

## דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דירקטוריון בראק קפיטל פרופרטיז אן. וי. ("החברה" או "התאגיד") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2020 (להלן: "התקופה המדווחת" או "תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). הדוחות הכספיים, המצורפים לדוח תקופתי זה, מוצגים בהתאם לתקנים הבינלאומיים, תקני ה-IFRS. כל הנתונים בדוח זה מתייחסים לדוחות הכספיים המאוחדים, אלא אם יצוין אחרת.

בדוח זה להלן:

"מועד הדוח" או "תאריך הדוח" – 31 במרץ 2020.

"מועד חתימת הדוח", "תאריך חתימת הדוח" או "יום חתימת הדוח" – 14 במאי 2020.

"הרבעון המדווח" או "תקופת הדיווח" – הרבעון הראשון של שנת 2020.

הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים מהותיים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח אשר השפעתם מהותית ויש לעיין בה יחד עם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2019, לרבות הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, כפי שפורסמו ביום 18 במרץ, 2020 (מספר אסמכתא: 01-026409-2020) ("דוח תקופתי 2019").

### מבוא

#### להלן עיקרי תוצאות החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2020

##### 1. רווחיות

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 הסתכם ההפסד הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה בכ- 10.6 מ' אירו לעומת הפסד של כ- 8.4 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד. ראוי לציין כי החברה הכירה במהלך הרבעון בהפסד של כ- 11.1 מ' אירו בעקבות ירידה משמעותית בשווי ההוגן של השקעת החברה בניירות ערך סחירים, וכמו כן בהפסד של כ- 8.4 מ' אירו משיערוכי נדל"ן להשקעה, עקב המשבר בשוקי ההון שנבע מהתפשטות נגיף הקורונה. בניטרול הפסדים אלו, החברה הייתה מסיימת את הרבעון הראשון ברווח. לפרטים אודות התפשטות נגיף הקורונה והשפעתו על פעילות החברה בתקופת הדוח, ראה סעיף 10.5 להלן.

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

- **נדל"ן מניב:** ברבעון הראשון של שנת 2020 הסתכם ה-FFO בכ- 6.6 מ' אירו לעומת 9.2 מ' אירו ברבעון הראשון אשתקד; תרומת ה-FFO של תחום פעילות הנדל"ן המניב למגורים הסתכמה לכ- 6.2 מ' אירו, ותרומת פעילות תחום הנדל"ן המניב למסחר הסתכמה לסך של כ- 0.4 מ' אירו, ברבעון המדווח<sup>1</sup>.

- **נדל"ן יזמי למגורים:** ברבעון הראשון של שנת 2020 הסתכמה התרומה של פרויקט Grafental ברווח גבוה של כ- 2.9 מ' אירו (מאוחד). בתקופת הדוח, הכירה החברה במכירה מצטברת של כל 89 יח"ד משלב ה' שבפרוייקט לפי שיעור ביצוע משוקלל של 94.8%, לעומת מכירה מצטברת של כל 89 יח"ד בשלב ב' שיעור ביצוע משוקלל של 36.8% ליום 31 במרץ, 2019, ובמכירה מצטברת של כל 89 יח"ד משלב ז' בשיעור ביצוע משוקלל של 89.4%.

<sup>1</sup> לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכמים למכירת חלק מנכסי הנדל"ן המניב למסחר של החברה ואסטרטגיית החברה בהקשר זה ראה סעיפים 4 ו-8 להלן. מכירת נכסי הנדל"ן המניב למסחר של החברה צפויה להביא לקיטון בהכנסות החברה משכירות במקטע פעילות וזאת לצד שיפור נוסף במצבה התזרימי של החברה ויחס המינוף של החברה כמפורט בסעיף 4 להלן.

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

2.1. תחום פעילות נדל"ן יזמי למגורים – פרויקט Grafental<sup>3</sup> :

שלב	מס' יח"ד	צפי הכנסות (מ' אירו)	רווח צפוי (מ' אירו)	% רווח יזמי <sup>4</sup>	% מכירות	% הכרה ברווח למועד הדו"ח
ה'	89	49.6	12.0	32%	100%	89.1%
ז'	89	53.7	11.2	26%	100%	78.5%
ח'	96	58.0	10.0	21%	95.8%	0%
סה"כ	274	161.3	33.2	26%	98.6%	58.8%

2.2. תחום פעילות נדל"ן מניב<sup>5</sup> :

ייעוד	שטח (אלפי מ"ר)	תשואת שכ"ד בפועל <sup>6</sup>	תשואת שכ"ד <sup>7</sup> ERV	תשואת בפועל <sup>8</sup> NOI	תשואת לפי ERV <sup>9</sup> NOI	שעור תפוסה
מגורים	712	5.1%	5.8%	4.5%	5.1%	95%
מסחרי	133	7.8%	8.1%	5.1%	5.4%	88%
סה"כ	846	5.5%	6.1%	4.5%	5.2%	94%

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

- **נדל"ן למגורים** : צמיחת שכר הדירה בתחום הנדל"ן המניב למגורים ברבעון הראשון של שנת 2020 הסתכמה בכ-2.6% בשכ"ד מנכסים זהים לעומת הרבעון המקביל בשנת 2019. למועד חתימת הדוח שכ"ד הממוצע הינו 6.50 אירו למטר; שכ"ד בהשכרות חדשות בשוק המגורים גבוה בכ-15% משכ"ד הממוצע.

3. מבנה המאזן ואיתנות פיננסית

3.1. **הון עצמי ו-NAV** : ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה מסתכם בכ-701.4 מ' אירו וה-NAV<sup>10</sup> מסתכם בכ-792.4 מ' אירו נכון למועד הדוח.

3.2. **יחסי חוב** : יחס ה-LTV<sup>11</sup> הינו כ-39.53% נכון למועד הדוח. יחס ה-EBITDA (מהתיק המניב בלבד, לא כולל רווח תפעולי מפעילות הייזום) להוצאות ריבית הינו כ-3.58 ברבעון הראשון של שנת 2020.

3.3. **נזילות** : יתרות המזומנים (מאוחד) הסתכמו בכ-39.6 מ' אירו נכון למועד הדוח.

3.4. **מימון** : לחברה הלוואות מבנקים ביתרה כוללת של כ-488.6 מ' אירו, בריבית שנתית ממוצעת של 1.66%<sup>12</sup> ובמח"מ של 4.57 שנים; לחברה אג"ח ביתרה כוללת של כ-99.9 מ' אירו, בריבית שנתית ממוצעת של 3.52% ובמח"מ של 3.19 שנים, לפירוט נוסף בנוגע לאג"ח של החברה ראו חלק ב' לדוח זה – "גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב". לפירוט בנוגע להלוואה מבעלת שליטה, ראו סעיף 10.3 לדוח זה. לפרטים אודות פירעון מוקדם ויזום על ידי החברה של אגרות החוב (סדרה א') של החברה לאחר תאריך המאזן, ראה סעיף 10.4.10.4 לדוח זה.

<sup>2</sup> נכון למועד חתימת הדו"ח.

<sup>3</sup> נתונים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי בפרויקט הינו 82.51%.

<sup>4</sup> סה"כ ההכנסות הצפויות ממכירת הדירות, פחות סה"כ עלויות הפיתוח, כולל קרקע.

<sup>5</sup> נכסים המאוחדים בדוחות החברה, כולל נכסים שבגינם נחתמו הסכמי מכר מחייבים, ראו דיווח מיידי מיום 30 ביוני, 2019 (מספר אסמכתא 055230-01-2019).

<sup>6</sup> נתוני חודש אפריל 2020 במונחים שנתיים חלקי שווי בספרים.

<sup>7</sup> "ERV" (Estimated Rental Value) ההנבה השנתית הצפויה בהיתן שכל הנכסים מושכרים בתפוסה נוכחית בתמורה לשכ"ד הנהוג בשוק.

לא כולל נכס מניב של 113 יחידות בפרויקט גרפנטל, דיסלדורף.

<sup>8</sup> נתוני חודש אפריל 2020 במונחים שנתיים חלקי שווי בספרים.

<sup>9</sup> NOI בפועל בתוספת ההפרש בין שכ"ד בפועל לבין ה-ERV -חלקי שווי בספרים.

<sup>10</sup> EPRA NAV - לפרטים בדבר המדד ואופן חישובו ראו סעיף 9.4 לדוח זה.

<sup>11</sup> חוב נטו לסך הנדל"ן.

<sup>12</sup> הריבית השנתית הממוצעת של החברה, כמו גם המח"מ הממוצע של הלוואות החברה חושבו בניטרול הלוואת הבנק המממנת בגרשהיים, בעקבות עסקת המכירה הצפויה. הלוואה זו נושאת ריבית שנתית של 4%, הצמודה ל 3 month Euribor ותאריך הפירעון שלה 27 ביוני, 2020. ראה סעיף 1.1.3.1 (ג) לפרק א' לדוח תקופתי 2019 בדבר התקשרות בעסקה למכירת חטיבת הקרקע ב-Gerresheim.

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

בהמשך לאמור בדוח התקופתי של החברה לשנת 2019 ובדיווחיה הקודמים של החברה<sup>13</sup> בקשר עם המיקוד מחדש של אסטרטגיית החברה, התקשרות והשלמת עסקאות למכירת נתח מסוים מעסקיה ממשכה החברה גם למועד הדוח לבחון אפשרויות למיקוד מחדש של האסטרטגייה העסקית שלה לתחום פעילות הנדל"ן המניב והיזמי למגורים, ובגדר כך גם ממשיכה בביצוע פעולות למכירת נכסים נוספים מפורטפוליו הנדל"ן המסחרי שלה. לפרטים בקשר עם פעולות החברה כאמור וביחס לאסטרטגיית החברה לשנת 2019, ראו סעיפים 1.1.3.1 ו-1.20 לפרק א' לדוח תקופתי 2019. לפרטים בקשר עם פעולות כאמור בתקופת הדיווח, ראו סעיף 0 להלן.

**10.5 לפרטים אודות התפשטות נגיף הקורונה והשפעתו על פעילות החברה בתקופת הדוח, ראה סעיף 10.5 להלן.**

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

4.1. **נדל"ן מניב בתחום המגורים (Residential)** – בבעלות הקבוצה, נכון למועד חתימת הדוח 12,069 דירות על פני שטח כולל להשכרה של כ-712 אלפי מ"ר. לפרטים נוספים אודות השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה בתחום זה, ראו סעיף 10.5 להלן.

4.2. **נדל"ן מניב בתחום המסחרי (Commercial)** – בבעלות הקבוצה נכון למועד חתימת הדוח, 14 נכסים בתחום המסחרי (מסחר ומשרדים) בשטח כולל להשכרה של כ-133 אלפי מ"ר, כולל נכסים שלגביהם התקשרה החברה בהסכם מכירה מחייב מיום 30 ביוני, 2019 כמפורט בסעיף 0 להלן (לא כולל נכס בחברה כלולה בשטח של כ-7 אלפי מ"ר ולא כולל נכס בשטח של כ-6.9 אלפי מ"ר שפונה לצרכי שיפוץ). שכ"ד שנתי הנו כ-12.9 מ' אירו ומח"מ שכריות עם דיירי העוגן של כ-5 שנים. לפרטים נוספים אודות השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה בתחום זה, ראו סעיף 10.5 להלן.

לפרטים בקשר עם תחום הנדל"ן המניב ראו סעיף 1.6 לפרק א' לדוח תקופתי 2019.

4.3. **נדל"ן יזמי למגורים – לפרטים אודות שיווק, מכירות, מסירות וביצוע, שלב ה' (89 יח"ד), שלב ו' (112 יח"ד), שלב ז' (89 יח"ד) בפרויקט Grafental** ושלב ח' (96 יח"ד) שבעיר דיסלדורף, כמו גם לפרטים אודות פרויקטים נוספים של החברה בתחום פעילות זה, ראו פרק א' לדוח תקופתי 2019. לפרטים נוספים בקשר עם הסטטוס השיווקי והביצועי של השלבים שבבנייה בפרויקט, ראו בטבלאות דלהלן. לפרטים נוספים אודות השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה בתחום זה, ראו סעיף 10.5 להלן.

<sup>13</sup> במפרט הצעת הרכש המיוחדת אשר פורסם על ידי ADLER, בעלת השליטת בחברה ביום 19 בפברואר, 2018, כפי שתוקן על ידה ביום 20 במרץ, 2018 (מס' אסמכתא: 2018-09-016558 ו-2018-09-026776, בהתאמה); לדיווחיה המידיים של החברה מהימים 23 במרץ, 2019, 2 ביוני ו-30 ביוני, 2018 ולדיווחי החברה מהימים 23 בספטמבר, 2019, 29 בדצמבר, 2019 ו-31 במרץ, 2020 (מס' אסמכתא: 2019-01-098212, 2019-01-114996 ו-2020-01-033495, בהתאמה).

שיווק הפרויקט								
שלב ז'				שלב ה'				
שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020		שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020		
2018	2019	רבעון 1	למועד חתימת הדו"ח	2018	2019	רבעון 1	למועד חתימת הדו"ח	
27	86	89	89	86	89	89	89	יחידות דיור (#)
14,301	51,169	53,689	53,689	47,961	49,563	49,563	49,563	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
2,536	9,103	9,534	9,534	9,688	9,999	9,999	9,999	יחידות דיור (מ"ר)
5,639	5,621	5,631	5,631	4,951	4,957	4,957	4,957	מחיר ממוצע למ"ר (באירו) (כולל תמורה בגין חניות)
<b>הזמנות דירות (Reservations) ליום חתימת הדוח:</b>								
			89				89	יחידות דיור (#)
			53,689				49,563	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
			9,534				9,999	יחידות דיור (מ"ר)
			5,631				4,957	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
<b>חוזים התומים והזמנות דירות מצטברים ליום חתימת הדוח:</b>								
			89				89	יחידות דיור (#)
			53,689				49,563	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
			9,534				9,999	יחידות דיור (מ"ר)
			5,631				4,957	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
<b>שיעור השיווק של הפרויקט (%):</b>								
ליום 31.12.18	ליום 31.12.19	ליום 31.3.20	למועד חתימת הדו"ח	ליום 31.12.18	ליום 31.12.19	ליום 31.3.20	למועד חתימת הדו"ח	
21.2%	95.3%	100%	100%	96.8%	100%	100%	100%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה - חוזים התומים והזמנות
<b>מקדמות מדיירים:</b>								
ליום 31.12.18	ליום 31.12.19	ליום 31.3.20	למועד חתימת הדו"ח	ליום 31.12.18	ליום 31.12.19	ליום 31.3.20	למועד חתימת הדו"ח	
-	34,150	41,297	46,880	11,657	40,648	42,720	46,910	מקדמות מדיירים (באלפי אירו)
-	63.6%	76.9%	87.3%	17.8%	60.1%	86.2%	94.6%	שיעור המקדמות מדיירים (%)
<b>שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים והזמנות ליום חתימת הדוח:</b>								
			-				-	יחידות דיור (#)
			-				-	יחידות דיור - תמורה כספית צפויה (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
			-				-	יחידות דיור (מ"ר)
			-				-	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
			-				-	סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי אירו)

שיווק הפרויקט				
שלב ח'				
שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020		
2018	2019	רבעון 1	למועד חתימת הדו"ח	
-	58	92	95	יחידות דיור (#)
-	33,957	55,604	57,403	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
-	5,786	9,402	9,705	יחידות דיור (מ"ר)
-	5,869	5,914	5,915	מחיר ממוצע למ"ר (באירו) (כולל תמורה בגין חניות)
הזמנות זירות (Reservations) ליום חתימת הדוח:				
			-	יחידות דיור (#)
			-	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
			-	יחידות דיור (מ"ר)
			-	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
חוזים חתומים והזמנות זירות מצטברים ליום חתימת הדוח:				
			95	יחידות דיור (#)
			57,403	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
			9,705	יחידות דיור (מ"ר)
			5,915	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
שיעור השיווק של הפרויקט (%):				
ליום 31.12.18	ליום 31.12.19	ליום 31.03.20	למועד חתימת הדו"ח	
-	58.5%	95.8%	98.9%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה - חוזים חתומים
-	58.5%	95.8%	98.9%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה - חוזים חתומים והזמנות
מקדמות מדיירים:				
ליום 31.12.18	ליום 31.12.19	ליום 31.03.20	למועד חתימת הדו"ח	
-	-	-	-	מקדמות מדיירים (באלפי אירו)
-	-	-	-	שיעור המקדמות מדיירים (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים והזמנות ליום חתימת הדוח:				
			-	יחידות דיור (#)
			-	יחידות דיור - תמורה כספית צפויה (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
			-	יחידות דיור (מ"ר)
			-	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
			-	סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי אירו)

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

5.1. תחזית הכנסות:

שלב ה'	שלב ו'	שלב ז'	שלב ח'	
49,564	28,925	53,689	58,029	סך הכנסות צפויות
42,720	-	41,297	-	מקדמות מרוכשי דירות למועד הדוח
37,560	25,445	42,457	48,063	סך עלות צפויה (כולל קרקע) (באלפי אירו)
95.9%	91.6%	89.4%	34.4%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
12,004	3,480	11,232	9,965	סך רווח יזמי צפוי <sup>14</sup>
10,696	-	8,819	-	סך רווח יזמי שהוכר בדוחות החברה (במאוחד) במצטבר נכון למועד הדוח
32%	13.7%	26.5%	20.7%	שיעור רווח יזמי צפוי (%)
רבעון שני 2020	רבעון שני 2020	רבעון שני 2020	רבעון שני 2021	מועד השלמה צפוי

5.2. עלויות:

שלב ו'			שלב ה'				
שנת 2018	שנת 2019	רבעון ראשון 2020	שנת 2018	שנת 2019	רבעון ראשון 2020		
3,500	3,500	3,500	9,648	9,648	9,648	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
1,610	2,250	2,276	1,828	3,007	3,079	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
5,664	17,138	17,820	5,454	20,178	23,676	עלויות בגין בניה	
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
10,774	22,888	23,596	16,930	32,833	36,403	סה"כ עלות מצטברת	

<sup>14</sup> ביחס לשלב ו', מייצג את השווי הצפוי של השלב, המיועד להשכרה, כנכס מניב, לאחר השלמתו. ראוי לציין כי שלב זה סווג בדוחותיה הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה – נכסים מניבים.

שלב ח'			שלב ז'				
שנת 2018	שנת 2019	רבעון ראשון 2020	שנת 2018	שנת 2019	רבעון ראשון 2020		
14,119	14,119	14,119	10,500	11,500	11,500	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	אנשיטח זויזקא
-	1,236	1,373	1,249	2,317	2,677	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
-	6,747	10,290	3,963	23,571	25,000	עלויות בגין בניה	
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונג)	
<b>14,119</b>	<b>22,102</b>	<b>25,782</b>	<b>15,712</b>	<b>37,388</b>	<b>39,177</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>	

שלב ו'			שלב ה'				
שנת 2018	שנת 2019	רבעון ראשון 2020	שנת 2018	שנת 2019	רבעון ראשון 2020		
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	אנשיטח סרטח זויזקא
1,848	1,207	1,181	1,904	744	651	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
12,824	1,110	668	18,726	4,004	506	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
<b>14,672</b>	<b>2,317</b>	<b>1,849</b>	<b>20,630</b>	<b>4,748</b>	<b>1,157</b>	<b>סה"כ עלויות שטרם הושקעו</b>	

שלב ח'			שלב ז'				
שנת 2018	שנת 2019	רבעון ראשון 2020	שנת 2018	שנת 2019	רבעון ראשון 2020		
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו
3,413	2,178	2,041	2,196	1,832	769	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
30,951	23,783	20,240	23,548	3,940	2,511	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
34,364	25,961	22,281	25,744	5,772	3,280	סה"כ עלויות שטרם הושקעו	

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

5.3. 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 – 84.98% שלבים שבביצוע (ה', ז' ו-ח')
13,414	25,111	66,412	

מדירות שטרם נמכרו (באלפי אירו):

רווח יזמי שטרם הוכר	תזרים שטרם הוכר	הכנסות שטרם הוכרו	נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 84.98% שלבים שבביצוע (ח')
416	915	2,425	



6. השבחת קרקע בדיסלדורף לנדל"ן יזמי – בבעלות החברה 3 מתחמי קרקע בעיר דיסלדורף בגרמניה הנמצאים בתהליכים מתקדמים לשינוי ייעודם ממשרדים/תעשייה למגורים לפרטים בדבר התקדמות החברה בהליכי שינוי היעוד בקרקעות בדיסלדורף. לפרטים נוספים ראו פרק א' לדוח תקופתי 2019.

6.1. להלן ריכוז טבלאי של ההכנסות, התזרים והרווח היזמי הצפוי מתחום פעילות השבחת הקרקע בדיסלדורף<sup>15</sup>, מלאי מקרקעין בדיסלדורף, ומלאי מבנים בהקמה, ללא נכס בחברה כלולה בעיר אאכן, וללא חטיבת הקרקע בשכונת Gerresheim<sup>16</sup>:

רווח יזמי שטרם הוכר	תזרים מזומנים שטרם הוכר	הכנסות שטרם הוכרו	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט Grafental - 84.98% (באלפי אירו)
26,952	73,985	126,081	דירות להשכרה בשכ"ד מפוקח בשלבים שבתכנון תחת התב"עות Grafental Mitte/Ost
37,255	118,175	270,681	דירות Condo למכירה חופשית בשלבים שבתכנון תחת התב"עות Grafental Mitte/Ost ו-Grafenberg
<b>64,207</b>	<b>192,160</b>	<b>396,762</b>	<b>סה"כ</b>

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

<sup>15</sup> יצוין, כי החברה טרם קיבלה החלטה על אופן השימוש בחטיבת הקרקע שבשינוי יעוד ממשרדים למגורים ב-Grafenberg, לרבות בדבר פיתוח מתחם הקרקע. ההחלטה לפתח את מתחם הקרקע, כפופה להשלמת הליכי אישור התב"עות הרלבנטיות, תנאי השוק שישררו במועד השלמת התב"ע, היכולת להשיג מימון לצורך פיתוח פרויקט, זמינות משאביים הוניים הנדרשים למימוש תוכנית פיתוח כאמור, עמידה ביחסים פיננסיים ועוד. הנתונים המוצגים בטבלה שלהלן חושבו תחת ההנחה, כי החברה תבחר לפתח את חטיבת הקרקע ואת המתחם ב-Grafenberg, ושיעורי הרווחיות היזמית ותזרים המזומנים בשלבים העתידיים של הפרויקטים ב-Grafental יהא דומה לשיעורים בשלבים שבביצוע בפרויקט "Grafental" נכון למועד הדוח ומייצג לדעת החברה את האינדקציה הטובה ביותר לצורך לתחזית זו, ושיעורי הרווחיות ותזרים המזומנים ב-Grafenberg בוססו בהתאם להנחות שביססו את הערכת השווי של הנכס.

<sup>16</sup> לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם למכירת 75% מאחזקותיה בחברה המחזיקה בנכס ב Gerresheim ראה סעיף 1.1.3.1.3 (ג) לפרק א' לדוח תקופתי 2019, וכן הדיווח המידי של החברה מיום 15 במאי 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-048417).

**רווחיותם הכוללת. יודגש כי הריווחיות היזמית הצפויה בגין דירות להשכרה בשכ"ד מפוקח הינה הריווחיות הצפויה בהנחה כי הנכס (דירות להשכרה בשכר דירה מסובסד ובדיוור בר השגה בשכר דירה מפוקח) ימכר כנכס מניב עם השלמת בנייתו ונעה סביב 14% - 16%, ואינה ברת השוואה לריווחיות היזמית בשלבים בהם ניבנים נבנות דירות Condo למכירה חופשית בשוק.**

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

**7. המצב הכספי**

הסבר לשינוי	31 בדצמבר 2019	ליום 31 במרץ 2019	ליום 31 במרץ 2020	נכסים
	<b>אלפי אירו</b>			<b>נכסים שוטפים</b>
ראו פירוט בדוח תזרימי מזומנים במסגרת דוחותיה הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה.	44,409	13,187	39,526	מזומנים ושווי מזומנים
	-	422	3,144	יתרות לקבל מבנקים
	68,356	19,210	15,346	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
	7,464	3,863	10,687	הכנסות לקבל בגין מכירת דירות
	505	1,685	2,013	שוכרים ולקוחות, נטו
	29,311	26,640	28,862	מלאי בניינים בהקמה
	<b>150,045</b>	<b>65,007</b>	<b>99,578</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
הקיטון נובע מהעברת השליטה בחברה הנכדה (ראה באור 10.2)	199,426	183,702	51,282	<b>נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה</b>
	<b>אלפי אירו</b>			<b>נכסים לא שוטפים</b>
הגידול נובע מהעברת השליטה בחברה הנכדה (ראה באור 10.2)	7,699	8,297	25,635	השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
ירידה בשווי החזקות החברה במניות סחירות שבהחזקת החברה.	42,149	30,687	31,092	השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד מלאי מקרקעין
הירידה נובעת מסיווג מלאי לנדל"ן להשקעה עקב תחילת השכרת שלב ו'.	71,768	220,188	46,396	
	62,218	64,683	62,298	נדל"ן להשקעה – זכויות במקרקעין
הגידול נובע מסיווג מלאי לנדל"ן להשקעה עקב תחילת השכרת שלב ו'.	1,123,350	1,232,791	1,143,165	נדל"ן להשקעה – נכסים מניבים
	6,168	5,798	6,368	פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
	328	1,153	332	חייבים ויתרות חובה, רכוש קבוע ונכסים פיננסיים אחרים
	33	2,225	119	מסים נדחים
	<b>1,313,713</b>	<b>1,565,822</b>	<b>1,315,405</b>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
	<b><u>1,663,184</u></b>	<b><u>1,814,531</u></b>	<b><u>1,466,265</u></b>	<b>סה"כ נכסים</b>

הסבר לשינוי	ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 31 במרץ 2019	ליום 31 במרץ 2020	התחייבויות
	<b>אלפי אירו</b>			<b>התחייבויות שוטפות</b>
	57,275	91,208	46,692	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאים
	25,780	17,929	25,535	חלויות שוטפות של אגרות חוב
	5,747	-	11,587	הלוואות למימון מלאי בניינים בהקמה
	23,963	20,936	26,035	זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות
	1,143	312	4,722	מקדמות מרוכשי דירות
	<b>113,908</b>	<b>130,385</b>	<b>114,571</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
הקיטון נובע מהעברת השליטה בחברה הנכדה (ראה באור 10.2)	148,211	125,640	20,182	התחייבויות של קבוצת מימוש מוחזקת למכירה
	<b>אלפי אירו</b>			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
	415,904	561,661	414,352	הלוואות מתאגידים בנקאים
הלוואה שנתקבלה מבעלת השליטה ונפרעה במלואה במהלך הרבעון הראשון 2020. לפרטים נוספים ראו סעיף 10.3 להלן.	44,762	-	-	הלוואות מבעל שליטה
	74,639	94,819	73,867	אגרות חוב
	3,010	3,041	3,010	התחייבות בגין חכירה
	404	406	394	התחייבויות פיננסיות אחרות
	108,909	105,523	102,049	מסים נדחים
	<b>647,628</b>	<b>765,450</b>	<b>593,672</b>	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
	<b>909,747</b>	<b>1,021,475</b>	<b>728,425</b>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
				<b>הון עצמי</b>
	712,034	686,292	701,428	הון עצמי מיוחס לבעלי המניות של החברה
הירידה נובעת מתשלום של כ- 5.7 מ' אירו לבעלי זכויות המיעוט במהלך הרבעון הראשון 2020.	41,403	106,764	36,412	זכויות שאינן מקנות שליטה
	<b>753,437</b>	<b>793,056</b>	<b>737,840</b>	<b>סה"כ הון עצמי</b>
	<b><u>1,663,184</u></b>	<b><u>1,814,531</u></b>	<b><u>1,466,265</u></b>	<b>סה"כ התחייבויות והון עצמי</b>

הסבר לשינוי	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	2019	
הכנסות מהשכרת נכסים	73,771	20,017	15,897
הכנסות ניהול נכסים ואחרות	25,904	6,520	6,188
הוצאות ניהול נכסים	(25,899)	(6,514)	(6,154)
עלות אחזקת נכסים להשכרה	(12,296)	(2,987)	(3,010)
<b>הכנסות שכירות וניהול, נטו</b>	<b>61,480</b>	<b>17,036</b>	<b>12,921</b>
הכנסות ממכירת דירות	70,029	6,759	12,336
עלות מכירת דירות	(56,999)	(5,147)	(9,454)
<b>רווח ממכירת דירות</b>	<b>13,030</b>	<b>1,612</b>	<b>2,882</b>
הוצאות הנהלה וכלליות	(16,138)	(3,003)	(3,297)
הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי דירות בהקמה ומלאי מקרקעין	(1,986)	(560)	(705)
הוצאות מכירה ושיווק	(375)	(85)	(35)
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו	13,338	(394)	(10,935)
<b>רווח תפעולי</b>	<b>69,349</b>	<b>14,606</b>	<b>831</b>
הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנה, נטו	(19,090)	(4,413)	(5,541)
השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו	(8,976)	(3,365)	2,553
שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הלוואות ואחרות (כולל עלויות פרעון מוקדם של הלוואות)	(11,291)	(13,679)	(11,245)
חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(107)	-	-
<b>רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה</b>	<b>29,885</b>	<b>(6,851)</b>	<b>(13,402)</b>
מסים על ההכנסה	(12,258)	(553)	3,505
<b>רווח (הפסד) נקי</b>	<b>17,627</b>	<b>(7,404)</b>	<b>(9,897)</b>
רווח (הפסד) נקי מיוחס ל:			
בעלי מניות החברה	18,318	(8,352)	(10,606)
זכויות שאינן מקנות שליטה	(691)	948	709

<sup>17</sup> למעט הפסד בסך של כ-11.1 מ' אירו בעקבות ירידה משמעותית בשווי הוגן של השקעת החברה בניירות ערך סחירים, וכמו כן הפסד משיערוך נדל"ן להשקעה בסך של כ-8.4 מ' אירו, עקב המשבר בשוקי ההון שנבע מהתפשטות נגיף הקורונה, לא קיימות למועד הדוח השפעות מהותיות נוספות על תוצאות פעילות החברה. על כן, החברה לא זיהתה צורך לפצל את תוצאות הפעילות בין התקופה שלפני הטלת המגבלות בעקבות הנגיף לבין התקופה שלאחריה. לפרטים נוספים ראו סעיף 10.5 להלן.

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
		2019	2020
ראו דוח תזרים.	37,508	750	5,311
הגידול נובע מקבלת חלק מתמורת המכירה בעסקת גרשהיים. לפרטים נוספים ראו סעיף 10.2 להלן.	89,948	(5,343)	51,611
הסכום נובע בעיקר מהחזר מלא של הלוואת הבעלים במהלך רבעון ראשון 2020. לפרטים נוספים ראו סעיף 10.3 להלן.	(110,185)	(9,358)	(61,805)

9.1 נגישות למקורות מימון

9.1.1 נכון למועד הדוח החברה מממנת את פעילותה השוטפת בעיקר מתזרים המתקבל מהחברות הבנות של החברה מפעילותן השוטפת וממימון בנקאי ואגרות חוב אשר גייסה החברה. בנוסף, עומדת לחברה הזכות למשוך הלוואה שהועמדה לטובת החברה, על-ידי בעלת השליטה בחברה ("ADLER") ADLER Real Estate (לפרטים נוספים ראה סעיף 0 להלן, וכן דיווחיה המיידים של החברה מן הימים 11 במאי, 2019 ו-14 ביולי, 2019 (מסי' אסמכתא: 2019-01-040008 ו-2019-01-060426, בהתאמה), אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה) ("מסגרת האשראי המזכה"). במהלך שנת 2019, משכה החברה סך כולל של 44.2 מ' אירו מתוך מסגרת האשראי המזכה ובמהלך תקופת הדיווח פרעה במסגרת פירעון מוקדם את הסכום במלואו, כך שהיתרה הבלתי מנוצלת של מסגרת האשראי המזכה למועד פרסום הדוח הינה 55.8 מ' אירו.

9.1.2 לפרטים אודות עסקאות למכירת חלק מנכסי הנדל"ן המניב והיזמי של החברה, ראו סעיף 1.1.3.1 לפרק א' לדוח תקופתי 2019.

9.1.3 לפרטים נוספים בקשר מימון מחדש של הלוואות של החברה ראו סעיף 2.13.1 לפרק א' לדוח תקופתי 2019.

9.1.4 לפרטים נוספים בקשר עם עמידת החברה בתניות והתחייבויות פיננסיות, ראו סעיף 9.13.1 לפרק א' לדוח תקופתי 2019.

9.1.5 לפרטים אודות התקשרות בעסקה למכירת חטיבת הקרקע ב-Gerresheim, ראו סעיף 10.2 להלן.

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

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

לפרטים נוספים אודות מקורות המימון של הקבוצה ראו סעיף 1.12 לפרק א' לדוח תקופתי 2019 וכן ביאור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה לשנת 2019.

**הערכות החברה ביחס להשלכות משבר הקורונה ויכולתה להתמודד עם ההשלכות הכלכליות של משבר הקורונה מהוות מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהערכות החברה, וזאת, בין היתר, בעקבות נסיבות שאינן בשליטת החברה, ובכללן השינויים במגמות ההידבקות בנגיף, מצב שוקי ההון בעולם והסיוע הממשלתי בגרמניה לפרטים ולחברות אשר נפגעו מהנגיף.**

#### בחירת קיומם של סימני אזהרה

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

השיקולים העיקריים שעמדו בבסיס החלטת הדירקטוריון היו, בין היתר העובדה שלהערכת דירקטוריון החברה, ככל שידרש ממנה, קיימת לחברה נגישות גבוהה למקורות מימון נוספים, ובכלל כך היכולת להרחיב קווי אשראי וניצול קווי אשראי שטרם נוצלו, גיוס הון (ובשים לב לנגישות גבוהה של החברה לשוקי ההון), אפשרויות מימון מחדש בתנאים נוחים, זכות לקבלת תקבולים בהיקף משמעותי מכוח עסקאות למכירת נכסים שטרם הושלמו, אפשרות מכירת נכסים (לרבות במסגרת הפעולות שעושה החברה לשם מכירת נתח מסוים מנכסי החברה ועסקיה במסגרת המיקוד מחדש של אסטרטגיית החברה בהתאם למפורט בסעיף 4 לעיל, שחרור בטחונות ועוד. בנוסף, קיימת לחברה החזקה במניות חברה ציבורית שהתאגדה בגרמניה, אשר מניותיה נסחרות בבורסה המפוקחת הבלתי רשמית של פרנקפורט, ואשר הינה מהמובילות בשוק פיתוח הנדל"ן למגורים בגרמניה, אשר שווין למועד הדוח הינו כ- 24.6 מיליון אירו, ואשר להערכת החברה יכולות להמכר או להיות מנוצלות באופן אחר ככל שתדרש לכך החברה.

כמו כן, שקל דירקטוריון החברה את ההשלכות הכלכליות של התפשטות מגפת הקורונה (Covid-19) על פעילות החברה, בין היתר, בהתאם לתרחישים השונים שהוצגו בפני דירקטוריון החברה בקשר עם יכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה גם בתנאי סטרס, וכן, את ההשפעות המשוערות על פעילות החברה, ככל שהמשבר כאמור ימשך. לפרטים נוספים אודות הערכות החברה והשפעת משבר הקורונה על פעילות החברה ראו סעיף 10.5 להלן.

לאחר ששקל את כל העניינים המפורטים לעיל, קבע דירקטוריון החברה כי בשים לב לאפשרויות המימון השונות המפורטים לעיל ולפעולות למיקוד מחדש של עסקי החברה והתקשרויות, כמתואר בסעיף 4 לעיל, וכן לאור התזרים הצפוי מהתקשרויות החברה בהסכמים למכירת נכסים כמפורט בסעיף 1.1.3 בפרק א' לדוח תקופתי 2019, אין בקיומו של סימני האזהרה כדי להצביע על בעיית נזילות בתאגיד.

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

מדד ה-FFO מחושב כרווח הנקי (הפסד) המיוחס לבעלי מניות החברה **מהפעילות המניבה בלבד** – ללא הרווח ממכירת זירות בפרוייקט Grafental (לפרטים נוספים בדבר פרויקט זה ראו סעיף 1.8 לפרק א' לדוח תקופתי 2019), בהתאמות מסוימות בגין פריטים שאינם תפעוליים, אשר מושפעים משערוך שווי הוגן של נכסים והתחייבויות. מדובר בעיקר בהתאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, רווחי והפסדי הון שונים, הפחתות שונות, התאמת הוצאות בגין ניהול פרויקט ושיווק בקשר עם הקמת פרויקט המגורים ב Grafental וזאת מכיוון שההכנסות בגינו אינן נלקחות בחשבון ה-FFO), שנוי בשווי ההוגן שהוכר בגין מכשירים פיננסיים, מיסים נדחים וזכויות מיעוט בגין הפריטים שלעיל. החברה סבורה כי מדד זה משקף באופן נכון יותר את תוצאותיה התפעוליות של החברה, ללא ההשפעות של תחום הנדל"ן היזמי, ופרסומו יאפשר בסיס נכון יותר להשוואת תוצאותיה התפעוליות של החברה בתקופה מסוימת לתקופות קודמות וכן יאפשר השוואת תוצאות פעילות החברה לחברות נדל"ן אחרות בארץ ובאירופה.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2019	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2020	
18,318	(8,352)	(10,606)	<b>רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה</b>
			<b>התאמות לרווח הנקי:</b>
			<b>א. התאמות בגין שיערוכים</b>
(16,388)	188	10,313	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה והתאמת שווי התחייבויות הקשורות לנדל"ן להשקעה
8,914	13,679	12,608	שיערוך הלוואות ועסקאות החלפת ריבית לפי שווי הוגן
			<b>ב. התאמות בגין סעיפים לא תזרימיים</b>
10,667	3,581	(636)	שערוך הלוואות, מידוד והפרשי שער ועסקאות הגנת מטבע שאינם תזרימיים
1,451	264	-	רכיב הריבית בעסקאות הגנה
10,927	(477)	(3,866)	הוצאות מיסים נדחים ומיסים בגין שנים קודמות
			<b>ג. סעיפים חד פעמיים/ פעילויות חדשות/ פעילויות שהופסקו/ אחר</b>
5,271	524	490	שירותים מקצועיים, התאמות חד פעמיות ואחרים
378	-	-	התאמות המתייחסות לחברות כלולות וזכויות שאינן מקנות שליטה



4,211		777	הוצאות ניהול פרויקט ושיווק בקשר עם הקמת פרויקט המגורים בדיסלדורף והתאמות בגין פעילות ההשכרה הנוכחית בפרוייקט
(11,073)	(1,371)	(2,449)	התאמות בגין מכירת דירות
14,358	17,549	17,237	סך התאמות לרווח הנקי
32,676	9,197	6,631	<b>F.F.O</b>

כאמור לעיל, בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ, 2020 הסתכם ה- FFO בכ- 6.6 מ' אירו. להערכת החברה, הרמה השנתית המייצגת של ה- FFO, בהתאמה לארועים שהתרחשו הרבעון, תסתכם לסך של כ- 26.4 מ' אירו.

ראוי לציין כי הירידה החדה ברמת ה- FFO במהלך הרבעון הנוכחי לעומת הרבעון המקביל לשנת 2019 נובעת כולה ממכירת הנכסים מפורטפוליו הנדליין המסחרי של החברה, בהתאם למיקוד מחדש של אסטרטגיית החברה לתחום פעילות הנדליין המניב והיזמי למגורים, אשר תרמה בין היתר לירידה הניכרת בהיקף המינוף של החברה.

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

### 9.3. מדד EPRA NAV – שווי נכסי נקי (במיליוני אירו)<sup>19</sup>

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

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

להלן חישוב מדד ה- EPRA NAV של החברה:

ליום 31.12.2019 במיליוני אירו	ליום 31.3.2019 במיליוני אירו	ליום 31.03.2020 במיליוני אירו	
712.0	686.3	701.4	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
89.7	104.2	83.1	בתוספת מסים נדחים בגין התאמות EPRA (בניכוי חלק המיעוט)
0.1	0.2	0.1	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו (בניכוי חלק המיעוט)

<sup>19</sup> ראו הייש 17 לעיל.

6.7	8.4	7.8	בתוספת רווחים שטרם הוכרו בגין דירות שנמכרו ונמצאות בביצוע
808.5	799.1	792.4	EPRA NAV – שווי נכסי נקי

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

10.1. התקשרות בעסקה למכירת חלק נוסף מנכסי הנדל"ן המסחרי של החברה – ביום 28 ביוני, 2019,

התקשרה החברה בעסקה למכירת נכסים מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה. לפרטים נוספים בקשר עם העסקה כאמור, ראו דיווח המיידים של החברה מהימים 30 ביוני, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-055230) ו-31 בדצמבר 2019 (מס' אסמכתא: 2020-01-000471), הנכלל בזאת על דרך ההפניה. כתוצאה מההתקשרות כאמור הכירה החברה בהפסד בסך של כ- 9 מ' אירו כתוצאה מהפער בין תמורת המכירה, לערכם של הנכסים והתחייבויות נטו המוצגים בדוחות החברה, והפסד נוסף בסך 4 מ' אירו בגין עלויות שהחברה צפויה לשאת בהם בעיקר בגין אומדן עלויות עסקה ואומדן עלויות של תיקונים שהוסכמו עם רוכש הנכס; ההפסד הוכר בדוחותיה כספיים של החברה לשנת 2019 במסגרת שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו, ובמסגרת סעיף הטבת מס (מסים על ההכנסה). נכון למועד הדוח, טרם הושלמה העסקה עבור חלק מנכסי החברה בערים Witten, Bad Aibling, Vilshofen והם הוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה כמוחזקים למכירה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.1.3.1 (ב) לפרק א' לדוח תקופתי 2019 וביאור (2)5 לדוחותיה הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה.

10.2. התקשרות בעסקה למכירת חטיבת הקרקע ב-Geresheim – ביום 22 בספטמבר, 2019, התקשרה

החברה עם רוכש, שהינו צד שלישי והינו משקיע במיזמי נדל"ן המתמקד במיזמי נדל"ן בגרמניה בהסכם למכירת 75% מהחזקותיה בחברת Glasmacherviertel GmbH & Co KG, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, אשר מחזיקה ב-Geresheim development project, בתמורה המשקפת שווי נכס של 375 מיליון אירו. השלמת העסקה מותנית בהתקיימות תנאים מתלים מקובלים, כמקובל בעסקאות בתחום הנדל"ן היזמי. לפרטים נוספים בקשר עם העסקה כאמור, ראו דיווח המיידים של החברה מיום 23 בספטמבר, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-098212), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 26 בדצמבר, 2019, נחתם תיקון להסכם, לפיו הותאם מנגנון תשלום התמורה, כמפורט להלן: במועד החתימה על תיקון ההסכם, התקבל בחברה הנכדה סכום של 132 מיליון אירו, שמקורו בהלוואה בנקאית חדשה שנטלה החברה הנכדה, ומתוכם 90 מיליון אירו שימשו להחזר ההלוואה הבנקאית הקיימת אשר נלקחה בקשר עם פיתוח הפרויקט ויתרת התמורה, בניכוי עלויות עסקה, שולמה לחברה במזומן על ידי החברה הנכדה והוחזקה בחשבון מוגבל עד למועד קבלת אישור רשויות התחרות בגרמניה. ההלוואה, אשר נלקחה במועד התיקון להסכם, נושאת ריבית במרווח של 4% לשנה מעל Euribor month 3 לפירעון ביום 27 ביוני, 2020. ביום 28 בפברואר, 2020 קיבלה העסקה כאמור את אישורי רשות ההגבלים הגרמנית, ובהתאם, ביום 31 במרץ, 2020 הושלמה העברת החלק הראשון של התמורה, בסך של כ- 36 מ' אירו.

יתרת התמורה תשולם לחברה בשלושה תשלומים בהתאם להתקיימות תנאי הביצוע של העסקה (שעיקרם פרסום תכנית פיתוח (zoning plan) והשגת אישורי בניה כמפורט בהסכם. לפרטים נוספים אודות עסקת גרשהיים, לרבות ביחס לסכום של כל אחד מהתשלומים, התנאים לתשלום וזכויות הצדדים לביטול ההסכם, ראה הדיווח המידי של החברה מיום 15 במאי 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-048417).

לאור כך כי תשלום יתרת התמורה לחברה מותנה בהתקיימות אירועים שאינם בשליטתה המלאה של החברה (כגון השגת אישורי בניה וכדו'), החברה טרם הכירה ברווח בגין עסקת המכירה. כמו כן, בעקבות העברת 75% ממניות החברה לרוכש ואיבוד השליטה החשבונאית על החברה הנכדה, הטיפול החשבונאי ביתרת האחזקה בחברה הנכדה הינו לפי שיטת השווי המאזני. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המידיים של החברה מהימים 29 בדצמבר, 2019 ו-31 במרץ, 2020 (מס' אסמכתא: 2019-01-114996 ו-2020-01-033495, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

10.3. **קבלת הלוואה מבעלת שליטה** – ביום 9 במאי, 2019 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבלת מסגרת אשראי בגובה של 100 מ' אירו מ-ADLER, בעלת השליטה בחברה מתוכה נמשכו 44.2 מ' אירו. במהלך החודשים ינואר ומרץ, 2020 פרעה החברה את מלוא החוב לבעל השליטה, כך שנכון למועד הדוח לא נותרה יתרת חוב לבעל השליטה. לפרטים נוספים בקשר עם אופן אישור העסקה ראו דיווחיה המיידים של החברה מהימים 14 ביולי, 2019 ו-11 במאי, 2019 (מסי' אסמכתא: 2019-01-060426 ו-2019-01-0040008, בהתאמה), ותקנה 22 לפרק פרטים נוספים, המצורף כפרק ד' לדוח תקופתי 2019, הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

10.4. **פדיון מוקדם ומלא של אגרות החוב (סדרה א')** – ביום 20 באפריל, 2020 בוצע פדיון מוקדם ומלא של אגרות החוב (סדרה א') של החברה ותמורה בסך של 61,776 אלפי ש"ח שולמה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה. סכום הפדיון הסופי שיקף פיצוי בגין הפדיון המוקדם בסכום כולל של כ-387 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים בקשר עם העסקה כאמור, ראו דיווחיה המיידים של החברה מיום 31 במרץ, 2020 ו-20 באפריל, 2020 (מסי' אסמכתא: 2020-01-033975 ו-2020-01-039519, בהתאמה).

10.5. **התפרצות נגיף הקורונה** – בעקבות ההתפרצות של נגיף הקורונה (COVID-19) בסין בחודש דצמבר 2019, והתפשטותו בתחילת שנת 2020 למדינות רבות נוספות, חלה ירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית באזורים רבים בעולם לרבות ישראל וגרמניה. התפשטות הנגיף גרמה בין היתר לשיבוש בשרשרת האספקה, לירידה בהיקף התחבורה העולמית, למגבלות תנועה ותעסוקה אשר הטילה ממשלת ישראל וממשלות רבות בעולם וכן לירידות בשווי של נכסים פיננסיים ושל סחורות בשווקים בארץ ובעולם. כמו כן, בהתאם להוראות הממשלות בגרמניה, הולנד ובישראל, נאסרה או הוגבלה פעילות בתי עסק, הוגבלה משמעותית נוכחות כח אדם במקומות עבודה, הושבתו מערכות החינוך והוטלו הגבלות על יציאה מבתי המגורים.

#### חשיפות וסיכונים לחברה

פעילות החברה מאז תחילת המשבר ועד היום ממשיכה באופן שוטף בכפוף למגבלות וההנחיות הממשלתיות הרלבנטיות בכל המדינות בהן פועלת. יצוין, כי משבר הקורונה והמשבר הכלכלי שמלווה אותו, עלול ליצור לחברה חשיפה בעיקר בתחום הנדל"ן המניב, הן לאור השלכות משבר הקורונה על הפעילות העסקית היומיומית בגרמניה, ויכולת בתי העסק להמשיך ולפעול ולשלם דמי שכירות והן (במידה פחותה) לאור פגיעה בהכנסה של שוכרים פרטיים ובכלל כך ביכולתם לעמוד בהתחייבויותיהם לחברה ולשלם שכר דירה ו/או ביכולת החברה למצוא שוכרים לשטחים פנויים. כמו כן, קיימת לחברה חשיפה גם בתחום הנדל"ן הזמני, שכן השפעת המשבר הכלכלי על המשק העולמי בכלל וגרמניה בפרט, עשויה להשפיע על הביקוש לדירות, ובכלל כך להוביל לירידה בשווי הדירות למכירה ו/או לירידה בקצב מכירת הדירות. נכון למועד זה, לא ניתן לצפות את סיום התפשטות הנגיף ואיתו את סיום המשבר אליו נקלע המשק בגרמניה, הולנד, בישראל, ובעולם כולו, ובהתאם לא ניתן לצפות או להעריך בשלב זה את מלוא השפעתו על פעילות החברה.

#### השפעות ספציפיות של משבר הקורונה על תוצאות הפעילות של החברה

הכנסות החברה לא נפגעו בצורה משמעותית, בין היתר, לאור פעולות שנקטה החברה לאחרונה אשר מיקדו את פעילותה בנכסים למגורים וכך הצטמצמה החשיפה של החברה לדיירים מסחריים וכן, לאור עזרה של ממשלת גרמניה שניתנה לדיירים המסחריים. יחד עם זאת, החברה הכירה במהלך הרבעון בהפסד של כ-11.1 מ' אירו בעקבות ירידה משמעותית בשווי ההוגן של השקעת החברה בניירות ערך סחירים, וכמו כן בהפסד של כ-8.4 מ' אירו משיערוכי נדל"ן להשקעה, עקב המשבר בשווקי ההון שנבע מהתפשטות נגיף הקורונה. בניטרול הפסדים אלו, החברה הייתה מסיימת את הרבעון הראשון ברווח. התפשטות נגיף הקורונה והירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית כמתואר לעיל, השפיעו על פעילות החברה ותוצאותיה כמפורט להלן:

- במהלך תקופת הדיווח חלו ירידות משמעותיות בשווי ההוגן של השקעות החברה בניירות ערך סחירים. למידע בדבר שווי ההוגן של השקעות הקבוצה כאמור, ראה ביאור 3 לדוחותיה הכספיים של החברה, בדבר מכשירים פיננסיים.

- במהלך תקופת הדיווח חלה פגיעה במצבם הפיננסי של שוכרים שונים אשר הובילה לקושי בתשלום דמי שכירות ודמי ניהול, עיכוב בחידוש הסכמי שכירות ובמציאת שוכרים לשטחים פנויים וזאת בעיקר בתחום הנדל"ן המסחרי. נכון למועד פרסום דוח זה מנהלת החברה משא ומתן על דחיית תשלומים בהיקף זניח. בתחום הנדל"ן היזמי למגורים, לא נרשמה בשלב זה השפעה מהותית על מחירי הדירות.

- כמו כן, בתקופת הדיווח, ובשים לב בעיקר למשבר הקורונה והשפעתו על תחום הנדל"ן המסחרי, חל שינוי בשיעורי ההיוון המשמשים למדידת השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה. כתוצאה מכך, חלה ירידה בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה והוכר הפסד משינוי השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה של כ-8.4 מ' אירו.

- להערכת החברה, ליום 31 במרץ, 2020 לא חל שינוי מהותי בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן במגזרי הנדל"ן המניב למגורים, ייזום למגורים וקרקעות להשבחה.

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

לפרטים נוספים אודות השפעות משבר הקורונה על פעילות החברה ראו באור 5(5) לדוחות הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה.

**הערכות החברה ביחס להשלכות משבר הקורונה והשפעות הצעדים אשר נקטה החברה לשם הקטנת המינוף של החברה ואשר יאפשרו התמודדות נאותה עם המשבר הכלכלי מהוות מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהערכות החברה, וזאת, בין היתר, בעקבות נסיבות שאינן בשליטת החברה, ובכללן השינויים במגמות ההידבקות בנגיף, מצב שוקי ההון בעולם, החמרה או התמשכות של המשבר הכלכלי בעקבות התפרצות הנגיף, והסיוע הממשלתי בגרמניה לפרטים ולחברות אשר נפגעו מהנגיף.**

10.6. לפרטים נוספים אודות אירועים משמעותיים בחברה ראו באור 5 לדוחות הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה.

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

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

איגרות חוב (סדרה ג')	איגרות חוב (סדרה ב')	איגרות חוב (סדרה א') <sup>20</sup>	
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)
147,104	180,000	57,280	שווי נקוב ליום 31.03.2020 (אלפי ש"ח)
147,104	182,301	60,372	שווי נקוב צמוד ליום 31.03.2020 (אלפי ש"ח)
946	1,499	613	סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה (אלפי ש"ח) נכון ליום 31.03.2020
147,084	182,806	60,866	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.03.2020 (אלפי ש"ח), כולל ריבית לשלם
133,864	179,982	60,637	שווי בבורסה ליום 31.03.2020 (אלפי ש"ח)
3.30% (שנתית צמודה בשיעור קבוע), בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ג') ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות כמפורט בסעיפים 2.8.4.12 ו-2.8.4.13 בתשקיף המדף.	3.29% (שנתית צמודה בשיעור קבוע), בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ב') ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות כמפורט בסעיפים 2.8.4.12 ו-2.8.4.13 בתשקיף המדף.	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 ("תשקיף המדף").	סוג ושיעור הריבית
עומדות לפירעון ב-12 תשלומים לא שווים שנתיים ביום 20 ביולי של כל אחת מהשנים	עומדות לפירעון ב-12 תשלומים לא שווים שנתיים ביום 31 בדצמבר של כל	עומדות לפירעון ב-7 תשלומים שנתיים ביום 14 ביולי של כל אחת מהשנים 2014	מועדי תשלום הקרן

<sup>20</sup> ביום 20 באפריל, 2020 בוצע הפדיון מוקדם וסופי של אגרות החוב (סדרה א') של החברה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 10.4 לעיל.

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

ביום 30 במרץ, 2020, הודיעה חברת מעלות S&P על אשרור הדירוג (ilAA-/stable). לדוח הדירוג העדכני ראו דיווח מיידי של החברה מיום 30 במרץ, 2019 (מס' אסמכתא: 2020-15-028237), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

### 13. עמידה בתנאים והתחייבויות לפי שטרי הנאמנות

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח ובמהלך תקופת הדיווח עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות<sup>21</sup>, ובכלל זה נכון לתום תקופת הדוח עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות מיום 24 בפברואר 2011 (כפי שתוקן ביום 30 באוקטובר 2012 וביום 29 בינואר 2017) בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, מיום 9 במאי 2013 (כפי שתוקן ביום 29 בינואר 2017, ביום 3 ביולי 2017 וביום 27 במאי, 2018) בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, ומיום 14 ביולי 2014 (כפי שתוקן ביום 29 בינואר 2017, ביום 3 ביולי 2017 וביום 27 במאי, 2018) בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה. (להלן ובהתאמה: "הנאמן" ו-"שטרי הנאמנות") ובכללן בהתניות הפיננסיות המפורטות להלן:

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

ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות הרוב נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 31 במרץ 2020, הינו 701.4 מיליון אירו.

החוב הפיננסי נטו, על פי דוחות סולו של החברה נכון לאותו מועד הינו 72.8 מיליון אירו.

לפיכך היחס בין ההון העצמי של החברה לחוב הפיננסי נטו על פי דוחות סולו נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 31 במרץ 2020, הינו כ-963.54%.

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

ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'):

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

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

מספר מניות משועבדות של Brack German Properties B.V, חברה בת (100%) של החברה (להלן: "BGP") נכון ליום 31 במרץ 2020 – 943,804 מניות.

סך הון מניות מונפק של BGP 31 במרץ 2020 ולמועד חתימת הדוח - 1,978,261.

שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 31 במרץ 2020 – 47.7%.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי מניותיה, כפי שהוא מופיע בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2020 – 747,010 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל – 3.8229 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות - 1,362,441 א' ש"ח.

חוב נטו – 60,985 א' ש"ח.

<sup>21</sup> לעניין התקיימות עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג') של החברה בגין שינוי שליטה בחברה והחלטת מחזיקי אגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג') לתת ויתור בקשר עם עילה זו אשר קמה להם כאמור ראו סעיף 19 לדוח הדירקטוריון לשנת 2018, אשר צורף כפרק ב' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 (מס' אסמכתא: 2019-01-021450), הנכלל בזאת על דרך ההפניה..

<sup>22</sup> הדרישה לעמוד ביחס זה רלוונטית למחזיקי אגרות חוב סדרות א' וב' בלבד.

לפיכך היחס בין שווי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ-2,234% 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 2020 : 640,027.

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

שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 31 במרץ 2020 – 32.4%.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2020 – 747,010 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל – 3.8229 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות 923,919 א' ש"ח.

חוב נטו – 183,799 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שווי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ-503% 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 2020 : 394,430.

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

שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 31 במרץ 2020 – 19.9%.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2020 – 747,010 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל – 3.8229 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות 569,385 א' ש"ח.

חוב נטו – 147,895 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שווי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ-385% 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-701.4 מ' אירו.

ב. **מגבלות על חלוקת דיבידנד** : על פי שטר הנאמנות לסדרה א' – לא לבצע חלוקת דיבידנדים לבעלי מניותיה ו/או חלוקת הון לבעלי מניותיה ו/או לא לבצע רכישה עצמית של מניותיה או של ני"ע המירים שלה, אם כתוצאה מכך יפחת ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב מ-80 מ' אירו על פי שטר הנאמנות סדרה א'. למועד הדוח ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב הינו כ-701.4 מ' אירו.

על פי שטרי הנאמנות לסדרות ב' ו-ג' – לא לבצע חלוקת דיבידנדים לבעלי מניותיה ו/או חלוקת הון לבעלי מניותיה ו/או לא לבצע רכישה עצמית של מניותיה או של ני"ע המירים שלה, אם כתוצאה מכך יפחת ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב מ-160 ו-200 מ' אירו בהתאמה ו/או יחס חוב ל-CAP (כהגדרתו להלן) יעלה על 70%. למועד הדוח ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב הינו כ-701.4 מ' אירו ויחס החוב ל-CAP עומד למועד הדוח על 42.04% (כמפורט להלן).

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

99,402	התחייבויות פיננסיות על פי דוחות הסולו
-	התחייבויות אחרות על פי דוחות הסולו
487,310	התחייבויות פיננסיות של החברות הבנות
40,003	בניכוי מזומן שווה מזומן ופקדונות
11,587	בנכוי חוב בגין מלאי דירות בהקמה
535,122	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
	<b>ה-CAP<sup>23</sup></b>
737,840	הון כולל זכויות שאינן מקנות שליטה
535,122	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
-	הלוואות נדחות של החברה
1,272,962	ה-CAP

לפיכך יחס זה עומד על 42.04% כשעל פי שטרי הנאמנות יחס זה צריך להיות נמוך מ-90% עבור סדרה א' ונמוך מ-75% עבור סדרות ב' ו-ג'.

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

לפרטים אודות השעבודים להבטחת התחייבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג') של החברה, אשר הינם תקפים על פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה, נכון למועד הדוח ולמועד חתימת הדוח, ראו סעיף 20 לדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2019 שצורף כפרק ב' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019 (מס' אסמכתא : 2020-01-026409), הנכלל בזאת על דרך ההפניה ("דוח תקופתי 2019").

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

יצוין כי לאחר מועד הדוח, ובהמשך לפדיון המוקדם והמלא של אגרות החוב (סדרה א') של החברה כמפורט בסעיף 8.4 לעיל, פנתה החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה א') ביום 20 באפריל, 2020, בבקשה לשחרור ומחיקת השעבודים הרשומים להבטחת התחייבותיה של החברה בקשר עם אגרות החוב (סדרה א'), בהתאם לתנאי שטר הנאמנות.

#### 15. 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 תאגידי מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות"), במקרה של שעבוד של מניות חברה מוחזקת, נדרש התאגיד לצרף דוחות כספיים מבוקרים/סקורים לפי העניין, של החברה המוחזקת מדי רבעון, וזאת עד למועד פרעון המלא של תעודות ההתחייבות. עם זאת, נכון למועד הדוח, ההבדלים היחידים בין הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לדוחות הכספיים של BGP, חברה המוחזקת ב-100% על ידי החברה, אשר מניותיה משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב ("החברה המוחזקת המשועבדת") הוא סך המזומנים המוחזקים ע"י החברה עצמה בצד הנכסים ואגרות החוב שהנפיקה החברה בצד ההתחייבויות (כפי שבא לידי ביטוי בדוחות הסולו של החברה). כפועל יוצא, דוחותיה המאוחדים של החברה זהים כמעט לחלוטין לאילו של החברה המוחזקת המשועבדת (למעט המזומנים שבידי החברה והאג"ח שהנפיקה), ולפיכך החברה לא מצרפת דוחות כספיים נפרדים של החברה המוחזקת המשועבדת.

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

נתונים ליום 31 במרץ 2020 (באלפי אירו)	החברה במאחד	נכסים / התחייבויות בחברה המוחזקת המשועבדת	נכסים / התחייבויות בתאגידים לא משועבדים
<b>סה"כ נכסים</b>	1,466,265	1,411,720	54,545
נכסים שוטפים ומוחזקים למכירה	150,860	120,913	* 29,947
נכסים לא שוטפים	1,315,405	1,290,807	24,598
<b>סה"כ התחייבויות</b>	728,425	628,298	100,127
התחייבויות שוטפות ומוחזקות למכירה	134,753	108,493	** 26,260
התחייבויות לא שוטפות	593,672	519,805	*** 73,867
<b>זכויות שאינן מקנות שליטה</b>	36,412	36,412	-
<b>סה"כ הון</b>	701,428	747,010	(45,582)
<b>שיעור הנכסים מסך הנכסים במאזן</b>	100%	96%	4%
<b>שיעור ההתחייבויות מסך ההתחייבויות במאזן</b>	100%	86%	14%
<b>שיעור ההון מסך ההון במאזן</b>	100%	106%	(6%)

\* בעיקר יתרות מזומן ושווי מזומן שבידי החברה בסולו

\*\* בעיקר חלות שוטפת של קרן אגרות החוב (סדרות א'-ג') שהנפיקה החברה וריבית לתשלום בגין האג"ח האמורות

\*\*\* בעיקר יתרת קרן אגרות החוב (סדרות א'-ג') שהנפיקה החברה

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

14 במאי, 2020

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

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים**

**ליום 31 במרץ 2020**

**(בלתי מבוקרים)**

**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים**

**ליום 31 במרץ 2020**

**(בלתי מבוקרים)**

**תוכן העניינים**

**עמוד**

2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3-4	תמצית דוח על המצב הכספי ביניים מאוחד
5	תמצית דוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחד
6-8	תמצית דוח על השינויים בהון ביניים מאוחד
9-11	תמצית דוח על תזרימי המזומנים ביניים מאוחד
12-23	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי המצורף של Brack Capital Properties N.V. וחברות מאוחדות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 31 במרץ, 2020 ואת הדוח התמציתי ביניים המאוחד על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 - IAS - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

**היקף הסקירה**

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופת הביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון 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 הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 - IAS.

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

עמית, חלפון

רואי חשבון

גבעתיים,  
14 במאי, 2020

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### תמצית דוח על המצב הכספי ביניים מאוחד

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2019	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			<u>נכסים שוטפים</u>
44,409	13,187	39,526	מזומנים ושווי מזומנים
-	422	3,144	יתרות לקבל מבנקים
68,356	19,210	15,346	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
7,464	3,863	10,687	הכנסות לקבל בגין מכירת דירות
505	1,685	2,013	שוכרים ולקוחות, נטו
29,311	26,640	28,862	מלאי בניינים בהקמה
<u>150,045</u>	<u>65,007</u>	<u>99,578</u>	
<u>199,426</u>	<u>183,702</u>	<u>51,282</u>	נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
7,699	8,297	25,635	השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
42,149	30,687	31,092	השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
71,768	220,188	46,396	מלאי מקרקעין
62,218	64,683	62,298	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין
1,123,350	1,232,791	1,143,165	נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים
6,168	5,798	6,368	פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
328	1,153	332	חייבים ויתרות חובה, רכוש קבוע ונכסים פיננסיים אחרים
33	2,225	119	מסים נדחים
<u>1,313,713</u>	<u>1,565,822</u>	<u>1,315,405</u>	
<u>1,663,184</u>	<u>1,814,531</u>	<u>1,466,265</u>	

14 במאי, 2020

Thomas Stienlet  
סמנכ"ל כספים

Tomas de Vargas  
Machuca  
מנכ"ל

Patrick Burke  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### תמצית דוח על המצב הכספי ביניים מאוחד

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2019	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
57,275	91,208	46,692	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
25,780	17,929	25,535	חלויות שוטפות של אגרות חוב
5,747	-	11,587	הלוואות למימון מלאי בניינים בהקמה
23,963	20,936	26,035	זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות
1,143	312	4,722	מקדמות מרוכשי דירות
<u>113,908</u>	<u>130,385</u>	<u>114,571</u>	
<u>148,211</u>	<u>125,640</u>	<u>20,182</u>	התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
415,904	561,661	414,352	הלוואות מתאגידים בנקאיים
74,639	94,819	73,867	אגרות חוב
44,762	-	-	הלוואות מבעל שליטה
3,010	3,041	3,010	התחייבות בגין חכירה
404	406	394	התחייבויות פיננסיות אחרות
108,909	105,523	102,049	מסים נדחים
<u>647,628</u>	<u>765,450</u>	<u>593,672</u>	
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
77	77	77	הון מניות
144,237	144,237	144,237	פרמיה על מניות
(746)	(746)	(746)	מניות באוצר
584	1,512	584	קרנות הון אחרות
359,944	379,154	360,321	קרן הון סטטוטורית
207,938	162,058	196,955	יתרת רווח
712,034	686,292	701,428	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
<u>41,403</u>	<u>106,764</u>	<u>36,412</u>	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>753,437</u>	<u>793,056</u>	<u>737,840</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>1,663,184</u>	<u>1,814,531</u>	<u>1,466,265</u>	

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### תמצית דוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2019	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
73,771	20,017	15,897	הכנסות מהשכרת נכסים
25,904	6,520	6,188	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(25,899)	(6,514)	(6,154)	הוצאות ניהול נכסים
(12,296)	(2,987)	(3,010)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
61,480	17,036	12,921	הכנסות שכירות וניהול, נטו
70,029	6,759	12,336	הכנסות ממכירת דירות
(56,999)	(5,147)	(9,454)	עלות מכירת דירות
13,030	1,612	2,882	רווח ממכירת דירות
(16,138)	(3,003)	(3,297)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,986)	(560)	(705)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי בניינים
(375)	(85)	(35)	בהקמה ומלאי מקרקעין
			הוצאות מכירה ושיווק
56,011	15,000	11,766	רווח תפעולי לפני שינוי בערך נדל"ן להשקעה, נטו
13,338	(394)	(10,935)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
69,349	14,606	831	רווח תפעולי
(19,090)	(4,413)	(5,541)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער ועסקאות להגנת מטבע
(8,976)	(3,365)	2,553	השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו
(11,291)	(13,679)	(11,245)	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הלוואות ואחרות (כולל עלויות פירעון מוקדם של הלוואות)
(107)	-	-	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
29,885	(6,851)	(13,402)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(12,258)	(553)	3,505	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
17,627	(7,404)	(9,897)	סה"כ רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה
18,318	(8,352)	(10,606)	רווח (הפסד) נקי וכולל מיוחס ל:
(691)	948	709	בעלי מניות החברה
17,627	(7,404)	(9,897)	זכויות שאינן מקנות שליטה
2.37	(1.08)	(1.37)	רווח (הפסד) נקי למניה המיוחס לבעלי מניות של החברה (באירו):
			רווח (הפסד) נקי בסיסי ומדולל

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



**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

**תמצית דוח על השינויים בהון ביניים מאוחד**

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית	קרנות הון אחרות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי אירו									
753,437	41,403	712,034	207,938	359,944	584	(746)	144,237	77	יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
(9,897)	709	(10,606)	(10,606)	-	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה
-	-	-	(377)	377	-	-	-	-	מיון לפי הוראות החוק בהולנד
(5,700)	(5,700) (*)	-	-	-	-	-	-	-	חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>737,840</u>	<u>36,412</u>	<u>701,428</u>	<u>196,955</u>	<u>360,321</u>	<u>584</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>	יתרה ליום 31 במרץ, 2020 (בלתי מבוקר)

(\*) חלוקה לבעלת השליטה בחברה כמחזיקה בזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות של החברה.

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

**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.****תמצית דוח על השינויים בהון ביניים מאוחד**הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית	קרנות הון אחרות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות
<u>אלפי אירו</u>								
800,460	105,816	694,644	170,808	378,756	1,512	(746)	144,237	77
(7,404)	948	(8,352)	(8,352)	-	-	-	-	-
-	-	-	(398)	398	-	-	-	-
<u>793,056</u>	<u>106,764</u>	<u>686,292</u>	<u>162,058</u>	<u>379,154</u>	<u>1,512</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)

סה"כ רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה  
מיון לפי הוראות החוק בהולנד

יתרה ליום 31 במרץ, 2019 (בלתי מבוקר)

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

**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

**תמצית דוח על השינויים בהון ביניים מאוחד**

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית	קרנות הון אחרות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי אירו								
800,460	105,816	694,644	170,808	378,756	1,512	(746)	144,237	77
17,627	(691)	18,318	18,318	-	-	-	-	-
-	-	-	18,812	(18,812)	-	-	-	-
<u>(64,650)</u>	<u>(63,722)</u>	<u>(928)</u>	-	-	<u>(928)</u>	-	-	-
<u>753,437</u>	<u>41,403</u>	<u>712,034</u>	<u>207,938</u>	<u>359,944</u>	<u>584</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2019 (מבוקר)  
סה"כ רווח (הפסד) נקי וכולל לשנה  
מיון לפי הוראות החוק בהולנד  
רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות  
שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019 (מבוקר)

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### תמצית דוח על תזרימי המזומנים ביניים מאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2019	2019	2020	
<u>(מבוקר)</u>	<u>(בלתי מבוקר)</u>		
	אלפי אירו		
17,627	(7,404)	(9,897)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u> רווח (הפסד) נקי
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
			התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
100	30	27	פחת
38,062	16,844	4,054	הוצאות מימון, נטו
(832)	4,897	9,537	ירידה (עלייה) בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים
(13,338)	394	10,935	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
7,685	2,483	(8,051)	מסים נדחים, נטו
107	-	-	חלק החברה בהפסדי החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<u>31,784</u>	<u>24,648</u>	<u>16,502</u>	
49,411	17,244	6,605	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת לפני שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(1,055)	306	(3,228)	ירידה (עלייה) בשוכרים, פיקדונות מוגבלים, יתרות חובה אחרות וצדדים קשורים
(2,673)	(8,437)	3,102	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>(3,728)</u>	<u>(8,131)</u>	<u>(126)</u>	
45,683	9,113	6,479	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני פעילות בנכסי והתחייבויות מקרקעין
(2,688)	(528)	356	שינוי במקדמות והכנסות לקבל מרוכשי דירות
(5,487)	(7,835)	(1,524)	עלייה במלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
<u>37,508</u>	<u>750</u>	<u>5,311</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### תמצית דוח על תזרימי המזומנים ביניים מאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019                      2020 (בלתי מבוקר)		
אלפי אירו			
			<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u>
(18,115)	(4,768)	(4,265)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(109)	(599)	-	השקעה בחברות הנמדדות לפי שיטת השווי המאזני
89,714	-	4,110	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה, נטו
64,094	-	-	תמורה ממכירת חברות מאוחדות, נטו (א)
(46,576)	24	51,766	משיכת (הפקדת) פיקדונות מוגבלים, הוצאות עסקה
940	-	-	ששולמו מראש ומשיכת (הפקדת) פיקדונות
			בתאגידים בנקאיים לזמן ארוך, נטו
			מימוש נגזרים
89,948	(5,343)	51,611	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(17,069)	(4,303)	(4,490)	ריבית ששולמה
(64,650)	-	-	רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	(5,700)	חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
339,279	-	3,873	קבלת הלוואות בנקאיות לזמן ארוך, נטו
44,200	-	(44,200)	קבלת (פירעון) הלוואות מבעל שליטה לזמן ארוך, נטו
(18,679)	-	-	פרעון אגרות חוב
(393,266)	(5,055)	(11,288)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(110,185)	(9,358)	(61,805)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
17,271	(13,951)	(4,883)	<u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u>
27,138	27,138	44,409	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
44,409	13,187	39,526	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

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

**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

**תמצית דוח על תזרימי המזומנים ביניים מאוחד**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019      2020 (בלתי מבוקר)	
	אלפי אירו	

(א) תמורה ממכירת חברות מאוחדות, נטו

נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום המכירה:

180,603	-	-	נדליין להשקעה
663	-	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
(97,754)	-	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים, נטו
(12,924)	-	-	מסים נדחים, נטו
70,588	-	-	נכסים, נטו
(6,494)	-	-	בניכוי יתרת השקעה בחברות המוצגות כנכס פיננסי
64,094	-	-	

(ב) מידע נוסף

9,010	6,651	1,334	מסים ששולמו
-------	-------	-------	-------------

(ג) פעילויות מהותיות שלא במזומן

-	-	26,080	סיווג מלאי מקרקעין לנדליין להשקעה
---	---	--------	-----------------------------------

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

#### באור 1 - כללי

##### א. תאור כללי של החברה ופעילותה

Brack Capital Properties N.V. (להלן - "החברה") התאגדה ביוני 2006 והינה חברת נדל"ן תושבת הולנד העוסקת באמצעות חברות מוחזקות ברכישה וניהול של נדל"ן להשקעה בגרמניה, בתחום נדל"ן מניב למסחר ונדל"ן מניב למגורים, כמו כן החברה עוסקת בפיתוח מתחם מגורים ובהשבת קרקע בדיסלדורף, גרמניה. בדבר מגזרי פעילות של החברה, ראה ביאור 4.

בשנת 2010 הנפיקה החברה מניות במסגרת הנפקה לראשונה לציבור בבורסה בישראל.

בחודש אפריל, 2018 נמסר לחברה כי השליטה בחברה נרכשה על ידי ADLER Real Estate AG ("ADLER"). בכוונת ADLER לעשות שימוש בהשפעתה כבעלת השליטה, בכפוף להוראות כל דין, על מנת לבחון אפשרות למימון מחדש של אסטרטגיית החברה, לרבות אפשרות למכור נתח מסוים מנכסי החברה ועסקיה. למועד אישור הדוחות הכספיים ממשיכה החברה לבחון את האפשרויות למימון האסטרטגיה העסקית שלה, ובכלל כן, החלה החברה לבצע פעולות למכירת חלק מעסקיה (שחלקן הושלמו במהלך השנים 2019 ו-2020).

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ, 2020 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, 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

ג. בדבר התפרצות נגיף הקורונה (COVID-19) והשפעתו על פעילות החברה ותוצאותיה, ראה באור 5(5).

#### באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

##### א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים

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

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

##### ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, לצורך ביצוע הערכות, אומדנים והנחת הנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020, בחנה החברה את הטיפול החשבונאי בנושא של אבדן השליטה בחברה הנכדה בגרמניה (ראה ביאור 5 (3)) וקבעה כי אין מקום לשערך יתרת ההשקעה באותה חברה (25%) לשווי הוגן, וזאת בהתחשב בעובדה שמדובר בחברת נכס שאינה מהווה עסק.

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

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

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

ג. יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות

#### **תיקון ל- IFRS 3 "צירופי עסקים" (בדבר הגדרת "עסק")**

התיקון קובע כי על מנת להיחשב כ"עסק", הנכסים והפעילויות הנרכשים חייבים לכלול, לכל הפחות, תשומה ותהליך מהותי אשר יחד תורמים באופן משמעותי ליכולת ליצור תפוקה. התיקון משמיט את הצורך בבחינה האם משתתפים בשוק מסוגלים להחליף תשומות או תהליכים חסרים ולהמשיך ליצור תפוקות, וכן משמיט מהגדרת "עסק" ו"תפוקות" עלויות מוזלות או הטבות כלכליות אחרות ומתמקד במוצרים ושירותים המסופקים ללקוחות.

כמו כן, התיקון מוסיף מבחן ריכוז שווי הוגן לפיו אין מדובר בעסק אם באופן מהותי כל השווי ההוגן של הנכסים ברוטו שנרכשו מרוכז בנכס מזוהה יחיד או בקבוצה של נכסים מזוהים דומים.

התיקון מיושם לגבי צירופי עסקים ורכישות נכסים שמועד הרכישה שלהם הינו החל מיום 1 בינואר, 2020.

ליישום התיקון לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

ד. תקנים חדשים שטרם אומצו

#### **תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת**

התיקון מחליף דרישות סיווג מסוימות של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות. כך למשל, על פי התיקון, התחייבות תסווג כבלתי שוטפת כאשר לישות יש זכות לדחות את התשלום לתקופה של לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח, אשר הינה "בעלת מהות" (Substance) וקיימת לסוף תקופת הדיווח וזאת חלף הדרישה לזכות שהינה "בלתי מותנית". בהתאם לתיקון, זכות קיימת לתאריך הדיווח רק אם ישות עומדת בתנאים לדחיית התשלום נכון למועד זה. בנוסף, התיקון מבהיר כי זכות ההמרה של התחייבות תשפיע על סיווג המכשיר בכללותו כשוטף או כבלתי שוטף, אלא אם כן רכיב ההמרה הינו הוני.

התיקון ייכנס לתוקף בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2022 (למועד אישור הדוחות קיימת הצעה לדחיית תחילתו בשנה), יישום מוקדם אפשרי. התיקון ייושם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.

החברה טרם החלה בבחינת ההשלכות של יישום התיקון על הדוחות הכספיים.



## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

#### באור 3 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

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

ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 31 במרץ 2019	ליום 31 במרץ 2020
ערך בספרים שווי הוגן	ערך בספרים שווי הוגן	ערך בספרים שווי הוגן
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי אירו		

התחייבויות פיננסיות:

111,429	101,326	124,892	113,664	96,014	100,464
אגרות חוב וריבית לשלם בגין אגרות חוב					

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

להלן השיטות וההנחות ששימשו לקביעת השווי ההוגן:  
השווי ההוגן של אגרות חוב סחירות מבוסס על מחירים מצוטטים בבורסה לתאריך החתך (רמה 1).

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 2020		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
(בלתי מבוקר) אלפי אירו		

נכסים:

6,494	-	24,598	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
-------	---	--------	--

התחייבויות:

-	(671)	-	חוזי החלפת ריבית
---	-------	---	------------------

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן (המשך)

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

ליום 31 במרץ 2019		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
<u>(בלתי מבוקר)</u> <u>אלפי אירו</u>		
<b>נכסים:</b>		
-	-	1,332
נכסים פיננסיים נגזרים		
-	-	30,687
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד		
<b>התחייבויות:</b>		
-	(655)	-
חוזי החלפת ריבית		
ליום 31 בדצמבר 2019		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
<u>(מבוקר)</u> <u>אלפי אירו</u>		
<b>נכסים:</b>		
-	-	1,635
נכסים פיננסיים נגזרים		
6,494	-	35,655
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד		
<b>התחייבויות:</b>		
-	(683)	-
חוזי החלפת ריבית		

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. 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.

להלן תיאור נתונים משמעותיים שאינם נצפים המשמשים להערכה :

<u>רגישות השווי ההוגן לשינוי בנתונים</u>	<u>טווח (ממוצע משוקלל)</u>	<u>נתונים משמעותיים שאינם נצפים</u>	<u>טכניקת הערכה</u>	
2% גידול/ירידה בעקום 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 ביניים מאוחדים**

**באור 4 - מגזרי פעילות**

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבחה (*)	נדליין מניב למגורים	נדליין מניב למסחר(*)	
					<u>לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ, 2020</u>
					(בלתי מבוקר)
12,336	12,336	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(9,454)	(9,454)	-	-	-	עלות מכירת דירות
<u>2,882</u>	<u>2,882</u>	-	-	-	רווח ממכירת דירות
15,897	-	88	13,136	2,673	הכנסות מהשכרת נכסים
6,188	-	41	5,707	440	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(6,154)	-	(38)	(5,680)	(436)	הוצאות ניהול נכסים
<u>(3,010)</u>	-	<u>(143)</u>	<u>(1,588)</u>	<u>(1,279)</u>	עלות אחזקת נכסים להשכרה
<u>12,921</u>	-	<u>(52)</u>	<u>11,575</u>	<u>1,398</u>	הכנסות שכירות וניהול, נטו
(3,297)	הוצאות הנהלה וכלליות				
(740)	(740)	-	-	-	הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
(10,935)	-	-	(1,578)	(9,357)	ירידת ערך נדליין להשקעה, נטו
<u>(14,233)</u>	הוצאות מימון, נטו				
<u><u>(13,402)</u></u>	הפסד לפני מסים על הכנסה				

(\*) באשר לנכסים המיועדים למכירה וכן הנכסים שמומשו בתקופת הדוח, ראה באור 5 (2).

**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

**באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים**

**באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)**

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

**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

**באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים**

**באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)**

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבחה אלפי אירו	נדליין מניב למגורים	נדליין מניב למסחר	
					<u>לשנה שהסתיימה ביום 31</u> <u>בדצמבר, 2019</u>
		(מבוקר)			
70,029	70,029	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(56,999)	(56,999)	-	-	-	עלות מכירת דירות
<u>13,030</u>	<u>13,030</u>				רווח ממכירת דירות
73,771	-	274	50,083	23,414	הכנסות מהשכרת נכסים
25,904	-	53	20,985	4,866	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(25,899)	-	(39)	(20,963)	(4,897)	הוצאות ניהול נכסים
(12,296)	-	(114)	(8,080)	(4,102)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
<u>61,480</u>	<u>-</u>	<u>174</u>	<u>42,025</u>	<u>19,281</u>	הכנסות שכירות וניהול, נטו
(16,138)					הוצאות הנהלה וכלליות
					הוצאות מכירה ושיווק והוצאות
					הנהלה וכלליות המיוחסות
					למלאי בניינים בהקמה ומלאי
(2,361)	(2,361)	-	-	-	מקרקעין
13,338	-	(4,179)	54,810	(37,293)	עליית (ירידת) ערך נדליין
(39,357)					להשקעה, נטו
					הוצאות מימון, נטו
					חלק הקבוצה בהפסדי חברות
(107)				(107)	המטופלות לפי שיטת השווי
					המאזני
<u>29,885</u>					רווח לפני מסים על הכנסה

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

1. ביום 9 במאי, 2019 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבלת מסגרת אשראי בגובה של 100 מיליון אירו מ-ADLER, בעלת השליטה בחברה. מתוך מסגרת זו ליום 31 בדצמבר, 2019 נמשכו 44.2 מיליון אירו. המסגרת ניתנה לתקופה של שנתיים בריבית של 2.58% לשנה, ולחברה זכות לפרעון מוקדם של הכספים שנמשכו ללא עלויות שבירה. לא נקבעו אמות מידה פיננסיות להלוואה וכן לא הועמדו בטוחות על ידי החברה. במהלך החודשים ינואר ומרץ, 2020 פרעה החברה את כלל החוב לבעל השליטה, כך שנכון למועד הדוח לא נותרה יתרת חוב לבעל השליטה.

2. ביום 28 ביוני, 2019, התקשרה החברה בעסקה למכירת נכסים נוספים מפורטפוליו הנדליין המניב המסחרי של החברה בתמורה לסך של כ- 128.6 מיליון אירו. כתוצאה מההתקשרות כאמור הכירה החברה בשנת 2019 בהפסד בסך של כ- 9 מיליון אירו הנובע מהתאמת ערכם של הנכסים והתחייבויות נטו המוצגים בדוחות החברה לתמורת המכירה, (ללא עלויות עסקה), והפסד נוסף בסך של כ- 4 מיליון אירו, נטו ממס בגין עלויות שהחברה צפויה לשאת בהן בעיקר בגין אומדן עלויות של תיקונים שהוסכמו עם רוכש הנכס. ביום 31 בדצמבר, 2019, הושלמה באופן סופי מכירתם של חלק מהנכסים הכלולים בעסקה. השלמת המכירה של יתרת הנכסים הכלולים בעסקה צפויה להתבצע במהלך שנת 2020.

בהתאם לכך, הנכסים וההתחייבויות של החברות הבנות, אשר מכירתם טרם הושלמה באופן סופי, סווגו בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 31 במרץ 2020, כנכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה כדלקמן:

ליום 31 במרץ 2020	אלפי אירו	נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה
50,045		נדליין להשקעה המוחזק למכירה
1,237		לקוחות וחייבים אחרים
<u>51,282</u>		
		התחייבויות המסווגות כמוחזקות למכירה
14,679		הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
5,271		זכאים ויתרות זכות
232		עתודה למס נדחה
<u>20,182</u>		

3. ביום 22 בספטמבר, 2019, התקשרה החברה עם רוכש, שהינו צד שלישי אשר אינו קשור לחברה, והינו משקיע במיזמי נדליין המתמקד במיזמי נדליין בגרמניה בהסכם למכירת 75% מהחזקותיה בשותפות הנכדה, אשר מחזיקה בפרוייקט Gerresheim (קרקע בשטח של כ- 193 דונם בעיר דיסלדורף, גרמניה) בתמורה המשקפת שווי נכס של 375 מיליון אירו (לפרטים נוספים - ראה באור 6ב' (2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2019).

ביום 26 בדצמבר, 2019 נחתם תיקון להסכם, לפיו הותאם מנגנון תשלום התמורה, זאת כמפורט להלן: במועד החתימה על תיקון ההסכם, התקבל בשותפות הנכדה סכום של 132 מיליון אירו, שמקורו בהלוואה בנקאית חדשה שנטלה השותפות הנכדה (יצוין כי החברה ערבה להלוואה זו), ומתוכם 90 מיליון אירו שימשו להחזר ההלוואה הבנקאית הקיימת אשר נלקחה בקשר עם פיתוח הפרוייקט ויתרת התמורה (בניכוי עלויות עסקה) בסך של כ-36 מיליון אירו, שולמה לחברה במזומן כתשלום ראשון בגין תמורת המכירה כפי שהוגדר בתיקון להסכם כאמור לעיל והוחזקה בחשבון מוגבל עד למועד קבלת אישור רשויות התחרות בגרמניה. ההלוואה, אשר נלקחה במועד התיקון להסכם, נושאת ריבית במרווח של 4% לשנה מעל לריבית היוריבור לתקופה של 3 חודשים ועומדת לפירעון ביום 27 ביוני, 2020. למועד חתימת הדוחות הכספיים, פועלת השותפות הנכדה למימון מחדש של ההלוואה. ביום 28 בפברואר, 2020 קיבלה העסקה

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

#### באור 5 - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ואחריו (המשך)

כאמור את אישורי רשות ההגבלים הגרמנית, ובהתאם, ביום 31 במרץ, 2020 הושלמה העברת החלק הראשון של התמורה, בסך של כ-36 מיליון אירו (שמקורו, כמפורט לעיל, בהלוואה שנטלה חברת הנכס).

יתרת התמורה, בסך של בין כ-120 מיליון אירו לבין כ-175 מיליון אירו תשולם לחברה בשלושה תשלומים בהתאם להתקיימות תנאי הביצוע של העסקה (שעיקרם פרסום תכנית פיתוח (Zoning plan) והשגת אישורי בניה בהיקפים כמפורט בהסכם.

יצוין כי בהסכם נקבעו הוראות המאפשרות לחברה לבטל את ההסכם תחת התנאים והנסיבות הקבועים בהסכם. בנוסף, לצדדים הזכות לבטל (to rescind) את ההסכם בין השאר במידה ותנאי הביצוע כאמור לעיל לא מתקיימים במועדים אשר נקבעו בהסכם, וכן הוראות ביחס לזכויות הצדדים לפיצוי במקרה של הפרת ההסכם על ידי הצד השני (ובפרט הוראות ביחס לפיצוי מוסכם לחברה במקרה של הפרת ההסכם על ידי הרוכש).

לאור התקיימות התנאי הראשון בהסכם כאמור לעיל - קבלת אישור רשויות התחרות בגרמניה, הועברו 75% ממניות החברה הנכדה לרוכש ולפיכך הפסיקה החברה לאחד את דוחותיה הכספיים של החברה הנכדה. יתרת ההשקעה בחברה הנכדה מוצגת בסעיף השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ומסתכמת לסך של כ- 17,936 אלפי אירו. כאמור בבאור 2 ב' לעיל החברה קבעה כי יתרת השקעה בחברה כלולה אינה משוערכת כאשר מדובר באובדן שליטה בחברת נכס. תשלום יתרת התמורה לחברה מותנה בהתקיימות אירועים שאינם בשליטתה המלאה של החברה (כגון השגת אישורי בניה וכו') ולכן החברה טרם הכירה ברווח בגין עסקת המכירה.

להלן נכסים והתחייבויות של החברה המאוחדת ליום המכירה:

מלאי	143,004
הון חוזר	407
הלוואות מתאגידים בנקאיים, נטו	(127,512)
מסים נדחים, נטו	2,037
נכסים, נטו	<u>17,936</u>

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

5. בעקבות ההתפרצות של נגיף הקורונה (COVID-19) בסין בחודש דצמבר 2019, והתפשטותו בתחילת שנת 2020 למדינות רבות נוספות, חלה ירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית באזורים רבים בעולם לרבות ישראל וגרמניה. התפשטות הנגיף גרמה בין היתר לשיבוש בשרשרת האספקה, לירידה בהיקף התחבורה העולמית, למגבלות תנועה ותעסוקה אשר הטילו ממשלות ישראל, גרמניה והולנד וממשלות רבות בעולם וכן לירידות בשווי של נכסים פיננסיים ושל סחורות בשווקים בארץ ובעולם. כמו כן, בהתאם להוראות הממשלות בגרמניה, הולנד ובישראל, נאסרה או הוגבלה פעילות בתי עסק, הוגבלה משמעותית נוכחות כח אדם במקומות עבודה, הושבתו מערכות החינוך והוטלו הגבלות על יציאה מבתי המגורים.

#### חשיפות וסיכונים לחברה

פעילות החברה מאז תחילת המשבר ועד היום ממשיכה באופן שוטף בכפוף למגבלות וההנחיות הממשלתיות הרלבנטיות בכל המדינות בהן פועלת. יצוין, כי משבר הקורונה והמשבר הכלכלי שמלווה אותו, עלול ליצור לחברה חשיפה בעיקר בתחום הנדליין המניב, הן לאור השלכות משבר הקורונה על הפעילות העסקית היומיומית בגרמניה, ויכולת בתי העסק להמשיך ולפעול ולשלם דמי שכירות לנכסים מסחריים והן (במידה פחותה) לנכסים למגורים לאור פגיעה בהכנסה של שוכרים פרטיים ובכלל כך



## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

#### באור 5 - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ואחריו (המשך)

ביכולתם לעמוד בהתחייבויותיהם לחברה ולשלם שכר דירה ו/או ביכולת החברה למצוא שוכרים לשטחים פנויים. כמו כן, קיימת לחברה חשיפה גם בתחום הנדל"ן היזמי, שכן השפעת המשבר הכלכלי על המשק העולמי בכלל וגרמניה בפרט, עשויה להשפיע על הביקוש לדירות, ובכלל כך להוביל לירידה בשווי הדירות למכירה ו/או לירידה בקצב מכירת הדירות (אם כי למועד הדוח החברה אינה ערה לאינדיקציות המצביעות על שינוי במחירי המכירה של הדירות ו/או שינוי בעלויות הבנייה). נכון למועד זה, לא ניתן לצפות את סיום התפשטות הנגיף ואיתו את סיום המשבר אליו נקלע המשק בגרמניה, הולנד, בישראל, ובעולם כולו, ובהתאם לא ניתן לצפות או להעריך בשלב זה את מלוא השפעתו על פעילות החברה.

#### השפעות ספציפיות של משבר הקורונה על תוצאות הפעילות של החברה

הכנסות החברה לא נפגעו בצורה משמעותית, בין היתר, לאור פעולות שנקטה החברה לאחרונה אשר מיקדו את פעילותה בנכסים למגורים וכך הצטמצמה החשיפה של החברה לדיירים מסחריים וכן, לאור עזרה של ממשלת גרמניה שניתנה לדיירים המסחריים. יחד עם זאת, החברה הכירה במהלך הרבעון בהפסד של כ-11.1 מ' אירו בעקבות ירידה בשווי ההוגן של השקעת החברה בניירות ערך סחירים עקב המשבר בשוקי ההון שנבע מהתפשטות נגיף הקורונה וכן בהפסד בגין ירידת ערך של נכסי הנדל"ן המסחרי של החברה בסך של כ-8.4 מ' אירו, כמפורט להלן. בניטרול הפסדים אלו, החברה הייתה מסיימת את הרבעון הראשון ברווח. התפשטות נגיף הקורונה והירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית כמתואר לעיל, השפיעו על פעילות החברה ותוצאותיה כמפורט להלן:

- במהלך תקופת הדיווח חלו ירידות משמעותיות בשווי ההוגן של השקעות החברה בניירות ערך סחירים. למידע בדבר שווי ההוגן של השקעות הקבוצה כאמור, ראה ביאור 3 בדבר מכשירים פיננסיים.
- במהלך תקופת הדיווח חלה פגיעה במצבם הפיננסי של שוכרים שונים בתחום הנדל"ן המסחרי אשר הובילה לקושי בתשלום דמי שכירות ודמי ניהול, עיכוב בחידוש הסכמי שכירות ובמציאת שוכרים לשטחים פנויים. בחודש אפריל 2020 נכסי החברה במגזר הנדל"ן המניב למסחר שיעור הגבייה עמד על כ-71% עקב דחיית תשלומים בגובה של כ-0.2 מ' אירו. במגזר הנדל"ן המניב למגורים לא חל שינוי בשיעור הגבייה ובשיעורי התפוסה (מעבר לשינוי בשיעור זניח). יצוין כי עקב הקטנת החשיפה של החברה לתחום הנדל"ן המסחרי, לא הייתה לירידה זו בשיעור הגבייה השפעה מהותית על תזרים המזומנים של החברה.
- כמו כן, בתקופת הדיווח חלה עלייה בשיעורי ההיוון המשמשים למדידת השווי ההוגן של חלק מנכסי הנדל"ן להשקעה של החברה במגזר הנדל"ן המניב למסחר בטווח שבין 0.25% ל-0.5%, זאת בהתבסס על אינדיקציות שקיבלה החברה משמאים חיצוניים. בנוסף, לגבי חלק מהנכסים כאמור לעיל עדכנה החברה את התזרים החזוי בהתאם להשפעות המתוארות בסעיף הקודם. כתוצאה מכך, חלה ירידה בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב למסחר והוכר הפסד משינוי בשווי ההוגן בסך של כ-8.4 מיליון אירו. להערכת החברה, נכון ליום 31 במרץ, 2020 אין שינוי בשאר הפרמטרים העיקריים ששימשו לצורך הערכות השווי של נכסי החברה ליום 31 בדצמבר, 2019 כמפורט בבאור 8(ג) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2019.
- להערכת החברה, ליום 31 במרץ, 2020, לא חל שינוי מהותי בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן במגזרי הנדל"ן המניב למגורים. אומדן זה מתבסס בין השאר על היעדר שינוי בגבייה מהדיירים במגזר הנדל"ן המניב למגורים ובשיעורי התפוסה כמפורט לעיל וכן מאינדיקציות שקיבלה החברה משמאים בלתי תלויים.
- לעניין מגזר הייזום, נכון ליום 31 במרץ, 2020 ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה אינה ערה לאינדיקציות המצביעות על שינוי במחירי המכירה של הדירות ו/או שינוי בעלויות בנייה.
- בהתאם לאמור לעיל, עד למועד אישור הדוחות הכספיים, השפעת המשבר על תזרים המזומנים של החברה הייתה לא מהותית, זאת בין היתר לאור הקטנת החשיפה לתחום הנדל"ן המסחרי וגם בהתחשב בשינוי בשיעורי הגבייה מהדיירים ומהאטה בקצב מכירת הדירות בפרויקטים היזמיים.

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

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

#### **באור 5 - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ואחריו (המשך)**

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

6. ביום 31 במרץ, 2020 החליט דירקטוריון החברה על פדיון מוקדם ומלא של אגרות החוב (סדרה א') של החברה. ביום 20 באפריל, 2020 בוצע הפדיון הסופי ותמורה בסך של 61,776 אלפי ש"ח (כ- 15,882 אלפי אירו) שולמה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה. סכום הפדיון הסופי שיקף פיצוי בגין הפדיון המוקדם בסכום כולל של כ-387 אלפי ש"ח (כ- 100 אלפי אירו), אשר נכלל במסגרת הוצאות מימון לתקופה. יתרת אגרות החוב (סדרה א') מוצגת בדוח על המצב הכספי במסגרת ההתחייבויות השוטפות וזאת בהתאם למועד הפרעון המקורי של אגרות החוב (סדרה א').

7. ביום 30 באפריל, 2020, מכרה החברה נכס נוסף מפורטפוליו הנדליין המניב המסחרי של החברה, בסך של כ- 19.6 מיליון אירו. כחלק מאסטרטגיית החברה של הקטנת המינוף, כלל יתרת התמורה מהמכירה תשמש להחזר הלוואות בנק המממנות את יתרת הנכסים המסחריים.

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

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

**ליום 31 במרץ 2020**

**(בלתי מבוקרים)**

לכבוד

בעלי המניות של BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

ג.א.נ.,

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 N.V. (להלן - "החברה"), ליום 31 במרץ, 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

**היקף הסקירה**

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 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

גבעתיים,  
14 במאי, 2020

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

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

ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	ליום 31 במרץ 2019 (בלתי מבוקר)	2020	
<u>אלפי אירו</u>			
			<u>נכסים שוטפים</u>
1,320	865	25,810	מזומנים ושווי מזומנים
2,784	294	795	מזומנים ושווי מזומנים בנאמנות
-	422	3,144	יתרות לקבל מבנקים
2,747	5,305	198	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
<u>6,851</u>	<u>6,886</u>	<u>29,947</u>	
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
815,976	761,934	747,010	השקעה בחברה מוחזקת
35,655	30,687	24,598	השקעה בנכס פיננסי סחיר הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד
-	873	-	נכסים פיננסיים אחרים
<u>851,631</u>	<u>793,494</u>	<u>771,608</u>	
<u>858,482</u>	<u>800,380</u>	<u>801,555</u>	
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
25,780	17,929	25,535	חלות שוטפת של אגרות חוב
1,267	1,340	725	זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות
<u>27,047</u>	<u>19,269</u>	<u>26,260</u>	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
74,639	94,819	73,867	אגרות חוב
44,762	-	-	הלוואות מבעל שליטה
<u>119,401</u>	<u>94,819</u>	<u>73,867</u>	
			<u>הון</u>
77	77	77	הון מניות
144,237	144,237	144,237	פרמיה על מניות
(746)	(746)	(746)	מניות אוצר
584	1,512	584	קרנות הון אחרות
359,944	379,154	360,321	קרן הון סטטוטורית
207,938	162,058	196,955	יתרת רווח
<u>712,034</u>	<u>686,292</u>	<u>701,428</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>858,482</u>	<u>800,380</u>	<u>801,555</u>	

14 במאי, 2020

Thomas Stienlet  
סמנכ"ל כספים

Tomas de Vargas  
Machuca  
מנכ"ל

Patrick Burke  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2019	2019	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי אירו			
(2,399)	(426)	(633)	הוצאות הנהלה וכלליות
(15,284)	(10,842)	(9,487)	הוצאות מימון, נטו
36,001	2,916	(486)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
18,318	(8,352)	(10,606)	רווח (הפסד) נקי וכולל

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2019	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר מבוקר)	
אלפי אירו		

#### תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת של החברה

18,318	(8,352)	(10,606)
--------	---------	----------

רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלי מניות החברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת של החברה :

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה :

15,122	9,360	8,108
(36,001)	(2,916)	486

הוצאות מימון, נטו  
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות

(20,879)	6,444	8,594
----------	-------	-------

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה :

(630)	(46)	276
1,927	1,865	420

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

1,297	1,819	696
-------	-------	-----

(1,264)	(89)	(1,316)
---------	------	---------

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה

#### תזרימי מזומנים לפעילות השקעה של החברה

(25,835)	(3,445)	70,394
431	-	638
940	-	-

תנועה בהשקעה בחברה מוחזקת ובמזומנים ושווה מזומנים  
בנאמנות, נטו  
ירידה בפקדונות מוגבלים  
ריבית שהתקבלה ומימוש נגזרים

(24,464)	(3,445)	71,032
----------	---------	--------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2019	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי אירו			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
(4,159)	(1,287)	(1,026)	ריבית ששולמה
44,200	-	(44,200)	קבלת (פירעון) הלוואות מבעלת שליטה לזמן ארוך
(18,679)	-	-	פירעון אגרות חוב
21,362	(1,287)	(45,226)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
(4,366)	(4,821)	24,490	<u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u>
5,686	5,686	1,320	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
1,320	865	25,810	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

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



## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### מידע נוסף

#### כללי

.1

א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ, 2020 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, 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

ב. חברות מאוחדות כהגדרתן בבאור 1ב' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019.

ג. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2019. פרט לשינויים במדיניות החשבונאית המפורטים בבאור 2 בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

#### ארועים משמעותיים בתקופת הדיווח ואחריו

.2

1. ביום 9 במאי, 2019 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבלת מסגרת אשראי בגובה של 100 מיליון אירו מ-ADLER, בעלת השליטה בחברה. מתוך מסגרת זו ליום 31 בדצמבר, 2019 נמשכו 44.2 מיליון אירו. במהלך החודשים ינואר ומרץ, 2020 פרעה החברה את החוב לבעל השליטה, כך שנכון למועד הדוח לא נותרה יתרת חוב לבעל השליטה. המסגרת ניתנה לתקופה של שנתיים בריבית של 2.58% לשנה, ולחברה זכות לפרעון מוקדם של הכספים שנמשכו ללא עלויות שבירה. לא נקבעו אמות מידה פיננסיות להלוואה וכן לא הועמדו בטוחות על ידי החברה.

2. בעקבות ההתפרצות של נגיף הקורונה (COVID-19) בסין בחודש דצמבר 2019, והתפשטותו בתחילת שנת 2020 למדינות רבות נוספות, חלה ירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית באזורים רבים בעולם לרבות ישראל וגרמניה. התפשטות הנגיף גרמה בין היתר לשיבוש בשרשרת האספקה, לירידה בהיקף התחבורה העולמית, למגבלות תנועה ותעסוקה אשר הטילו ממשלות ישראל, גרמניה והולנד וממשלות רבות בעולם וכן לירידות בשווי של נכסים פיננסיים ושל סחורות בשווקים בארץ ובעולם. כמו כן, בהתאם להוראות הממשלות בגרמניה, הולנד ובישראל, נאסרה או הוגבלה פעילות בתי עסק, הוגבלה משמעותית נוכחות כח אדם במקומות עבודה, הושבתו מערכות החינוך והוטלו הגבלות על יציאה מבתי המגורים.

#### חשיפות וסיכונים לחברה

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

#### השפעות ספציפיות של משבר הקורונה על תוצאות הפעילות של החברה

הכנסות החברה לא נפגעו בצורה משמעותית, בין היתר, לאור פעולות שנקטה החברה לאחרונה אשר מיקדו את פעילותה בנכסים למגורים וכך הצטמצמה החשיפה של החברה לדיירים מסחריים וכן, לאור עזרה של ממשלת גרמניה שניתנה לדיירים המסחריים. יחד עם זאת, החברה הכירה במהלך הרבעון בהפסד של כ-11.1 מ' אירו בעקבות ירידה בשווי ההון של השקעת החברה בניירות ערך סחירים עקב המשבר בשווקי ההון שנבע מהתפשטות נגיף הקורונה וכן בהפסד בגין ירידת ערך של נכסי הנדל"ן המסחרי של החברה בסך של כ-8.4 מ' אירו, כמפורט להלן. בניטרול הפסדים אלו, החברה הייתה מסיימת את הרבעון הראשון ברווח. התפשטות נגיף הקורונה והירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית כמתואר לעיל, השפיעו על פעילות החברה ותוצאותיה כמפורט להלן:

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### מידע נוסף

#### ארועים משמעותיים בתקופת הדיווח ואחריו (המשך)

.2

- במהלך תקופת הדיווח חלו ירידות משמעותיות בשווי ההוגן של השקעות החברה בניירות ערך סחירים. למידע בדבר שווי ההוגן של השקעות הקבוצה כאמור, ראה ביאור 3 בדבר מכשירים פיננסיים.

- תקופת הדיווח חלה פגיעה במצבם הפיננסי של שוכרים שונים בתחום הנדל"ן המסחרי אשר הובילה לקושי בתשלום דמי שכירות ודמי ניהול, עיכוב בחידוש הסכמי שכירות ובמציאת שוכרים לשטחים פנויים. בחודש אפריל 2020 נכסיה החברה במגזר הנדל"ן המניב למסחר שיעור הגבייה עמד על כ-71% עקב דחיית תשלומים בגובה של כ-0.2 מ' אירו. במגזר הנדל"ן המניב למגורים לא חל שינוי בשיעור הגבייה ובשיעורי התפוסה (מעבר לשינוי בשיעור זינח). יצוין כי עקב הקטנת החשיפה של החברה לתחום הנדל"ן המסחרי, לא הייתה לירידה זו בשיעור הגבייה השפעה מהותית על תזרים המזומנים של החברה.

- כמו כן, בתקופת הדיווח חלה עלייה בשיעורי ההיוון המשמשים למדידת השווי ההוגן של חלק מנכסי הנדל"ן להשקעה של החברה במגזר הנדל"ן המניב למסחר בטווח שבין 0.25% ל- 0.5%, זאת בהתבסס על אינדיקציות שקיבלה החברה משמאים חיצוניים. בנוסף, לגבי חלק מהנכסים כאמור לעיל עדכנה החברה את התזרים החזוי בהתאם להשפעות המתוארות בסעיף הקודם. כתוצאה מכך, חלה ירידה בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב למסחר והוכר הפסד משינוי בשווי ההוגן בסך של כ- 8.4 מיליון אירו. להערכת החברה, נכון ליום 31 במרץ, 2020 אין שינוי בשאר הפרמטרים העיקריים ששימשו לצורך הערכות השווי של נכסי החברה ליום 31 בדצמבר, 2019 כמפורט בבאור 8(ג) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2019.

- להערכת החברה, ליום 31 במרץ 2020, לא חל שינוי מהותי בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן במגזרי הנדל"ן המניב למגורים. אומדן זה מתבסס בין השאר על היעדר שינוי בגבייה מהדיירים במגזר הנדל"ן המניב למגורים ובשיעורי התפוסה כמפורט לעיל וכן מאינדיקציות שקיבלה החברה משמאים בלתי תלויים.

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

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

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

.3 ביום 31 במרץ, 2020 החליט דירקטוריון החברה על פדיון מוקדם ומלא של אגרות החוב (סדרה א') של החברה. ביום 20 באפריל, 2020 בוצע הפדיון הסופי ותמורה בסך של 61,776 אלפי ש"ח (כ- 15,882 אלפי אירו) שולמה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה. סכום הפדיון הסופי שיקף פיצוי בגין הפדיון המוקדם בסכום כולל של כ-387 אלפי ש"ח (כ- 100 אלפי אירו), אשר נכלל במסגרת הוצאות מימון לתקופה. יתרת אגרות החוב (סדרה א') מוצגת בדוח על המצב הכספי במסגרת ההתחייבויות השוטפות וזאת בהתאם למועד הפרעון המקורי של אגרות החוב (סדרה א').

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

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

Tomas de Vargas Machuca, מנכ"ל;

Thomas Stienlet, סמנכ"ל כספים.

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

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

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

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2020 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

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

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של Brack Capital Properties N.V. (להלן "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2020 ("הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
  - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד;אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

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

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של Brack Capital Properties N.V. (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2020 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
  - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, 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.