות
233,463	286,279	253,971	קרן הון סטטוטורית
110,691	-	112,765	יתרת רווח
419,173	358,351	488,503	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
<u>100,890</u>	<u>107,741</u>	<u>94,545</u>	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>520,063</u>	<u>466,092</u>	<u>583,048</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>1,373,768</u>	<u>1,299,248</u>	<u>1,438,398</u>	

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V

תמצית דוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2016	2016	2017	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
72,111	17,339	18,129	הכנסות מהשכרת נכסים
25,539	6,050	7,153	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(25,064)	(5,688)	(6,750)	הוצאות ניהול נכסים
(8,803)	(2,019)	(2,289)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
63,783	15,682	16,243	הכנסות שכירות וניהול, נטו
73,935	21,095	8,371	הכנסות ממכירת דירות
(58,537)	(16,729)	(6,627)	עלות מכירת דירות
15,398	4,366	1,744	רווח ממכירת דירות
(12,594)	(3,355)	(2,355)	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,222)	(824)	(724)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי דירות
(422)	(104)	(172)	בהקמה ומלאי מקרקעין
(1,227)	(383)	(218)	הוצאות מכירה ושיווק
62,716	15,382	14,518	עלות תשלום מבוסס מניות (הנהלה וכלליות)
80,459	15,383	21,207	רווח תפעולי לפני שינוי בערך נדל"ן להשקעה
143,175	30,765	35,725	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
25	6	26	רווח תפעולי
(20,716)	(5,123)	(4,924)	הכנסות מימון
(3,399)	22	(4,749)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד
(3,793)	(440)	288	ועסקאות להגנת מטבע
115,292	25,230	26,366	הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו
(26,586)	(5,563)	(2,204)	שינוי בערך הלוואות, עסקאות החלפת ריביות, ועלויות מימון מחדש, נטו
88,706	19,667	24,162	רווח לפני מסים על ההכנסה
-	-	-	מסים על ההכנסה
88,706	19,667	24,162	רווח נקי
76,276	18,401	22,582	רווח כולל אחר:
12,430	1,266	1,580	סה"כ רווח כולל
88,706	19,667	24,162	רווח כולל מיוחס ל:
			בעלי מניות החברה
			זכויות שאינן מקנות שליטה
			רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (באירו)
11.55	2.79	3.22	רווח נקי בסיסי
11.22	2.74	3.13	רווח נקי מדולל

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית	קרנות הון אחרות	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי אירו									
520,063	100,890	419,173	110,691	233,463	6,614	(883)	69,221	67	יתרה ליום 1 בינואר, 2017 (מבוקר)
24,162	1,580	22,582	22,582	-	-	-	-	-	רווח נקי וכולל לתקופה
24,162	1,580	22,582	22,582	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
-	-	-	(20,508)	20,508	-	-	-	-	מיון לפי הוראות החוק בהולנד
218	-	218	-	-	218	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
156	-	156	-	-	156	-	-	-	התאמת קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה
46,374	-	46,374	-	-	-	-	46,369	5	הנפקת הון, נטו
(7,925)	(7,925)	-	-	-	-	-	-	-	חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>583,048</u>	<u>94,545</u>	<u>488,503</u>	<u>112,765</u>	<u>253,971</u>	<u>6,988</u>	<u>(883)</u>	<u>115,590</u>	<u>72</u>	יתרה ליום 31 במרץ, 2017 (בלתי מבוקר)

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית	קרנות הון אחרות	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי אירו									
454,100	108,577	345,523	-	267,878	3,841	(951)	74,689	66	יתרה ליום 1 בינואר, 2016 (מבוקר)
19,667	1,266	18,401	18,401	-	-	-	-	-	רווח נקי וכולל לתקופה
19,667	1,266	18,401	18,401	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
-	-	-	(18,401)	18,401	-	-	-	-	מיון לפי הוראות החוק בהולנד
383	-	383	-	-	383	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
93	-	93	-	-	93	-	-	-	התאמת קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה
(2,102)	(2,102)	-	-	-	-	-	-	-	חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	-	(6,049)	6,049	הגדלת הון מניות
(6,049)	-	(6,049)	-	-	-	-	-	(6,049)	חלוקת הון לבעלי מניות החברה
<u>466,092</u>	<u>107,741</u>	<u>358,351</u>	<u>-</u>	<u>286,279</u>	<u>4,317</u>	<u>(951)</u>	<u>68,640</u>	<u>66</u>	יתרה ליום 31 במרץ, 2016 (בלתי מבוקר)

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

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

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2016 2017 (בלתי מבוקר)		
אלפי אירו			
88,706	19,667	24,162	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
			רווח נקי
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת :
			התאמות לסעיפי רווח או הפסד :
281	50	74	פחת
25,121	5,455	10,804	הוצאות מימון, נטו
(80,459)	(15,383)	(21,207)	עליית ערך נדליין להשקעה, נטו
25,944	5,521	2,201	מסים נדחים, נטו
1,227	383	218	עלות תשלום מבוסס מניות
80	93	156	התאמת קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה
(27,806)	(3,881)	(7,754)	
60,900	15,786	16,408	<u>תזרים מזומנים מפעילות שוטפת לפני שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות</u>
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות :
1,772	(79)	(4,065)	ירידה (עלייה) בשוכרים, פקדונות מוגבלים, יתרות חובה
4,077	(846)	(1,411)	אחרות וצדדים קשורים עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
5,849	(925)	(5,476)	
66,749	14,861	10,932	<u>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ירידה (עלייה) במלאי מקרקעין, מלאי בניינים בהקמה ומקדמות מרוכשי דירות</u>
(19,614)	(10,902)	6,015	עלייה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות
12,180	10,495	(314)	ירידה (עלייה) במלאי בניינים בהקמה
11,771	283	(272)	ירידה (עלייה) במלאי מקרקעין
71,086	14,737	16,361	<u>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</u>

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2016 2017 (בלתי מבוקר)		
אלפי אירו			
			<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u>
(106,420)	(24,859)	(5,295)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(3,313)	-	-	השקעה בחברות הנמדדות לפי שיטת השווי המאזני
10,963	-	-	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
10,708	-	-	תמורה ממכירת חברות מאוחדות, נטו (א')
-	(72)	-	מתן הלוואות לעובדים, נטו
(84)	-	-	עלייה בחייבים ויתרות חובה לז"א
697	(2,309)	(2,737)	משיכת (הפקדת) פיקדונות מוגבלים, הוצאות עסקה
25,174	24,728	26	ששלמו מראש ומשיכת (הפקדת) פיקדונות
			בתאגידים בנקאיים לזמן ארוך, נטו
			ריבית שהתקבלה ומימוש נגזרים
(62,275)	(2,512)	(8,006)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(18,567)	(5,460)	(5,275)	ריבית ששולמה
147	-	-	מימוש כתבי אופציה
(3,197)	(2,102)	(6,145)	חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
93,195	13,842	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך, נטו
14,127	-	-	הנפקת אגרות חוב, נטו
(17,117)	-	-	פרעון אגרות חוב
(22,941)	(3,928)	(9,583)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
-	-	46,916	הנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו
(6,012)	-	-	חלוקת הון לבעלי מניות החברה
(14,988)	-	-	רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
24,647	2,352	25,913	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
33,458	14,577	34,268	<u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u>
55,820	55,820	89,278	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
89,278	70,397	123,546	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה	לתקופה של שלושה חודשים	
	שהסתיימה ביום 31 במרץ	
ביום 31 בדצמבר	2016	2017
2016		
	אלפי אירו	

(א) תמורה ממימוש השקעות בחברות מאוחדות שאוחדו בעבר

נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום המכירה:

			נדליין להשקעה
61,479	-	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
385	-	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים, נטו
(53,697)	-	-	רווח בגין מכירת חברות מאוחדות
1,861	-	-	מסים נדחים, נטו
680	-	-	
<u>10,708</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V

באורים לדוחות הכספיים

באור 1 - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ, 2017 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, 2016 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 ומיידיים), התש"ל-1970.
- ב. עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.
- ג. תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם

1. IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות :
לפרטים בדבר השינויים הצפויים במדיניות ההכרה בהכנסה של החברה ובדבר השפעות צפויות נוספות על עניינים הקשורים לעסקי החברה – ראה ביאור 2 (לא) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016.
2. IFRS 9 - מכשירים פיננסיים :
לפרטים בדבר השינויים הצפויים במדיניות הסיווג והמדידה של נכסים פיננסיים ובדבר השפעות צפויות נוספות על עניינים הקשורים לעסקי החברה - ראה ביאור 2 (לא) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V

באורים לדוחות הכספיים

באור 3 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

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

ליום 31 בדצמבר 2016		ליום 31 במרץ 2016		ליום 31 במרץ 2017	
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>161,297</u>	<u>149,794</u>	<u>155,438</u>	<u>143,023</u>	<u>167,737</u>	<u>155,389</u>	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 ההוגן.

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 2017		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
		(בלתי מבוקר)
אלפי אירו		

נכסים:

<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,776</u>	חוזי אקדמה על מטבע חוץ - דולר
<u>-</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	עסקאות CAP
			<u>התחייבויות:</u>
<u>-</u>	<u>(730)</u>	<u>-</u>	חוזי החלפת ריבית
<u>(76,074)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	הלוואות

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V

באורים לדוחות הכספיים

באור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

ליום 31 במרץ 2016		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
<u>(בלתי מבוקר)</u> <u>אלפי אירו</u>		
-	8	-
נכסים:		
עסקאות CAP		
התחייבויות:		
-	-	(1,712)
חוזי אקדמה על מטבע חוץ - דולר		
-	(1,185)	-
חוזי החלפת ריבית		
(244,208)	-	-
הלוואות		

ליום 31 בדצמבר 2016		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
<u>(מבוקר)</u> <u>אלפי אירו</u>		
-	-	2,146
נכסים:		
חוזי אקדמה על מטבע חוץ - דולר		
עסקאות CAP		
התחייבויות:		
-	(875)	-
חוזי החלפת ריבית		
(76,867)	-	-
הלוואות		

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V

באורים לדוחות הכספיים

באור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

מכשירים פיננסיים		
2016	2017	
אלפי אירו		
(245,509)	(76,867)	יתרה ליום 1 בינואר (מבוקר)
(188)	295	סך הרווח (ההפסד) שהוכר בדוח רווח או הפסד
1,489	498	פרעון/סיווג הלוואות
(244,208)	(76,074)	יתרה ליום 31 במרץ (בלתי מבוקר)

מכשירים פיננסיים		
אלפי אירו		
(245,509)		יתרה ליום 1 בינואר, 2016 (מבוקר)
(259)		סך ההפסד שהוכר בדוח רווח או הפסד
168,901		פרעון/סיווג הלוואות
(76,867)		יתרה ליום 31 בדצמבר, 2016 (מבוקר)

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.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V

באורים לדוחות הכספיים

באור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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 בשיעור ההיוון יביא לגידול/קיטון בשווי ההוגן עד 1.5 מיליון אירו	ריבית קבועה	ריבית ההיוון	DCF	הלוואות
2% גידול/ירידה בעקום האירובור יביא לגידול/קיטון בשווי ההוגן עד 2.1 מיליון אירו	עקום האירובור לתקופת העסקה	עקום התשלום	DCF	עסקאות החלפת ריבית

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V

באורים לדוחות הכספיים

באור 4 - מגזרי פעילות

<u>סה"כ</u>	<u>התאמות</u>	<u>ייזום למגורים</u>	<u>קרקע להשבחה</u>	<u>נדל"ן מניב למגורים</u>	<u>נדל"ן מניב למסחר</u>	
<u>אלפי אירו</u>						
(בלתי מבוקר)						<u>לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ, 2017</u>
8,371	-	8,371	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(6,627)	-	(6,627)	-	-	-	עלות מכירת דירות
1,744	-	1,744	-	-	-	רווח ממכירת דירות
18,129	-	-	47	10,199	7,883	הכנסות מהשכרת נכסים
7,153	-	-	15	5,087	2,051	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(6,750)	-	-	(15)	(4,689)	(2,046)	הוצאות ניהול נכסים
(2,289)	-	-	(158)	(1,473)	(658)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
16,243	-	-	(111)	9,124	7,230	הכנסות שכירות וניהול, נטו
(2,355)						הוצאות הנהלה וכלליות
(896)	-	(896)	-	-	-	הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
(218)						עלות תשלום מבוסס מניות
21,207	-	-	(214)	21,538	(117)	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(9,359)						הוצאות מימון, נטו
<u>26,366</u>						רווח לפני מסים על הכנסה

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V

באורים לדוחות הכספיים

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

<u>סה"כ</u>	<u>התאמות</u>	<u>ייזום למגורים</u>	<u>קרקע להשכחה</u>	<u>נדל"ן מניב למגורים</u>	<u>נדל"ן מניב למסחר</u>	
<u>אלפי אירו</u>						
(בלתי מבוקר)						<u>לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ, 2016</u>
17,339	-	-	85	8,517	8,737	הכנסות מהשכרת נכסים
6,050	-	-	20	4,089	1,941	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(5,688)	-	-	(20)	(3,765)	(1,903)	הוצאות ניהול נכסים
(2,019)	-	-	(55)	(1,219)	(745)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
<u>15,682</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>30</u>	<u>7,622</u>	<u>8,030</u>	הכנסות שכירות וניהול, נטו
21,095	-	21,095	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(16,729)	-	(16,729)	-	-	-	עלות מכירת דירות
<u>4,366</u>	<u>-</u>	<u>4,366</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רווח ממכירת דירות
(3,355)						הוצאות הנהלה וכלליות
(928)	-	(928)	-	-	-	הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
(383)						עלות תשלום מבוסס מניות
15,383	-	-	-	12,264	3,119	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(5,535)						הוצאות מימון, נטו
<u>25,230</u>						רווח לפני מסים על הכנסה

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V

באורים לדוחות הכספיים

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V

באורים לדוחות הכספיים

באור 5 - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח

1. הנפקת הון - ביום 31 בינואר, 2017 השלימה החברה הנפקה לציבור של 598,540 מניות ו-299,270 כתבי אופציה (סדרה 1) הניתנים למימוש ל-299,270 מניות חברה, בהיקף כספי כולל של כ-49.5 מיליון אירו (ברוטו) וזאת בדרך של הצעה אחידה במכרז על מחיר היחידה, על פי דוח הצעת מדף שפורסם ביום 29 בינואר, 2017 מכוח תשקיף המדף של החברה נושא תאריך 29 במאי.
2. רכישת פורטפוליו מגורים בהאנובר, גרמניה - ביום 8 בפברואר, 2017, התקשרה החברה (באמצעות חברה נכדה) בהסכם מכר נוטריוני עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה, על פיו תמכור לה המוכרת כ-156 יח"ד בעיר האנובר שבגרמניה, בתמורה כוללת של כ-18 מיליון אירו (כולל עלויות עסקה נלוות). לצורך מימון הרכישה מנהלת החברה (באמצעות חברה נכדה) מו"מ עם תאגיד בנקאי גרמני בהסכם לקבלת הלוואה בהיקף של כ-10.4 מיליון אירו בתנאי נון-ריקורס שמועד פירעונה הסופי הינו 5 שנים ממועד קבלת הלוואה, אשר תישא ריבית משתנה על בסיס שער האירובור בתוספת מרווח של 1.20% לשנה. השלמת העסקה צפויה במאי, 2017.
3. רכישת פורטפוליו מגורים באסן, גרמניה - במהלך הרבעון הראשון של 2017, התקשרה החברה (באמצעות חברה נכדה) בהסכם מכר נוטריוני עם צד ג', שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה, על פיו תרכוש החברה מהמוכרת כ-320 יחידות דיר בעיר Essen שבגרמניה, בתמורה כוללת של כ-23.6 מיליון אירו (כולל עלויות עסקה נלוות). לצורך מימון הרכישה מנהלת החברה (באמצעות חברה נכדה) מו"מ עם תאגיד בנקאי גרמני בהסכם לקבלת הלוואה בהיקף של כ-16 מיליון אירו בתנאי נון-ריקורס שמועד פירעונה הסופי הינו 5 שנים ממועד קבלת הלוואה, אשר תישא ריבית קבועה של 1.08% לשנה. השלמת העסקה צפויה ביוני, 2017.
4. רכישת פורטפוליו מגורים בלייפציג, ברמן ודיסלדורף, גרמניה - במהלך הרבעון הראשון של 2017, התקשרה החברה באמצעות חברות הולנדיות בבעלותה המלאה, בארבע עסקאות שונות, לרכישת 163 יח"ד להשכרה בערים לייפציג, ברמן ודיסלדורף בגרמניה, בתמורה כוללת של כ-8 מיליון אירו (כולל עלויות עסקה). הנכסים הנרכשים, הינם בשטח להשכרה כולל של כ-7.3 אלפי מ"ר, מניבים שכ"ד שנתי נוכחי של כ-342 אלפי אירו ומגלמים פוטנציאל העלאת שכ"ד משמעותי, להערכת החברה, של כ-25% עד 35%, לאור שכ"ד הממוצע בשוק באותם ערים/מיקומים לנכסים דומים. רכישת העסקאות תמומן, בשלב הראשון, בהון עצמי, כאשר השלמתן צפויה במהלך הרבעון השני של 2017.

באור 6 - אירועים משמעותיים לאחר תאריך המאזן

מדיניות דיבידנד - דירקטוריון החברה החליט ביום 18 במאי 2017 על מדיניות דיבידנד אשר נגזרת מהיקף ה-FFO השנתי של החברה, לפיה מדי שנה, החל משנת 2018 ובגין שנת 2017 ואילך, תחלק החברה לבעלי מניותיה דיבידנד ו/או תחלק לבעלי מניותיה הון, בשיעור של 30% מסך ה-FFO (מהפעילות המניבה בלבד, לא כולל רווח מפעילות היזום של החברה). לצורך חישוב ה-FFO לשנה נתונה ממנו ייגזר סכום החלוקה כאמור, יתוקננו נתוני ה-FFO ברבעון הרביעי באותה שנה לנתוני שנה מלאה.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

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

ליום 31 במרץ 2017

(בלתי מבוקרים)

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של BRACK CAPITAL PROPERTIES NV (להלן - "החברה"), ליום 31 במרץ, 2017 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

עמית, חלפון
רואי חשבון

רמת גן,
18 במאי, 2017

רח' אבא הילל סילבר 16, רמת-גן 52506 טל: 03-6123939 פקס: 03-6125030 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 NV

סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים ביניים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2016	2016	2017	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			<u>נכסים שוטפים</u>
4,654	17,620	41,049	מזומנים ושווי מזומנים
2,042	12,919	41,677	מזומנים ושווי מזומנים בנאמנות
2,221	1,277	2,195	יתרות לקבל מבנקים
97	85	125	חייבים ויתרות חובה
-	-	508	נכסים פיננסיים אחרים
<u>9,014</u>	<u>31,901</u>	<u>85,554</u>	
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
2,146	-	1,269	נכסים פיננסיים אחרים
557,960	477,423	557,946	השקעה בחברה מוחזקת
<u>560,106</u>	<u>477,423</u>	<u>559,215</u>	
<u>569,120</u>	<u>509,324</u>	<u>644,769</u>	
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
2,028	7,512	1,649	זכאים ויתרות זכות
17,750	16,362	18,489	חלות שוטפת של אגרות חוב
-	-	542	רכיב התחייבותי בגין הנפקת כתבי אופציה
-	319	-	התחייבויות פיננסיות אחרות
<u>19,778</u>	<u>24,193</u>	<u>20,680</u>	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
130,169	125,389	135,586	אגרות חוב
-	1,391	-	התחייבויות פיננסיות אחרות
<u>130,169</u>	<u>126,780</u>	<u>135,586</u>	
			<u>הון</u>
67	66	72	הון מניות
69,221	68,640	115,590	פרמיה על מניות
(883)	(951)	(883)	מניות באוצר
6,614	4,317	6,988	קרנות הון אחרות
233,463	286,279	253,971	קרן הון סטטוטורית
110,691	-	112,765	יתרת רווח
<u>419,173</u>	<u>358,351</u>	<u>488,503</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>569,120</u>	<u>509,324</u>	<u>644,769</u>	

18 במאי, 2017

גיא פריאל
סמנכ"ל כספים

אופיר רחמים
סמנכ"ל משותף

יאן ואן דר מיר
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

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

<u>לשנה שהסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u> <u>2016</u> <u>(מבוקר)</u>	<u>לתקופה של שלושה חודשים</u> <u>שהסתיימה ביום 31 במרץ</u> <u>2016</u> <u>2017</u> <u>(בלתי מבוקר)</u>		
	<u>אלפי אירו</u>		
(2,761)	(752)	(1,010)	הוצאות הנהלה וכלליות
(11,187)	(239)	(6,517)	הוצאות מימון, נטו
<u>90,224</u>	<u>19,392</u>	<u>30,109</u>	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
76,276	18,401	22,582	רווח נקי
-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר:
<u>76,276</u>	<u>18,401</u>	<u>22,582</u>	סה"כ רווח כולל

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים ביניים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2016	2016	2017
<u>(מבוקר)</u>	<u>(בלתי מבוקר)</u>	
	אלפי אירו	

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת של החברה

76,276	18,401	22,582
--------	--------	--------

רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת של החברה :

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה :

11,110	181	8,089
1,227	383	218
80	93	156
(90,224)	(19,392)	(30,109)
(77,807)	(18,735)	(21,646)

הוצאות מימון, נטו
עלות תשלום מבוסס מניות
התאמת קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה :

(27)	(15)	(29)
(26)	(4)	164
(53)	(19)	135

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה

(1,584)	(353)	1,071
---------	-------	-------

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה של החברה

530	530	-
(9,853)	(10,347)	(9,535)
25,174	24,722	-

משיכות פקדונות מוגבלים
תנועה בהשקעה בחברה מוחזקת, נטו
ריבית שהתקבלה ומימוש נגזרים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה

15,851	14,905	(9,535)
--------	--------	---------

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים ביניים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2016 2017	
<u>(מבוקר)</u>	<u>(בלתי מבוקר)</u>	
אלפי אירו		
(5,908)	(2,082)	(2,057)
14,127	-	-
-	-	46,916
(6,012)	-	-
(17,117)	-	-
147	-	-
(14,763)	(2,082)	44,859
(496)	12,470	36,395
5,150	5,150	4,654
4,654	17,620	41,049

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

ריבית ששולמה
הנפקת אגרות חוב, נטו
הנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו
חלוקת הון לבעלי מניות החברה
פירעון אגרות חוב
מימוש כתבי אופציה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של
החברה

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

מידע נוסף

- 1. כללי**
- א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ, 2017 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, 2016 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.
- ב. חברות מאוחדות כהגדרתן בבאור ב' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2016.
- ג. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2016.
- 2. ארועים משמעותיים בתקופת הדיווח**
- א. הנפקת הון - ביום 31 בינואר, 2017 השלימה החברה הנפקה לציבור של 598,540 מניות ו-299,270 כתבי אופציה (סדרה 1) הניתנים למימוש ל-299,270 מניות חברה, בהיקף כספי כולל של כ-49.5 מיליון אירו (ברוטו) וזאת בדרך של הצעה אחידה במכרז על מחיר היחידה, על פי דוח הצעת מדף שפורסם ביום 29 בינואר, 2017 מכוח תשקיף המדף של החברה נושא תאריך 29 במאי.
- 3. ארועים משמעותיים לאחר תאריך המאזן**
- מדיניות דיבידנד - דירקטוריון החברה החליט ביום 18 במאי 2017 על מדיניות דיבידנד אשר נגזרת מהיקף ה-FFO השנתי של החברה, לפיה מדי שנה, החל משנת 2018 ובגין שנת 2017 ואילך, תחלק החברה לבעלי מניותיה דיבידנד ו/או תחלק לבעלי מניותיה הון, בשיעור של 30% מסך ה-FFO (מהפעילות המניבה בלבד, לא כולל רווח מפעילות היזום של החברה). לצורך חישוב ה-FFO לשנה נתונה ממנו ייגזר סכום החלוקה כאמור, יתוקננו נתוני ה-FFO ברבעון הרביעי באותה שנה לנתוני שנה מלאה.

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי:

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

גל טננבאום, מנכ"ל משותף;

אופיר רחמים, מנכ"ל משותף;

גיא פריאל, סמנכ"ל כספים.

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

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

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

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2017 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

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

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של Brack Capital Properties NV (להלן "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2017 ("הדוחות");

2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולועדת הביקורת של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורבת המנהלת הכללית או מי שכפוף לה במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

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

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

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

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

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

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

7. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

8. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

9. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולועדת הביקורת של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורבת המנהלת הכללית או מי שכפוף לה במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

10. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

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

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

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

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

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

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של Brack Capital Properties NV (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2017 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולועדת הביקורת של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורבת המנהלת הכללית או מי שכפוף לה במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.