

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דירקטוריון בראק קפיטל פרופרטיז אן. וי. (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2018 (להלן: "התקופה המדווחת" או "תקופת הדוח"). הסקירה הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופה המדווחת שהשפעתם מהותית. הדוח נערך בהנחה שדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2017 אשר נכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2017 (להלן ובהתאמה: "דוח דירקטוריון 2017" ו-"דוח תקופתי 2017"¹) מצוי בפני קוראו. הדוחות הכספיים, המצורפים בפרק ב' לדוח רבעוני זה, מוצגים בהתאם לתקנים הבינלאומיים, תקני IFRS. כל הנתונים בדוח זה מתייחסים לדוחות הכספיים המאוחדים, אלא אם יצוין אחרת.

בדוח זה להלן: "מועד הדוח" או "תאריך הדוח" – 30 ביוני 2018.
 "מועד חתימת הדוח", "תאריך חתימת הדוח" או "יום חתימת הדוח" – 16 באוגוסט 2018.
 "הרבעון המדווח" – הרבעון השני של שנת 2018.

מבוא

להלן עיקרי תוצאות החברה לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2018 □

1. **רווחיות** – במהלך הרבעון השני של שנת 2018 הסתכם הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה בכ- 22.6 מ' אירו לעומת רווח של כ- 44.8 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד. להלן תרומת הנדל"ן המניב ופעילות היזום למגורים לתוצאות החברה:

- **נדל"ן מניב**: במהלך הרבעון השני של שנת 2018 הסתכם ה-FFO בכ- 9.2 מ' אירו, ה-FFO ברבעון המדווח מגלם קצב שנתי של כ- 36.8 מ' אירו.

- **יזום למגורים**: ברבעון המדווח הסתכמה התרומה לרווח של פרויקט Grafental בכ- 2.5 מ' אירו (מאוחד). בעקבות יישומו של תקן חשבונאות IFRS 15, ברבעון המדווח, הכירה החברה במכירה מצטברת של 113 יחיד² משלב ד' לפי שיעור ביצוע משוקלל של 71.5%, וזאת בהשוואה ל- 113 יחיד לפי שיעור ביצוע משוקלל של 53.3%, שהוכרו עד ליום 31 במרץ, 2018, מועד יישומו לראשונה של התקן האמור.

2. **מגזרי הפעילות – נתונים תפעוליים עיקריים³**

א. יזום למגורים - פרויקט Grafental⁴:

שלב	מס' יחיד	צפי הכנסות (מ' אירו)	רווח צפוי (מ' אירו)	% רווח יזמי	% מכירות	% הכרה ברווח עד כה
ד'	119	67.6	16.4	32%	100%	65.8%
ה'	89	49.6	12.1	32%	85.1%	0%
סה"כ	208	117.2	28.5	32%	93.7%	38%

ב. הנדל"ן המניב⁵:

ייעוד	שטח (אלפי מ"ר)	תשואת שכ"ד בפועל ⁶	תשואת ERV ⁷	תשואת NOI בפועל ⁸	תשואת NOI לפי ERV ⁸	שעור תפוסה
מגורים	704	5.7%	7.2%	4.9%	6.4%	95%
מסחרי	312	6.4%	6.8%	5.7%	6.1%	97%
סה"כ	1,016	5.9%	7.0%	5.2%	6.3%	95%

¹ פורסם ביום 18 במרץ 2018 (מס' אסמכתא 01-025570-2018), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.
² יצוין כי למועד הדוח החברה התקשרה בהסכמי מכר בגין 118 יחיד והכירה במכירה רק בגין 113 יחיד, מהם התקבלו תמורה, וזאת בהתאם למדיניות החברה. יצוין כי התמורה בגין מכירת הדירות שלא הוכרו כהכנסה התקבלה לאחר מועד הדוח.
³ נכון למועד חתימת הדוח לאחר מכירת נכס בעיר המבורג, ר' אירועים מהותיים בתקופת הדוח.
⁴ נתונים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי בפרויקט הינו 84.98%.
⁵ נכסים המאוחדים בדוחות החברה.
⁶ נתוני חודש אוגוסט 2018 במונחים שנתיים חלקי שווי בספרים.
⁷ "ERV" (Estimated Rental Value) – ההנבה השנתית הצפויה בהינתן שכל הנכסים מושכרים בתפוסה מלאה בתמורה לשכ"ד הנהוג בשוק.
⁸ NOI בפועל בתוספת ההפרש בין שכ"ד בפועל לבין ה-ERV חלקי שווי בספרים.

הנושאת ריבית (צמודה) של 3.29% בשנה, ולה מח"מ של כ- 3.86 שנים, וסדרה ג' בהיקף של 150.3- מ' ע.נ., הנושאת ריבית (צמודה) של 3.3% בשנה, ולה מח"מ של כ- 6.09 שנים.

סביבת הפעילות:

הכלכלה הגרמנית הינה הרביעית בגודלה בעולם במונחי תוצר. היא מאופיינת בשיעור אבטלה נמוך ובאינפלציה נמוכה ויציבה. הממשלה הגרמנית נהנית מדירוג אשראי מושלם (AAA) בעל אופק יציב ומעלות מימון נמוכה של החוב הממשלתי¹². סקטור הנדל"ן בגרמניה מתאפיין ביציבות גבוהה ונהנה כיום ממגמות חיוביות כגון שיפור בשיעורי התפוסה ועלייה ברמות שכר הדירה. בשנת 2017 רשם התמ"ג הגרמני גידול של כ- 2.5%, וזאת על רקע צמיחה מעט יותר נמוכה של שאר הכלכלות הגדולות באירופה, כאשר התמ"ג בגוש האירו כולו גדל בכ- 2.5%. הצמיחה בתמ"ג הגרמני ב- 2017 נבעה בעיקר מגידול בצריכה הפרטית, וכן מעלייה בהיקפי ההשקעות בבנייה. כלכלני הארגון לשיתוף פעולה ולפיתוח כלכלי צופים המשך יציבות בפעילות הכלכלית בגרמניה בשנים 2018 ו- 2019, החזויות להראות צמיחה של כ- 2.3% ו- 1.7%, בהתאמה, זאת הודות בעיקר לשיפור המתמשך בצריכה הפרטית, הנתמכת בין היתר בריבית הנמוכה, וכן הודות לשיעור האבטלה הנמוך ועלייה ברמות השכר.

אירועים מהותיים במהלך תקופת הדוח

- **מימון מחדש** – ביום 31 בינואר 2018 ביצעה החברה מימון מחדש להלוואה בהיקף כולל של כ- 33 מליון אירו לתקופה של כ- 5 שנים. ההלוואה החדשה נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של כ- 1.34% עם פירעון קרן שנתי המשולם רבעוני, בשיעור של כ- 2% לשנה מסכום ההלוואה החדשה. במועד הפירעון הסופי, שהינו 30 ביוני 2023 תשולם יתרת הקרן שטרם נפרעה בתוספת הריבית שנצברה. היקפה הכולל של ההלוואה הנפרעת הסתכם לסך של כ- 22.4 מיליון אירו. הלוואה זו נשאה ריבית שנתית קבועה בשיעור של כ- 2.67%. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 1 בפברואר 2018 [מס' אסמכתא 2018-01-011203] אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפנייה.
- ביום 20 ביוני 2018 ביצעה החברה מימון מחדש להלוואה בהיקף כולל של כ- 55 מליון אירו לתקופה של 5 שנים. ההלוואה החדשה נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של כ- 1.613% עם פירעון קרן שנתי המשולם רבעוני, בשיעור של כ- 2.5% לשנה מסכום ההלוואה החדשה. במועד הפירעון הסופי שהינו 20 ביוני 2023 תשולם יתרת הקרן שטרם נפרעה בתוספת הריבית שנצברה. היקפה הכולל של ההלוואה הנפרעת הסתכם לסך של כ- 44 מיליון אירו. הלוואה זו נשאה ריבית שנתית קבועה בשיעור של כ- 2.66%. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 21 ביוני 2018 [מס' אסמכתא 2018-01-054324] הנכלל בזאת על דרך ההפנייה.
- **השלמת רכישת קרקע בשטח של כ- 193 דונם בעיר דיסלדורף** - ביום 28 בדצמבר, 2017 התקשרה החברה בהסכם מכר נוטריוני עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה, לרכישת מלוא זכויות הבעלות בקרקע בשטח של כ- 193 דונם בשכונת Gerresheim בעיר דיסלדורף שבגרמניה וזאת בתמורה כוללת של כ- 141.9 מיליון אירו (כולל עלויות עסקה נלוות). על המקרקעין מתוכננים לקום כ- 1,300 יח"ד למגורים ועוד כ- 30 אלף מטר שטחי מסחר, משרדים, גני ילדים ובית ספר. יצוין כי בכוונת החברה לפתח את המתחם כשכונת מגורים. לצורך מימון הרכישה התקשרה החברה (באמצעות חברה נכדה בבעלותה המלאה) עם תאגיד בנקאי גרמני בהסכם לקבלת הלוואה בהיקף של כ- 90 מ' אירו בתנאי ריקורס (לחברה)¹³ שמועד פירעונה הסופי הינו 3 שנים ממועד קבלת הלוואה, אשר נושאת ריבית במרווח של 2% לשנה מעל 3 month Euribor. יתרת עלות הרכישה בתוספת עלויות נלוות מומנה ממקורותיה העצמיים של החברה. ביום 28 בפברואר, 2018 הושלמה העסקה - מלוא התמורה שולמה לידי המוכרת, וכן הועברו מלוא הזכויות במקרקעין לידי החברה. המקרקעין סווגו והוצגו בדוחות הכספיים כמלאי מקרקעין בלתי שוטף. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 1 במרץ 2018 בעניין זה [מס' אסמכתא 2018-01-020404], אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפנייה.
- **רכישת יח"ד בדורטמונד** – ביום 26 לפברואר 2018 התקשרה החברה (באמצעות חברה נכדה (בבעלות מלאה)) בהסכם מכר נוטריוני עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה לרכישת 43 יח"ד בעיר דורטמונד וזאת תמורת כ- 2.4 מיליון אירו. העסקה הושלמה בסוף חודש מאי 2018 ומומנה באמצעות הלוואה בנקאית בהיקף של כ- 1.8 מיליון אירו, הנושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של כ- 1.46%, והיתרה ממקורותיה העצמיים החברה.

¹² נכון למועד חתימת הדוח, אג"ח של ממשלת גרמניה לתקופה של כ- 10 שנים מעניקות תשואה שנתית נומינאלית של 0.31%.

¹³ עד להתחלת בניית הפרויקט.

□ **רכישת השליטה בחברה על ידי ADLER** - ביום 2 באפריל, 2018 רכשה ADLER Real estate AG ("ADLER") מבעל השליטה הקודם בחברה, RedZone Empire holding¹⁴, סך של 3,172,910 מניות החברה במחיר למניה של 440 ש"ח ובתמורה כוללת של כ-1,396 מיליון ש"ח, ובכך הפכה ADLER לבעלת השליטה בחברה. נכון לאותו מועד, החזיקה ADLER סך כולל של 5,167,188 מניות החברה, אשר היוו כ-66.57% מהון החברה. בהמשך לכך, במסגרת מימוש אופציה שניתנה לה"ה גל טננבאום, אופיר רחמים ופרד גנאה¹⁵ ("הצוות הניהולי"), ביום 12 באפריל, 2018 רכשה ADLER סך כולל של 230,083 מניות החברה, במחיר למניה של 440 ש"ח ובתמורה כוללת של כ-101 מיליון ש"ח, כך שמאותו מועד ונכון למועד חתימת הדוח מחזיקה ADLER סך כולל של 5,397,271 מניות החברה, המהוות כ-69.8% מהון החברה. לפרטים נוספים אודות שינוי השליטה האמור, לרבות מימוש האופציה, ראו דיווחיה המיידיים של החברה מהימים 3 באפריל, 2018 ו-12 באפריל, 2018 (מס' אסמכתאות: 2018-01-034528 ו-2018-01-037270, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפנייה.

□ **בקשה לאישור תובענה כייצוגית** - ביום 8 באפריל, 2018 הוגשה כנגד ADLER, Redzone Empire Holding ("Redzone") Limited (בעלת השליטה הקודמת בחברה) והצוות הניהולי (כהגדרתו לעיל) בקשה לאישור תובענה ייצוגית, בבית המשפט המחוזי בתל אביב ("הבקשה"), על ידי בעל מניות בחברה, שעניינה הפרות נטענות של הוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (לעיל ולהלן: "חוק החברות") ותקנות הצעת רכש, בקשר עם הצעת הרכש המיוחדת שהגישה ADLER לבעלי המניות של החברה ביום 19 בפברואר, 2018 (ותוקנה ביום 20 במרץ, 2018). לפרטים נוספים אודות הבקשה ראו דיווח מיידית של החברה מיום 9 באפריל, 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-035494), הנכלל בזאת על דרך ההפנייה.

□ **שינויים בהרכב דירקטוריון החברה**

- ביום 10 באפריל, 2018 הודיעו לחברה ה"ה נועם שרון ולודמילה פופובה, דירקטורים בחברה, על התפטרותם המיידית מדירקטוריון החברה, עקב שינוי השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידיים של החברה מיום 11 באפריל, 2018 [מס' אסמכתא: 2018-01-036796 ו-2018-01-036799, בהתאמה] הנכללים בזאת על דרך ההפנייה.
- ביום 7 במאי, 2018 הסתיימה כהונתו של מר ווילם ואן האסל כדירקטור חיצוני בחברה, מבלי שהוארכה לתקופה נוספת. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידית של החברה מיום 7 במאי, 2018 [מס' אסמכתא: 2018-01-045022], הנכלל בזאת על דרך ההפנייה.
- ביום 5 ליוני, 2018, הודיע מר ואן דן הובל על התפטרותו המיידית מתפקידו כדירקטור חיצוני בדירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידית של החברה מיום 5 ביוני, 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-047811), הנכלל בזאת על דרך ההפנייה.
- לפרטים נוספים בדבר שינויים בהרכב דירקטוריון החברה לאחר תאריך הדוח, ראו סעיף 6 לדוח זה.

□ **נושאי משרה בכירה**

- ביום 30 ביוני, 2018, חדלו ה"ה גל טננבאום ואופיר רחמים לכהן כמנכ"לים משותפים של החברה. לאחר תאריך הדוח, ביום 8 ביולי, 2018, החל מר Tomas A. de Vargas Machuca לכהן כמנכ"ל החברה החדש. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידיים של החברה מן הימים 30 ביוני, 2018 ו-8 ביולי, 2018 [מס' אסמכתאות: 2018-01-058020, 2017-01-090438, 2017-01-107445, 2017-01-117634, 2017-01-117634 ו-2018-01-06139, בהתאמה], הנכללים בזאת על דרך ההפנייה. יצוין כי תגמולו של המנכ"ל החדש טרם נדון או נקבע.
- ביום 24 במאי, 2018, התקשרה החברה עם סמנכ"ל הכספים שלה, מר גיא פריאל, בהסכם לסיום מתן שירותים, החל מיום 31 באוגוסט, 2018, ובהסכם ייעוץ במגוון רחב של נושאים הקשורים לפעילותו כסמנכ"ל הכספים בחברה, החל מיום 1 בספטמבר, 2018. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידית של החברה מיום 27 במאי, 2018 [מס' אסמכתא: 2018-01-042798], הנכלל בזאת על דרך ההפנייה.

□ **מכירת מלון בעיר המבורג, גרמניה** - ביום 23 בפברואר 2018 נחתם הסכם מכר נוטריוני (להלן: "הסכם המכר") בין חברה נכדה (100%) של החברה (להלן: "המוכרת") מצד אחד לבין צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה (להלן: "הרוכשת") למכירת מלון בעיר המבורג (להלן: "הנכס הנמכר") לרוכשת בתמורה לסך של כ-11.9 מיליון אירו. הנכס הנמכר, בשטח להשכרה של כ-5,000 מ"ר, משמש כמלון בדרגת 3 **נוכבים**, הכולל כ-100 חדרים בעיר המבורג בגרמניה, המושכר לרשת מלונות גרמנית ידועה, על פי הסכם שכירות, עד שנת 2027. הנכס הנמכר נרכש על ידי המוכרת בשנת **2007** וזאת בתמורה לכ-8.5 מיליון אירו. שוויו ההוגן של הנכס הנמכר

¹⁴ חברה שלמיטב ידיעת החברה הנה בבעלותו של מר טדי שגיא.
¹⁵ כל השלושה היוו חלק מהנהלת החברה עד ליום 30 ביוני, 2018.

בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 עמד על כ-11.6 מיליון אירו. העסקה נשוא הסכם המכר האמור, הושלמה ביום 25 באפריל 2018 עם תשלום מלוא התמורה למוכרת, מזה סך של כ- 6.2 מ' אירו שימש לפרעון הלוואה שמימנה את הנכס הנמכר. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 25 בפברואר 2018 ומיום 26 באפריל 2018 [מס' אסמכתאות 2018-01-018520, ו- 2018-01-041314], אשר המידע הכלול בהם מובא בדוח זה בדרך של הפנייה.

□ **אשרור דירוג אשראי לחברה ע"י מעלות** – ביום 26 במרץ 2018 אשררה חברת דירוג האשראי מעלות לחברה דירוג-ilAA (אופק יציב) ולסדרות אג"ח א', ב', ו-ג' של החברה דירוג-ilAA¹⁶.

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

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

ב. **מסירת דירות והכרה ברווחים שלב ג'** – ברבעון האחרון של 2017 מסרה החברה 93 דירות וכפועל יוצא הכירה החברה ברווח של 10.7 מ' אירו, וברבעון הראשון של שנת 2018 מסרה החברה את יתרת 16 הדירות בשלב. יתרת הרווח בגין שלב זה בסך של כ- 2 מ' אירו הוכרה רטרואקטיבית בהונה העצמי של החברה ליום 1 בינואר, 2018 בעקבות יישום לראשונה של תקן חשבונאות IFRS 15. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018 הסתיימה מסירת השלב.

ג. **ביצוע ושיווק שלב ד'** – בחודש אפריל 2017, עם קבלת היתר הבניה, החלה החברה בבניית שלב ד' הכולל 109 יח"ד וחניון תת קרקעי הכולל 125 מקומות חניה יחד עם 10 בתים צמודי קרקע (סה"כ 119 יח"ד בשטח כולל של כ-18,000 מ"ר ברוטו). במהלך חודש מאי 2017 החלה החברה בשיווק ומכירות שלב ד' ולמועד הדוח שווקו כל הדירות בתמורה כספית כוללת של כ- 67.6 מ' אירו. למועד הדוח ולתאריך חתימת הדוח התקבלו מקדמות מרוכשי דירות בסך של כ- 42.4 מ' אירו וכ- 50.3 מ' אירו בהתאמה.

ד. **מכירת דירות והכרה ברווחים שלב ד'** – בעקבות יישום לראשונה של תקן חשבונאות IFRS 15, הכירה החברה במכירה של 119 דירות משלב ד' לפי שיעור ביצוע משוקלל של 71.5% ורווח כולל של כ- 10.8 מ' אירו. רווח בסך 3.9 מ' אירו ממכירה של 90 דירות לפי שיעור ביצוע משוקלל של 37.23% משלב זה, הוכר במסגרת תיקון יתרת הפתיחה של ההון העצמי של החברה ליום 1.1.2018, ויתרת הרווח בסך 6.9 מ' אירו הוכר במסגרת הדוח של הרבעון המדווח.

¹⁶ לפרטים נוספים ראו בדוח פעולת הדירוג של מעלות אשר צורף לדוח המידי של החברה מיום 26 במרץ 2018 [מס' אסמכתא 2018-01-029542] המובא בדוח זה בדרך של הפנייה.

מחירי המכירה בשלב ד' מגלמים עלייה של כ-8.7% ביחס למחירי המכירה בשלב ג', ועלייה של כ-2% בין שלב ד' לשלב ה'. כפועל יוצא צפויה הריווחיות היזמית לעלות מכ-28% בשלב ג' לכ-32% בשלבים ד' וה' ¹⁷ (לפרטים נוספים ראו טבלה בעמ' א 11-12 להלן).

ה. ביצוע ושיווק שלב ה' - בחודש אפריל 2018 עם קבלת היתר הבניה, החלה החברה בבנייתו של שלב ה' הכולל 84 יח"ד בבניה רוויה ו-5 בתים צמודי קרקע יחד עם 86 חניות תת קרקעיות בשטח כולל של כ-13,450 מ"ר. במהלך חודש מאי 2018 החלה החברה בשיווק ומכירות שלב ה' ולמועד חתימת הדוח שיווקו (חוזים חתומים והרשמות) 75 דירות (כ-85.1% משלב זה) בתמורה כספית כוללת של כ-42.2 מ' אירו. מקדמות מרוכשי דירות צפויות החל מסוף אוגוסט, 2018.

ו. ביצוע שלב ו', השלב הראשון שיבנה כחלק מ-Grafental Mitte¹⁸ - בחודש אפריל 2018 עם קבלת היתר הבניה, החלה החברה בבנייתו של שלב ו' הכולל 112 יח"ד להשכרה (מתוכן 70 דירות בשכ"ד מסובסד ו-42 דירות כדיור בר השגה) - בשכ"ד מפוקח¹⁹ יחד עם 57 חניות תת קרקעיות בשטח כולל של כ-12,000 מ"ר ברוטו.

ז. תכנון וביצוע שלב ז', השלב השני שיבנה כחלק מ-Grafental Mitte²⁶ - היתר בניה ל-89 יח"ד נוספות המיועדות למכירה חופשית בשוק (דירות Condo) יחד עם 106 מקומות חניה תת קרקעיים בשטח כולל של כ-12,000 מ"ר ברוטו, הוגש בחודש ספטמבר 2017 והחברה צופה כי תחל בבניית השלב האמור ושיווקו במחצית השניה של שנת 2018, עם קבלת היתר הבניה לשלב ז' כאמור.

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

¹⁷ שיעור הריווחיות היזמית בשלב ה' צפוי להיות זהה לשלב ד' לאור אלוקציה שונה של מבנה העלויות.
¹⁸ התב"ע החלה על המתחם, לפרטים נוספים ר' סעיף 1.8.1.5 בפרק א', "תיאור עסקי התאגיד" המצ"ב לדוח תקופתי 2017.
¹⁹ לפרטים נוספים ר' סעיף 1.8.1.5 בפרק א', "תיאור עסקי התאגיד" המצ"ב לדוח תקופתי 2017.

שיווק הפרויקט						
שנה	2018		2018		2017	
	רבעון 1	רבעון 2	למועד חתימת הדוח	רבעון 2	למועד חתימת הדוח ²⁰	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט - 84.98%)
	שלב ד'			שלב ה'		
יחידות דיור (#)	113	118	119	35	60	92
יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)	63,866	66,853	67,614	21,371	34,591	51,507
יחידות דיור (מ"ר)	13,344	13,931	14,080	4,359	6,109	10,829
מחיר ממוצע למ"ר (באירו) (כולל תמורה בגין חניות)	4,786	4,799	4,802	4,902	4,719	4,756
הזמנות דירות (Reservations)* ליום חתימת הדוח:						
יחידות דיור (#)	-	-	-	15	-	-
יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)	-	-	-	7,628	-	-
יחידות דיור (מ"ר)	-	-	-	1,534	-	-
מחיר ממוצע למ"ר (באירו)	-	-	-	4,971	-	-
חוזים חתומים והזמנות דירות מצטברים עד ליום חתימת הדוח:						
יחידות דיור (#)	119	75	119	75	75	119
יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)	67,614	42,220	67,614	42,220	42,220	67,614
יחידות דיור (מ"ר)	14,080	8,664	14,080	8,664	8,664	14,080
מחיר ממוצע למ"ר (באירו)	4,802	4,763	4,802	4,763	4,763	4,802
שיעור השיווק של הפרויקט (%):						
	רבעון 1	רבעון 2	למועד חתימת הדוח	רבעון 2	למועד חתימת הדוח	2017
התקופה - חוזים חתומים	94.4%	99.5%	100%	43.1%	69.8%	76.2%
התקופה - חוזים חתומים והזמנות			100%		85.1%	
מקדמות מדיריים:						
	רבעון 1	רבעון 2	למועד חתימת הדוח	רבעון 2	למועד חתימת הדוח	2017
מקדמות מדיריים (באלפי אירו)	23,483	42,413	50,299	-	-	14,691
שיעור המקדמות מדיריים (%)	34.7%	62.7%	74.4%	-	-	21.7%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים והזמנות ליום חתימת הדוח:						
יחידות דיור (#)	-	-	-	14	-	-
יחידות דיור - תמורה כספית צפויה (כולל בגין חניות, באלפי אירו)	-	-	-	7,367	-	-
יחידות דיור (מ"ר)	-	-	-	1,462	-	-
מחיר ממוצע למ"ר (באירו)	-	-	-	5,039	-	-
סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי אירו)	-	-	-	10,834	-	-

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

²⁰ שיווק הפרויקט החל ביום 1 במאי, 2018.

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

שלב ה' 22	שלב ו' 23	שלב ד' 21	
49,564	28,925 ²⁴	67,614	סך הכנסות צפויות
-	ל.ר	42,413	מקדמות מרוכשי דירות למועד הדוח
-	ל.ר	50,299	מקדמות מרוכשי דירות למועד חתימת הדוח
11,993	4,023	39,923	סך עלויות מצטברות שהושקעו
25,476	21,408	11,294	סך עלויות שנותרו להשקעה
37,469	25,431	51,217	סך עלות צפויה (כולל קרקע) (באלפי אירו)
8.4%	10.2%	71.5%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%) ²⁵
12,095	3,494	16,397	סך רווח יזמי צפוי
-	-	10,806	סך רווח יזמי שהוכר בדוחות החברה (במאוחד) במצטבר נכון למועד הדוח
32.3%	13.7%	32.0%	שיעור רווח יזמי צפוי (%)
רבעון ראשון 2020	רבעון ראשון 2020	רבעון רביעי 2018	מועד סיום צפוי (*)

(*) בהתאם להוראות תקן חשבונאות IFRS 15, החברה מכירה בהכנסות, עלויות והרווח הגולמי הנובעים מהשלבים שבביצוע, בכל רבעון מדווח, בהתאם למכפלת שיעור הביצוע של השלב הצפוי בשיעור המכירות של יח"ד באותו שלב.

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

להלן ריכוז טבלאי של הכנסות, תזרים ורווח יזמי צפויים, שטרם הוכרו בדוחות הכספיים של החברה, משלבים שבביצוע הנימצאים במסגרת התב"ע המאושרת 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 (ד')
5,432	9,110	21,278	

מדירות שטרם נמכרו (באלפי אירו):

רווח יזמי שטרם הוכר	תזרים שטרם הוכר	הכנסות שטרם הוכרו	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 83%) שלבים שבביצוע - שלב ד'
196	328	815	
12,095	19,682	49,564	שלבים שבביצוע - שלב ה'
12,291	20,010	50,379	סה"כ

²¹ ביצוע ושייוק שלב ד' החלו בחודש אפריל 2017 ומאי 2017 (בהתאמה) עם קבלת היתר הבניה.

²² ביצוע ושייוק שלב ה' החלו בחודש אפריל 2018 ומאי 2018 (בהתאמה) עם קבלת היתר הבניה.

²³ ביצוע ו' החל בחודש אפריל 2018 עם קבלת היתר הבניה.

²⁴ מייצג את השווי הצפוי של השלב, המיועד להשכרה, כנכס מניב, לאחר השלמתו.

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

□ **ביחס ליתרת הקרקע בפרוייקט Grafental, שכוללת זכויות בניה של כ- 124.5 א' מ"ר למשרדים (להלן: "חטיבת הקרקע")-**

בתקופת הדוח המשיכה החברה יחד עם העירייה לקדם תב"ע לשינוי יעוד חטיבת הקרקע ממשרדים למגורים באופן שעל כל חטיבת הקרקע האמורה ניתן יהיה לבנות, עם אישורה הפורמלי של התב"ע החדשה עוד כ- 850 יח"ד נוספות על 825 יח"ד הכלולות כיום בתב"ע שבתוקף (סה"כ כ- 1,675 יח"ד).

התב"ע בגין 450 יח"ד (Grafental Mitte) מתוך 850 יח"ד שבשינוי יעוד, אושרה ביום 29 לספטמבר 2017 לפרסום לציבור ע"י מועצת העיר דיסלדורף (שלב אחרון טרם אישורה הסופי והמחייב) באופן שהקרקע הינה זמינה כעת לתחילת בניית השלב הראשון תחת סעיף 33 לחוק התכנון והבניה הגרמני ב- Grafental Mitte ואושרה על יד מועצת העיר ונכנסה לתוקף במהלך חודש יולי 2018.

התב"ע בגין יתרת 400 יח"ד שבשינוי יעוד (Grafental Ost) נמצאת בהליכי תכנון והחברה מעריכה כי התב"ע תאושר ותהא זמינה לבניה במהלך שנת 2019.²⁶

□ **רכישת מס' מבני משרדים ומגורים בשכונת Grafenberg לצורך השבחה** – בחודש אוגוסט 2014 השלימה החברה רכישת מתחם קרקע בשטח של כ- 20,000 מ"ר ועליו מבני מגורים ומשרדים (המניבים דמי שכירות שנתיים של כ- 0.2 מ' אירו בשנה) בשכונת Grafenberg - משכונות המגורים היוקרתיות בעיר דיסלדורף - ובסמוך לפרוייקט המגורים "Grafental" המוקם על ידי החברה בדיסלדורף.²⁷

במהלך תקופת הדוח החברה המשיכה לקדם ביחד עם עיריית דיסלדורף תב"ע לשינוי יעוד הקרקע האמורה ליעוד למגורים. על פי תכניתה של החברה אם וככל שיושלם שינוי הייעוד כאמור, תתאפשר הקמת פרויקט מגורים שיכלול 84 יח"ד (כ- 20,000 מ"ר בנוי ברוטו) על הקרקע (חלף המבנים הקיימים). להערכת החברה, התב"ע תפורסם להערות הציבור (שלב אחרון טרם אישורה הסופי והמחייב) באופן שהתב"ע תהא זמינה לתחילת בניית השלב הראשון תחת סעיף 33 לחוק התכנון והבניה הגרמני עד תום שנת 2018 והקרקע תהא זמינה לבנייה (עם האישורים הנדרשים) בתחילת שנת 2019.

□ **רכישת חטיבת קרקע בשכונת Gerresheim** – ביום 28 בפברואר 2018 השלימה החברה רכישת חטיבת קרקע בשטח של כ- 193 דונם (בשכונת Gerresheim בעיר דיסלדורף שבגרמניה בתמורה כוללת (כולל עליות נלוות) של כ- 141.9 מיליון אירו).²⁸ המקרקעין מצויים בשכונת Gerresheim (אשר אוכלוסייתה מונה כ- 30 א' איש) ממזרח למרכז העיר דיסלדורף, בצמוד ומדרום לשכונת היוקרה Grafenberg ובקרבה ליער Grafenberg. על המקרקעין הפנויים בשטח של כ- 193 דונם מתוכננים לקום כ- 1,300 יח"ד למגורים ועוד כ- 30 א' מ"ר למסחר, משרדים, גני לדים ובית ספר.

חטיבת הקרקע מהווה את חלקת הקרקע הגדולה הפנויה האחרונה בעיר דיסלדורף לבניית שכונת מגורים (מעל ל- 200 יח"ד). התב"ע (לשינוי ייעוד המקרקעין מייעודה הנוכחי ליעוד למגורים כאמור) והסכם התשתיות הנלווה מצויים בשלבי אישור מתקדמים בעיריית דיסלדורף. החברה צופה כי התב"ע תפורסם לציבור עד סוף שנת 2018, מה שיאפשר לחברה לקבל היתרי בניה ולהתחיל בפיתוח הפרוייקט, וזאת במהלך 2019.

²⁶ לפרטים נוספים ראו סעיף 1.8.1.5 בפרק א', "תיאור עסקי התאגיד" המצ"ב לדוח תקופתי 2017. ²⁷ לפרטים נוספים אודות העסקה האמורה ראו בדיווח מיידי מיום 31 באוגוסט 2014 [מס' אסמכתא 2014-01-146337] אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפנייה.

²⁷ לפרטים נוספים אודות העסקה האמורה ראו בדיווח מיידי מיום 31 באוגוסט 2014 [מס' אסמכתא 2014-01-146337] אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפנייה.

²⁸ לפרטים נוספים אודות העסקה האמורה ראו בדיווחים מיידיים מיום 10 בדצמבר 2017 [מס' אסמכתא 2017-01-110137], מיום 19 בדצמבר 2017 [מס' אסמכתא 2017-01-113707] ומיום 1 במרץ 2018 [מס' אסמכתא 2018-01-020404], אשר המידע הכלול בהם מובא בדוח זה בדרך של הפנייה.

להלן ריכוז טבלאי של ההכנסות, התזרים והרווח היזמי הצפוי מתחום פעילות השבחת הקרקע בדיסלדורף²⁹, מלאי מקרקעין בדיסלדורף, ומלאי מבנים בהקמה שאינו תחת תב"ע מאושרת³⁰, ללא חטיבת הקרקע בשכונת Gerresheim וללא הפרוייקט בעיר אאכן:

רווח יזמי שטרם הוכר	תזרים מזומנים שטרם הוכר	הכנסות שטרם הוכרו	(נתונים לפי 100%) – באלפי אירו
15,425	35,890	124,913	דירות להשכרה בשכ"ד מפוקח בשלבים שבביצוע (שלב ו') ושבתכנון תחת התב"עות Grafental Mitte/Ost
82,804	161,579	374,682	דירות Condo למכירה חופשית בשלבים שבתכנון תחת התב"עות Grafental Mitte/Ost ו-Grafenberg
98,228	197,469	499,595	סה"כ

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

²⁹ 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 פרוייקט, זמינות משאביים הוניים הנדרשים למימוש תוכנית פיתוח כאמור, עמידה ביחסים פיננסיים ועוד. הנתונים המוצגים בטבלה שלהלן חושבו תחת ההנחה, כי החברה תבחר לפתח את חטיבת הקרקע ואת המתחם ב-Grafenberg, וכי שיעורי הרווחיות היזמית ותזרים המזומנים בשלבים העתידיים של הפרוייקטים האמורים יהא דומה לשיעורים בשלבים בפרוייקט "Grafental" שהינם בביצוע נכון למועד הדוח (רווחיות יזמית של כ-34%-32% ותזרים של כ-40%-35% מהיקף המכירות).

³⁰ שלב ו'.

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

(1) המצב הכספי

הסבר לשינוי	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		נכסים
		2017	2018	
		אלפי אירו		
				נכסים שוטפים
מזומנים ושווי מזומנים	113,129	109,275	88,815	ראו פירוט בדוח תזרימי המזומנים.
יתרות לקבל מבנקים	932	1,653	407	
פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות	10,727	12,443	15,151	
הכנסות לקבל בגין מכירת דירות	-	-	5,689	הגידול בתקופת הדוח נובע מיישום לראשונה של תקן חשבונאות IFRS 15.
שוכרים ולקוחות, נטו	3,735	7,008	3,183	
מלאי בניינים בהקמה	48,756	53,411	24,531	המשך פיתוח מחד, והכרה בעלות מכר המלאי מנגד.
	177,279	183,790	137,776	סה"כ נכסים שוטפים
	11,622	10,634	-	נכס מוחזק למכירה
				נכסים לא שוטפים
השקעות הנמדדות לפי שיטת השווי המאזני	8,318	8,318	6,313	מלאי מקרקעין
הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקר מהשלמת העסקה לרכישת הקרקע ב-Gerresheim.	72,659	14,110	215,536	
נדליין להשקעה – זכויות במקרקעין	67,094	127,694	65,336	
הגידול בתקופת הדוח נובע מהשקעות capex בנכסים קיימים ורווחי שערוד.	1,283,549	1,202,697	1,333,267	נדליין להשקעה – נכסים מניבים
	7,297	2,635	6,773	פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
הירידה בתקופת הדוח נובעת ממימוש מקדמות לרכישת נכסים.	18,023	394	361	חייבים ויתרות חובה, רכוש קבוע ונכסים פיננסיים אחרים
	1,438	724	1,246	מסים נדחים
	1,458,378	1,356,572	1,628,832	סה"כ נכסים לא שוטפים
	1,647,279	1,540,362	1,766,608	סה"כ נכסים

הסבר לשינוי	ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 30 ביוני		התחייבויות
		2017	2018	
		אלפי אירו		
				התחייבויות שוטפות
בעיקר מיון הלוואות בהתאם למועד פרעון המקורי.	161,731	68,372	89,943	חלויות שוטפות של הלוואות מבנקים
	17,399	18,199	17,159	חלויות שוטפות של אגרות חוב
למועד חתימת הדוח יתרת ההלוואה הינה 0.	4,000	4,500	-	הלוואות למימון מלאי בניינים בהקמה
	941	446	1,530	חלויות שוטפות של התחייבויות פיננסיות אחרות
	25,424	24,359	24,648	זכאים ויתרות זכות
הקטון בתקופת הדוח נובע בעיקר מיישום לראשונה של תקן חשבונאות IFRS 15.	23,119	34,024	1,858	מקדמות מרוכשי דירות
	232,614	149,900	135,138	סה"כ התחייבויות שוטפות
	6,710	-	-	התחייבויות מוחזקות למכירה
				התחייבויות לא שוטפות
הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקר מהלוואה שניטלה למימון רכישת הקרקע Gerresheim.	495,006	523,299	687,381	הלוואות מתאגידים בנקאים ואחרים
הקטון בתקופת הדוח נובע בעיקר מהפרשי שער.	110,072	133,284	108,021	אגרות חוב
	3,095	3,133	3,095	התחייבויות אחרות
	3,779	1,393	1,058	התחייבויות פיננסיות אחרות
	97,373	84,814	104,544	מסים נדחים
	709,385	745,923	904,099	
	948,709	895,823	1,039,237	סה"כ התחייבויות הון עצמי
הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקר מהרווח בתקופה ויישום לראשונה של תקן חשבונאות IFRS 15.	591,168	535,595	628,070	הון עצמי מיוחס לבעלי המניות של החברה
הקטון בתקופת הדוח נובע בעיקר מתשלומים לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה.	107,402	108,944	99,301	זכויות שאינן מקנות שליטה
	698,570	644,539	727,371	סה"כ הון עצמי
	1,647,279	1,540,362	1,766,608	סה"כ התחייבויות והון עצמי

(2) תוצאות הפעילות

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
		2017	2017	2018	2017	
אלפי אירו						
רכישת נכסים חדשים וגידול שכ"ד בנכסים זהים.	74,124	18,233	19,668	36,362	39,430	הכנסות מהשכרת נכסים
	27,022	7,013	6,869	14,166	13,443	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
	(26,513)	(6,883)	(6,803)	(13,633)	(13,361)	הוצאות ניהול נכסים
	(9,689)	(2,510)	(2,688)	(4,799)	(5,567)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
	64,944	15,853	17,046	32,096	33,945	הכנסות שכירות וניהול, נטו
מכירת דירות בשלב ד' של פרויקט המגורים.	58,958	857	10,838	9,228	29,413	הכנסה ממכירת דירות
	(47,203)	(2,679)	(8,316)	(9,306)	(22,491)	עלות מכירת דירות
	11,755	(1,822)	2,522	(78)	6,922	רווח (הפסד) ממכירת דירות
	2,008	2,008	-	2,008	-	הכנסות אחרות
	(11,499)	(2,893)	(2,759)	(5,248)	(6,841)	הוצאות הנהלה וכלליות
	(2,141)	(460)	(440)	(1,184)	(1,247)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי דירות בהקמה ומלאי מקרקעין
	(389)	(125)	(132)	(297)	(226)	הוצאות מכירה ושיווק
	(871)	(653)	-	(871)	-	עלות תשלום מבוסס מניות
ראה חלק ג' – גילוי בדבר הערכות שווי.	108,736	71,790	27,775	92,997	33,300	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
	172,543	83,698	44,012	119,423	65,853	רווח תפעולי (הפסד)
	39	13	-	39	-	הכנסות מימון
בעיקר נטילת הלוואות חדשות למימון רכישות נוספות.	(19,529)	(4,976)	(5,213)	(9,900)	(9,828)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנה, נטו
	(3,005)	(771)	1,367	(5,520)	4,187	השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו
	685	(142)	(353)	146	(603)	שינוי בערך הלוואות ועסקאות החלפת ריביות, נטו
	-	-	(2,205)	-	(2,205)	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	150,733	77,822	37,608	104,188	57,404	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
	(31,689)	(18,165)	(6,391)	(20,369)	(13,265)	הוצאת מס
	119,044	59,657	31,217	83,819	44,139	רווח נקי, מדווח
						רווח נקי מיוחס ל:
	101,124	44,839	22,646	67,421	34,345	בעלי מניות החברה
	17,920	14,818	8,571	16,398	9,794	זכויות שאינן מקנות שליטה

(3) תזרימי המזומנים ומקורות מימון

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
		2017	2017	2018	2017	
אלפי אירו						
התאמה חד-פעמית בסכום של כ- 128,560 א' אירו בגין השלמת רכישת קרקע בדיסלדורף ר' במסגרת ארועים מהותיים בתקופת הדוח, ששווה כמלאי לזמן ארוך בדוחותיה הכספיים של החברה. מנגד, התרחבות פעילות החברה ותזמון תקבולים בפרויקט היזמות למגורים.	74,076	12,865	18,417	29,226	(100,381)	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת)
השקעות Capex בנכסים קיימים.	(114,264)	(39,025)	(1,287)	(47,032)	(5,453)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה (תזרימי מזומנים לפעילות השקעה)
	64,039	11,889	(10,825)	37,803	81,520	תזרימי מזומנים לפעילות מימון (תזרימי מזומנים מפעילות מימון)

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

□ בחינת 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, ובשים לב לעובדה כי ככל שהיה לחברה צורך תזרימי בכך יכולה הייתה החברה למשוך דמי ניהול או דיבידנדים מחברות בנות שלה, קבע הדירקטוריון כי אין בעובדה שדוחות הסולו של החברה מצביעים על תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת כדי להצביע על בעיית נזילות ולפיכך, ונכון למועד הדוח, לא מתקיימים בתאגיד סימני אזהרה לעניין זה³¹.

השיקולים העיקריים שעמדו בבסיס החלטת הדירקטוריון היו, בין היתר: המזומנים, שווי המזומנים ויתרות נזילות בחברה סולו יחד עם יתרות נזילות לא מוגבלות הניתנות לחלוקה מיידי מחברות בנות וקווי אשראי לא מנוצלים. בנוסף, להערכת דירקטוריון החברה, ככל שידרש ממנה, קיימת לחברה נגישות גבוהה למקורות מימון נוספים, ובכלל כך היכולת להרחיב קווי אשראי, גיוס הון, אפשרויות מימון מחדש בתנאים נוחים, מכירת נכסים ועוד.

בהקשר זה, דירקטוריון החברה סבור, כי הגרעון בתזרים המזומנים השוטף בדוחות הסולו בלבד, אינו מצביע על בעיית נזילות בחברה, הן לאור הנימוקים המפורטים מעלה והן משום שהוא נובע מכך שלאור יתרות הנזילות הגבוהות שבידי החברה ("סולו"), החברה בחרה שלא לקבל דמי ניהול או למשוך דיבידנד מחברת הבת בבעלות מלאה (Brack German Properties B.V.) ועל כן לא נרשמו הכנסות שוטפות ברמת הפעילות הנפרדת של החברה ("סולו"), באופן שהוביל לתזרימי המזומנים השליליים מפעילות שוטפת של החברה ("סולו") בשנת 2017 ובתקופה המדווחת.

³¹ יצוין כי בתקופת הדוח בדוחות המאוחדים תזרים שלילי מפעילות שוטפת עקב סיווג חד פעמי של תשלומי עליות רכישת בסך של כ- 128.6 מ' אירו של קרקע בדיסלדורף, ששווה כמלאי קרקעות לזמן ארוך שאינו מייצג את תזרימי המזומנים של החברה (במאוחד) שהינם חיוביים באופן עקבי.

(FUNDS FROM OPERATIONS) FFO □

חישוב ה- FFO - מדד ה- FFO מחושב כרווח הנקי (הפסד) המיוחס לבעלי מניות החברה **מהפעילות המניבה בלבד - ללא הרווח ממכירת דירות בפרוייקט Grafental**, בהתאמות מסוימות בגין פריטים שאינם תפעוליים, אשר מושפעים משערך שווי הוגן של נכסים והתחייבויות. מדובר בעיקר בהתאמות שווי הוגן של נדליין להשקעה, רווחי והפסדי הון שונים, הפחתות שונות, התאמת הוצאות בגין ניהול פרוייקט ושיווק בקשר עם הקמת פרוייקט המגורים בדיסלדורף (וזאת מכיוון שההכנסות בגינן אינן נלקחות בחשבון ה-FFO), שינוי בשווי ההוגן שהוכר בגין מכשירים פיננסיים, מיסים נדחים וזכויות מיעוט בגין הפריטים שלעיל. החברה סבורה כי מדד זה משקף באופן נכון יותר את תוצאותיה התפעוליות של החברה, ללא הפרוייקט היזמי, ופרסומו יאפשר בסיס נכון יותר להשוואת תוצאותיה התפעוליות של החברה בתקופה מסוימת לתקופות קודמות וכן יאפשר השוואת תוצאות פעילות החברה לחברות נדליין אחרות בארץ ובאירופה. החברה מבהירה שמדד ה- FFO אינו מייצג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים, אינו משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלקם ואינו מחליף את הרווח הנקי (ההפסד) המדווח. כן מובהר, כי מדדים אלו אינם נתונים המבוקרים על ידי רואי החשבון המבקרים של החברה. להלן חישוב ה- FFO של החברה לתקופות האמורות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2017	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2018	
101,124	44,839	22,646	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה
			התאמות לרווח הנקי:
			א. התאמות בגין שיערוכים
(101,649)	(56,854)	(19,637)	(עליית) ערך נדליין להשקעה והתאמת שווי התחייבויות הקשורות לנדליין להשקעה
-	-	2,205	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
5,423	-	-	עלויות עסקה במסגרת רכישת נכסים חדשים שהוכר בדח רווח והפסד
(313)	(119)	260	שיערוך הלוואות ועסקאות החלפת ריבית לפי שווי הוגן
			ב. התאמות בגין סעיפים לא תזרימיים
1,303	815	-	עלות תשלום מבוסס מניות ושינויים בקרנות הון
5,699	1,351	(831)	הפחתת עלויות מימון, מיודד והפרשי שער ועסקאות הגנת מטבע שאינם תזרימיים
1,091	274	294	רכיב הריבית בעסקאות הגנה
27,133	14,873	4,497	הוצאות מיסים נדחים ומיסים בגין שנים קודמות
			ג. סעיפים חד פעמיים/ פעילויות חדשות/ פעילויות שהופסקו/ אחר
534	491	395	פחת ותרומות, שירותים מקצועיים והתאמות חד פעמיות
-	-	310	התאמות המתייחסות לחברות כלולות וזכויות שאינן מקנות שליטה
3,908	1,100	1,242	הוצאות ניהול פרוייקט ושיווק בקשר עם הקמת פרוייקט המגורים בדיסלדורף והתאמות בגין פעילות ההשכרה הנוכחית בפרוייקט
(9,756)	1,511	(2,144)	רווח ממכירת דירות
(66,627)	(36,558)	(13,409)	סך התאמות לרווח הנקי
34,497	8,281	9,237	F.F.O

כאמור לעיל, בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2018 הסתכם ה-FFO בכ-9.2 מ' אירו המגלם קצב FFO שנתי של כ-36.8 מ' אירו

□ **מדד EPRA NAV - שווי נכסי נקי (במיליוני אירו)**

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

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

להלן חישוב מדד ה-EPRA NAV של החברה:

ליום 31.12.2017 במיליוני אירו ³²	ליום 30.6.2018 במיליוני אירו	
591.2	628.1	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
89.7	94	בתוספת מסים נדחים בגין התאמות EPRA (בניכוי חלק המיעוט)
0.2	0.2	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו (בניכוי חלק המיעוט)
8.2	6.2	בתוספת רווחים שטרם הוכרו בגין דירות שנמכרו ונמצאות בביצוע בשלב ד' בפרויקט המגורים
689.3	728.5	EPRA NAV – שווי נכסי נקי

אירועים לאחר מועד הדוח

□ ביום 2 ביולי, 2018, אישרה האסיפה הכללית את מינויים של ה"ה Van Ommen Nicolaas, Dorenbos, Moser Daniel ו-Jeron, Burke Patrick לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידים של החברה מהימים 24 במאי, 2018 ו-2 ביולי, 2018 (מס' אסמכתאות: 2018-01-042231 ו-2018-01-063220, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפנייה.

□ ביום 23 ביולי, 2018 רכשה החברה מניות בחברה ציבורית שהתאגדה בגרמניה, אשר מניותיה נסחרות בבורסה המפוקחת הבלתי רשמית של פרנקפורט, ואשר הינה מהמובילות בשוק פיתוח הנדל"ן למגורים בגרמניה, אשר אינה קשורה לחברה או לבעלת השליטה בה, המהוות כ-4.1% מהונה המונפק והנפרע של חברת המטרה, וזאת בתמורה לסך כולל של 35 מיליון.

□ ביום 16 באוגוסט, 2018 אישרה האסיפה הכללית את מינויו של מר Friedrich Munsberg כדירקטור חיצוני לחברה, את מינויה מחדש של הגב' נועה שחם כדירקטורית בלתי תלויה בחברה ואת מינויו של מר Claus Jorgensen כדירקטור בחברה. כמו כן, אישרה האסיפה הכללית של החברה את תיקון תקנון החברה וסיווג הדירקטורים בחברה כ-Director Executive ו-Non-Executive Director. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידים של החברה מהימים 12 ביולי, 2018 ו-16 באוגוסט, 2018 (מס' אסמכתאות: 2018-01-06690, 2018-01-066904, 2018-01-076639 ו-2018-01-076645), הנכללים בזאת על דרך ההפנייה.

³² לפניי ישום לראשונה של תקן חשבונאות IFRS 15.

חלק ג' - היבטי ממשל תאגידי

(1) החברה הינה חברה הולנדית והוראות חוק החברות אינן חלות עליה, למעט סעיפי חוק החברות החלים על חברה זרה המציעה מניות לציבור בישראל, מכוח סעיף 39א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן ובהתאמה: "חוק ניירות ערך" ו-"סעיף 39א"). לפרטים נוספים אודות הדין החל על החברה ראו חלק ג' לדוח דירקטוריון 2017 של החברה.

דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

החברה רואה בדירקטורים הבאים, ה"ה מאיר יעקובסון (דח"צ), Friedrich Munsbrg (דח"צ), Burke, Van Ommen Nicolaas, Dorenbos Jeroen, Patrick ונועה שחם כדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה, בשל כישוריהם, השכלתם וניסיונם. לפרטים נוספים ראו תקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי 2017 של החברה וכן דיווחיה המיידים של החברה מהימים 24 במאי, 2018 ו-12 ביולי, 2018 (מס' אסמכתאות: 2018-01-025570, 2018-01-042231, 2018-01-06690 בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

הדירקטורים הבלתי תלויים בחברה נכון למועד פרסום הדוח הינם ה"ה Moser Daniel, Dorenbos Jeroen ונועה שחם בהתאם לסיווגם ככאלו על ידי דירקטוריון החברה ביום 10 ביולי, 2018 לפרטים אודות כישוריהם, השכלתם וניסיונם של הדירקטורים הבלתי תלויים, ראו דיווחיה המידיים של החברה מהימים 12 ו-29 ביולי, 2018 ו-16 באוגוסט, 2018 (מס' אסמכתאות: 2018-01-071248, 2018-01-071245 ו-2018-01-076639 בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

□ אומדנים חשבונאיים קריטיים

לפירוט אודות אומדנים חשבונאיים קריטיים ראו ביאור 2 לדוחות הכספים המאוחדים המבוקרים לשנת 2017 המצ"ב בפרק ג' לדוח תקופתי 2017.

חלק ג' - גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד ומעריכי שווי מהותיים

הערכת השווי של נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד (פורטפוליו מגורים ב-Leipzig) מצורפת לדוח תקופתי זה כהערכת שווי מהותית מאוד. הערכות השווי של נכס נדל"ן "מהותיים"³³ (נכס מסחרי ב-Rostock) להשקעה מהותית³⁴ לא צורפו לדוח הרבעוני שכן הינן הערכת שווי "מהותיות" אך אינן "מהותיות מאוד"³⁵. תמצית הנתונים בדבר הערכת השווי האמורה מצורפת להלן.

הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכה					מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מזווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה ותלות במזמין ההערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי	שווי נוסא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה (באלפי אירו)	שווי נוסא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה (אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי) (באלפי אירו)	עיתוי ההערכה (תאריך התוקף)	זיהוי נוסא ההערכה
מספר בסיסי השוואה	מחירים ששימשו בסיס להשוואה	Terminal Value (באלפי אירו)	שיעור צמיחה	שיעור היוון						
מאגרי מידע : שונים, בעיקר : Immodaten.net Immobilien Scout24	דמי שכירות בנכסים בעלי מאפיינים דומים עסקאות השוואה לנכסים בעלי מאפיינים דומים	257,328	2.5%	5.40%	היוון תזרימי מזומנים	205,557	170,900	חתימה 16 – באוגוסט 2018 תאריך תוקף - 30 ביוני 2018	פורטפוליו מגורים בלייפציג ³⁶	

³³ כהגדרת המונח בתקנות הדוחות.

³⁴ כהגדרת המונחים בתקנות ניירות (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות").

³⁵ כהגדרת המונח בתקנות הדוחות.

³⁶ יצוין כי חלקה של החברה בנכס הינו 68%, לפני התאמת מנגנון Promote.

הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכה					מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה ותלות במזמין ההערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה (באלפי אירו)	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה (אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי) (באלפי אירו)	עיתוי ההערכה (תאריך התוקף)	זיהוי נושא ההערכה
מספר בסיסי השוואה	מחירים ששימשו בסיס להשוואה	Terminal Value (באלפי אירו)	שיעור צמיחה	שיעור היוון						
6	דמי שכירות (טוח) מחירים למ"ר בחודש: 7.00 - 11.5 (אירו) ומחירי רכישה (טוח) מחירים למ"ר: 1,659 - 1,856 (אירו) בנכסים בעלי מאפיינים דומים	120,984	ל.ר.	5.10%	היוון תזרימי מזומנים	110,580	109,539	תאריך תוקף – 30 ביוני 2018	חתימה- 16 באוגוסט 2018	נכס מסחרי Rostock ³⁷

³⁷ יצוין כי חלקה של החברה בנכס הינו 73.7%, לפני התאמת מנגנון Promote.

חלק ה' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

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

איגרות חוב (סדרה ג')	איגרות חוב (סדרה ב')	איגרות חוב (סדרה א')	
כן	כן	כן	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10 (ב)(13)(א) לתקנות הדוחות ?
22 ביולי 2014	21 במאי 2013	1 במרץ 2011	מועד הנפקה
4 באפריל 2016	4 בפברואר 2014	19 ביוני 2012, 6 בנובמבר 2012	מועד הגדלת הסדרה
102,165	175,000	200,000	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
160,180	240,000	400,000 240,000	שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (אלפי ש"ח)
153,642	200,000	171,520	שווי נקוב ליום 30.6.2018 (אלפי ש"ח)
153,642	202,394	180,595	שווי נקוב צמוד ליום 30.6.2018 (אלפי ש"ח)
2,255	-	3,999	סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה (אלפי ש"ח) נכון ליום 30.6.2018
154,833	200,701	183,370	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.6.2018 (אלפי ש"ח), כולל ריבית לשלם
172,555	222,860	193,560	שווי בבורסה ליום 30.6.2018 (אלפי ש"ח)
3.30% (שנתית צמודה בשיעור קבוע), בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ג') ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות כמפורט בסעיפים 2.8.4.12 ו- 2.8.4.13 בתשקיף המדף.	3.29% (שנתית צמודה בשיעור קבוע), בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ב') ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות כמפורט בסעיפים 2.8.4.12 ו- 2.8.4.13 בתשקיף המדף.	4.8% (שנתית צמודה בשיעור קבוע), בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה א') ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות כמפורט בסעיפים 2.7.12.8 ו- 2.7.12.9 בתשקיף המדף של החברה מיום 24 במאי 2012 כפי שתוקן ביום 9 במאי 2013 וכפי שתוקן ביום 14 ביולי 2014 (להלן: "תשקיף המדף").	סוג ושיעור הריבית

איגרות חוב (סדרה א')	איגרות חוב (סדרה ב')	איגרות חוב (סדרה ג')	
עומדות לפירעון ב-7 תשלומים שנתיים ביום 14 ביולי של כל אחת מהשנים 2014 עד 2020 (כולל) באופן שכ"א מששת התשלומים הראשונים יהווה 14.28% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א') והתשלום האחרון יהווה 14.32% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א').	עומדות לפירעון ב-12 תשלומים לא שווים שנתיים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2013 עד 2024 (כולל) באופן שכ"א משבעת התשלומים הראשונים יהווה 4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'), וכ"א מחמשת התשלומים האחרונים יהווה 14.4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'); תשלום הקרן הראשון יהיה ביום 31.12.2013.	עומדות לפירעון ב-12 תשלומים לא שווים שנתיים ביום 20 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2026 (כולל) באופן שכ"א מששת התשלומים הראשונים יהווה 2% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'), התשלום העשירי יהווה 17% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'), וכ"א משני התשלומים האחרונים יהווה 32.5% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'); תשלום הקרן הראשון יהיה ביום 20.07.2015.	מועדי תשלום הקרן
משולמת בימים 14 ביולי וביום 14 בינואר של כל אחת מהשנים 2011 עד 2020 (כולל).	משולמת בימים 31 בדצמבר וביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2013 עד 2024 (כולל) החל מיום 31 בדצמבר 2013. התשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 31.12.2024.	משולמת בימים 20 בינואר וביום 20 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2026 (כולל) החל מיום 20 בינואר 2015. התשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 20.07.2026.	מועדי תשלום הריבית
צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בפברואר 2011 בגין חודש ינואר 2011.	צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 במאי 2013 בגין חודש אפריל 2013.	צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 ביולי 2014 בגין חודש יוני 2014.	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 א') 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 המודף.	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 המודף.	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 המודף.	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
לא	לא	לא	האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות ?

(2) פרטים בדבר הנאמן

איגרות חוב (סדרה א')

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

איגרות חוב (סדרה ב')

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

איגרות חוב (סדרה ג')

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

(3) דירוג

סדרת אג"ח	א'	
שם החברה המדרגת	מעלות	
	דירוג אגרות החוב	דירוג המנפיק
דירוג המנפיק ואיגרות החוב במועד ההנפקה הראשונית (מרץ 2011)	A3 (מידרוג) ³⁸	
דירוג המנפיק ואיגרות החוב - אפריל 2012	ilA	ilA, יציב
דירוג המנפיק ואיגרות החוב במועד הרחבת הסדרה - יוני 2012	ilA	ilA, יציב
דירוג המנפיק ואיגרות החוב במועד הרחבת הסדרה - נובמבר 2012	ilA	ilA, יציב
דירוג המנפיק ואיגרות החוב - אפריל 2013	ilA+	ilA+, יציב
דירוג המנפיק ואגרות החוב – יוני 2014	ilA+	ilA+, יציב
יולי 2015	ilA+	ilA+, יציב
מרץ 2016	ilAA-	ilAA-, יציב
מרץ 2017	ilAA-	ilAA-, יציב
דירוג המנפיק ואיגרות החוב הקבועים למועד הדוח	ilAA-	ilAA-, יציב

³⁸ ביום 7 במאי 2012, הודיעה החברה למידרוג בע"מ (לעיל ולהלן: "מידרוג") על הפסקת ההתקשרות בין החברה למידרוג לדירוג אגרות החוב (סדרה א') של החברה וביום 13 במאי 2012 הודיעה מידרוג על הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה א') של החברה.

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

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

(4) עמידה בתנאים והתחייבויות לפי שטרי הנאמנות

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

א. היחס בין ההון העצמי של החברה בסוף כל רבעון לחוב הפיננסי נטו סולו, על פי דוחות סולו לאותו מועד לא יקטן מ- 187.5%³⁹:

ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות הרוב נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 30 ביוני 2018, הינו 628.1 מ' אירו.

החוב הפיננסי נטו, על פי דוחות סולו של החברה נכון לאותו מועד הינו 68.7 מ' אירו.

לפיכך היחס בין ההון העצמי של החברה לחוב הפיננסי נטו על פי דוחות סולו נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 30 ביוני 2018, הינו כ- 914%.

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%.

³⁹ הדרישה לעמוד ביחס זה רלוונטית למחזיקי אגרות חוב סדרות א' וב' בלבד.

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

מספר מניות משועבדות של Brack German Properties B.V., חברה בת (100%) של החברה (להלן: **"BGP"**) נכון ליום 30 ביוני 2018 - 943,804.

סך הון מניות מונפק של BGP ליום 30 ביוני, 2018 ולמועד חתימת הדוח - 1,978,261.

שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 30 ביוני 2018 - 47.7%.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי מניותיה, כפי שהוא מופיע בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2018 - 689.9 מ' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל - 4.1918 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות - 1,379.8 מ' ש"ח.

חוב נטו - 184.6 מ' ש"ח.

לפיכך היחס בין שווי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ- 747% ועל כן עומדת החברה ביחס זה.

ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'):

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

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

מספר המניות משועבדות של BGP נכון ליום 30 ביוני 2018 : 640,027.

סך הון המניות מונפק של BGP נכון ליום 30 ביוני 2018 ולמועד חתימת הדוח - 1,978,261.

שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 30 ביוני 2018 - 32.4%.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2018 - 689.9 מ' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל - 4.1918 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות 935.7 מ' ש"ח.

חוב נטו - 202.3 מ' ש"ח.

לפיכך היחס בין שווי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ- 462% ועל כן עומדת החברה גם ביחס זה.

ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'):

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

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

מספר המניות משועבדות של BGP נכון ליום 30 ביוני 2018 : 394,430.

סך הון המניות מונפק של BGP נכון ליום 30 ביוני 2018 ולמועד חתימת הדוח - 1,978,261.

שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 30 ביוני 2018 - 19.9%.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2018 - 689.9 מ' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל – 4.1918 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות 576.6 מ' ש"ח.

חוב נטו – 155.9 מ' ש"ח.

לפיכך היחס בין שוי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ- 370% 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- 628.1 מ' אירו.

ב. **מיגבלות על חלוקת דיבידנד** : על פי שטר הנאמנות לסדרה א' - לא לבצע חלוקת דיבידנדים לבעלי מניותיה ו/או חלוקת הון לבעלי מניותיה ו/או לא לבצע רכישה עצמית של מניותיה או של ני"ע המיירים שלה, אם כתוצאה מכך יפחת ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב מ-80 מ' אירו על פי שטר הנאמנות סדרה א'. למועד הדוח ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב הינו כ- 628.1 מ' אירו.

על פי שטרי הנאמנות לסדרות ב' ו-ג' - לא לבצע חלוקת דיבידנדים לבעלי מניותיה ו/או חלוקת הון לבעלי מניותיה ו/או לא לבצע רכישה עצמית של מניותיה או של ני"ע המיירים שלה, אם כתוצאה מכך יפחת ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב מ-160 ו-200 מ' אירו בהתאמה ו/או יחס חוב ל-CAP (כהגדרתו להלן) יעלה על 70%. למועד הדוח ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב הינו כ- 628.1 מ' אירו ויחס החוב ל-CAP עומד למועד הדוח על 52.46% (כמפורט להלן).

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

באלפי אירו	
125,180	התחייבויות פיננסיות על פי דוחות הסולו
777,324	התחייבויות פיננסיות של החברות הבנות
(99,827)	בניכוי מזומן שווה מזומן ופקדונות
-	בנכוי חוב בגין מלאי דירות בהקמה
802,677	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
	ה-CAP ⁴⁰
727,371	הון כולל זכויות שאינן מקנות שליטה
802,677	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
1,530,048	ה-CAP

לפיכך יחס זה עומד על 52.46% כשעל פי שטרי הנאמנות יחס זה צריך להיות נמוך מ-90% עבור סדרה א' ונמוך מ-75% עבור סדרות ב' ו-ג'.

⁴⁰ "סך ההון והחוב (CAP)" – "החוב הפיננסי, נטו מאוחד" בצירוף כל המפורט להלן: (א) ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט), כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של החברה; (ב) יתרת ההלוואות הנדחות של החברה (כהגדרתן להלן); ו- (ג) הפחתות ערך שנרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים (ככל שיירשמו הפחתות כאמור) בגין נכסים המשועבדים להבטחת הלוואות, בגובה הפרש בין זכות החזרה ללווה (recourse) לבין ערך ההלוואה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. "הלוואות נדחות" – כל הלוואה שקיבלה החברה מגורם כלשהו, שעל פי תנאיה היא נחוצה בדרגת הפירעון לאגרות החוב (סדרה א'), לאגרות החוב (סדרה ב'), לאגרות החוב מהסדרות ג' עד ו', או אגרות חוב להמרה מהסדרות ז' עד יא' שתנפיק, ככל שתנפיק, על פי תשקיף המדף ואשר אינה ניתנת לפירעון (קרן ו/או ריבית) במהלך תקופת איגרות החוב האמורות.

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

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

אגרות החוב (סדרה א')

שעבוד מניות BGP (א)

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

שעבוד שלילי (ב)

כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה א') קיימות במחזור (קרי, כל עוד אגרות החוב (סדרה א') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת כי היא לא תשעבד, תמשכן, תמחה על דרך השעבוד, או תעמיד כבטוחה אחרת מסוג כלשהו או כערובה אחרת (להלן ביחד בס"ק זה בלבד: "**הבטוחה**") לחיוב כלשהו שלה, או של אחרים, לטובת צד שלישי כלשהו, מניות של BGP, אם לאחר יצירת הבטוחה תיוותר בידי החברה כמות מניות של BGP, שהינן נקיות וחופשיות, בכמות אשר מהווה 10% או פחות מהמספר הכולל של המניות המשועבדות (להבטחת אגרות החוב (סדרה א')), כפי שיהיה מעת לעת. כל אימת שהחברה תעמיד בטוחה כאמור בסעיף זה לעיל, תעביר החברה אישור לנאמן, קודם להעמדת הבטוחה, כי היא עומדת בתנאי האמור⁴¹.

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

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

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

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

אגרות החוב (סדרה ב')

שעבוד מניות BGP (א)

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

⁴¹ יצוין כי נכון ליום 30 ביוני, 2018, כל מניות BGP משועבדות לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרות א' עד ג') ולפיכך לכאורה לא מתקיים **התנאי האמור**. יחד עם זאת יובהר ויודגש כי כמות מניות BGP המשועבדת לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') גדולה בשיעור של 327% מכמות המניות המינימאליות של BGP שהחברה נדרשת לשעבד לנאמן כאמור בהתאם ליחס הבסיסי וכן יחס שווי המניות המשועבדות לחוב נטו עולה בשיעור של 293% על היחס הנדרש לשחרור בטוחות (כהגדרת מונחים אלה בשטר נאמנות אגח א'), ולפיכך אין באי התקיימות **התנאי האמור בכדי לפגוע במחזיקים**.

הנאמנות מיום 23 במאי 2012, אשר צורף כנספח לדוח הצעת המדף של החברה מיום 19 במאי 2013 (להלן: "שטר נאמנות אגח ב").

(ב) שעבוד שלילי

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

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

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

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

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

אגרות החוב (סדרה ג')

(א) שעבוד מניות BGP

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

(ב) שעבוד שלילי

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

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

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

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

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

(6) צירוף דוחות כספיים של חברת BGP

על פי עמדה משפטית מס' 29-103 של סגל רשות ניירות ערך ("ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו ע"י 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, החברה המוחזקת ב-100% שמניותיה משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (כמפורט בסעיף 5 לעיל, להלן: "החברה המוחזקת המשועבדת") הוא סך המזומנים המוחזקים ע"י החברה עצמה בצד הנכסים ואגרות החוב שהנפיקה החברה בצד ההתחייבויות (כפי שבא לידי ביטוי בדוחות הסולו של החברה). כפועל יוצא, דוחותיה המאוחדים של החברה זהים כמעט לחלוטין לאילו של החברה המוחזקת המשועבדת (למעט המזומנים שבידי החברה והאג"ח שהנפיקה), ולפיכך החברה לא מצרפת דוחות כספיים נפרדים של החברה המוחזקת המשועבדת.

להלן יובאו נתונים ליום 30 ביוני 2018 וליום 31 בדצמבר 2017 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 30 ביוני 2018 (באלפי אירו)	החברה במאוחד	נכסים / התחייבויות בחברה המוחזקת המשועבדת	נכסים / התחייבויות לא בתאגידי משועבדים
סה"כ נכסים	1,766,608	1,699,646	66,962
נכסים שוטפים	137,776	70,814	*66,962
נכסים לא שוטפים	1,628,832	1,628,832	-
סה"כ התחייבויות	1,039,237	910,395	128,842
התחייבויות שוטפות	135,138	115,392	**19,746
התחייבויות לא שוטפות	904,099	795,003	***109,096
זכויות שאינן מקנות שליטה	99,301	99,301	0
סה"כ הון	628,070	689,950	(61,880)
שיעור הנכסים מסך הנכסים במאזן	100%	96%	4%
שיעור ההתחייבויות מסך ההתחייבויות במאזן	100%	88%	12%
שיעור ההון מסך ההון במאזן	100%	110%	(10%)

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

נכסים / התחייבויות בתאגידים לא משועבדים	נכסים / התחייבויות בחברה המוחזקת המשועבדת	החברה במאוחד	נתונים ליום 31 בדצמבר 2017 (באלפי אירו)
66,957	1,580,322	1,647,279	סה"כ נכסים
* 66,957	121,944	188,901	נכסים שוטפים
-	1,458,378	1,458,378	נכסים לא שוטפים
133,397	815,312	948,709	סה"כ התחייבויות
** 19,546	219,778	239,324	התחייבויות שוטפות
*** 113,851	595,534	709,385	התחייבויות לא שוטפות
-	107,402	107,402	זכויות שאינן מקנות שליטה
(66,440)	657,608	591,168	סה"כ הון
4%	96%	100%	שיעור הנכסים מסך הנכסים במאזן
14%	86%	100%	שיעור ההתחייבויות מסך ההתחייבויות במאזן
(11%)	111%	100%	שיעור ההון מסך ההון במאזן

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

(7) כינוס אסיפות מחזיקי אגרות חוב במהלך תקופת הדוח על המצב הכספי

ביום 25 באפריל 2018 החליטו אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א' ו-ב') של החברה **לאשר** ברוב הנדרש שלא להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי בגין העילה שבשטר הנאמנות אשר קמה למחזיקי אגרות החוב בגין העברת השליטה, ובקשר עם שטר הנאמנות של סדרה ב', גם את תיקון שטר הנאמנות בעילה כאמור. אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') החליטה **שלא לאשר** את הנושאים הבאים: (i) לא להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי בגין העילה שבשטר הנאמנות אשר קמה למחזיקי אגרות החוב בגין העברת השליטה; ו-(ii) לתקן את שטר הנאמנות (סדרה ג') בעניין עילה זו כאמור; לפרטים נוספים ראו דיווחי המיידים של הנאמן מן הימים 8, 11 ו-25 באפריל 2018 (מס' אסמכתא: 2018-10-029091, 2018-10-029103, 2018-10-029112, 2018-10-030111, 2018-10-030114, 2018-10-030117, 2018-10-12018-10-033129, 2018-10-033138, 2018-10-033141, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפנייה.

בהמשך לאמור לעיל, יצוין כי ביום 21 במאי, 2018, החליטו מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') על מתן ויתור בקשר עם העילה לפירעון מיידי בגין העברת השליטה בחברה ותיקון שטר הנאמנות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של הנאמן מן הימים 13 במאי, 2018 ו-22 במאי, 2018 (מס' אסמכתא 2018-10-047578 ו-2018-10-050419, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

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

16 באוגוסט, 2018

נספח א' - גילוי בהתאם להנחיית אשראי בר-דיווח

טבלת עמידה בתניות והתחייבויות פיננסיות

בהמשך לאמור בטבלה (להלן: "טבלת ההלוואות") בסעיף 1.12.9 בפרק א', "תיאור עסקי התאגיד", בדוח תקופתי 2017, להלן יובאו נתונים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהלוואותיה⁴². חישוב אמות המידה הפיננסיות: DSCR, ICR ו-LTV, נעשה עפ"י ההגדרות בהסכמי ההלוואה הרלוונטיים ואינו תואם בהכרח את כללי החשבונאות המקובלים⁴³.

מס' סידורי מתוך טבלת ההלוואות	מועד העמדת ההלוואה	סכום מסגרת ההלוואה המקורי באלפי אירו	יתרת קרן ליום 30.6.2018 באלפי אירו	התחייבויות / פיננסיות / התחייבויות אחרות	אמות מידה פיננסיות DSCR/ICR ליום 30 ביוני 2018 ולמועד חתימת הדוח	אמת מידה פיננסית LTV בפועל נכון ליום 30 ביוני 2018 ולמועד חתימת הדוח
4	31 באוגוסט, 2015	49,480	44,294	LTV קטן מ- 75%	DSCR=198%	LTV=59%
				DSCR גדול מ- 130%		
				DSCR=198%	LTV=59%	
5	31 באוגוסט, 2015	13,031	11,382	LTV קטן מ- 70%	DSCR=185%	LTV=52%
				DSCR גדול מ- 130%		
				DSCR=185%	LTV=52%	
6	30 בספטמבר, 2016	110,000	106,201	LTV קטן מ- 75%	DSCR=275%	LTV=53%
				DSCR גדול מ- 135%		
				DSCR=275%	LTV=53%	
8	20 ביוני, 2018- מימון מחדש ⁴⁴	55,000	54,890	LTV קטן מ- 75%	DSCR=252%	LTV=50%
				DSCR גדול מ- 175%		
				DSCR=253%	LTV=50%	
11	28 בפברואר, 2014	125,000	56,595	LTV קטן מ- 77%	DSCR=155%	LTV=45%
				DSCR גדול מ- 130%		
				DSCR=155%	LTV=45%	

⁴² לגבי אמות מידה פיננסיות בקשר עם אגרות חוב (סדרות א', ב' ו- ג') של החברה ראו בחלק ה' לעיל, "גילוי יעודי למחזיקי האג"ח".
⁴³ אמות המידה הפיננסיות השונות מוגדרות בהסכמי ההלוואה כדלקמן: LTV הינו היחס בין יתרת החוב לבנק לבין השווי ההוגן של הנכס בספרים בניכוי עלויות עסקה ומסים שונים; ICR הינו היחס בין התזרים לשירות החוב לבין תשלום הריבית הצפוי בשנה הקרובה, ואילו DSCR הינו היחס בין התזרים לשירות החוב לבין תשלום קרן+ריבית הצפוי בשנה הקרובה, כאשר התזרים לשירות החוב הינו ההכנסות הנובעות מהנכס הממומן לשנים-עשר חודשים קדימה לפי חוזים חתומים (ללא חוזים שעומדים להסתיים במהלך השנה) בניכוי הוצאות תפעול הנכס עפ"י נוסחת הבנק. יצוין כי חישוב אמות המידה הפיננסיות אינו בהכרח למועד הדוח או מועד חתימת הדוח (לפי העניין) אלא ליום הסמוך ביותר שבו החברה נדרשת להציג תחשיב זה לגוף המממן.

⁴⁴ לגבי פרטים נוספים אודות המימון מחדש ראה פרק אירועים מהותיים בתקופת הדוח שלהלן.

נכון ליום 30.6.2018	נכון ליום 30.6.2018	LTV קטן מ- 65% DSCR גדול מ- 160%	49,337	32,583	30 באוגוסט, 2017- מימון מחדש	12
LTV=53%	DSCR=248%					
נכון למועד חתימת הדוח	נכון למועד חתימת הדוח					
LTV=53%	DSCR=248%					
נכון ליום 30.6.2018	נכון ליום 30.6.2018	LTV קטן מ- 80% DSCR גדול מ- 145%	14,562	10,000	31 בדצמבר, 2014	16,22
LTV=45%	DSCR=232%					
נכון למועד חתימת הדוח	נכון למועד חתימת הדוח					
LTV=45%	DSCR=232%					
נכון ליום 30.6.2018	נכון ליום 30.6.2018	LTV קטן מ- 76% DSCR גדול מ- 130%	23,958	25,000	30 במאי, 2016	20
LTV=64%	DSCR=194%					
נכון למועד חתימת הדוח	נכון למועד חתימת הדוח					
LTV=64%	DSCR=194%					
נכון ליום 30.6.2018	נכון ליום 30.6.2018	LTV קטן מ- 75% DSCR גדול מ- 160%	53,289	55,800	31 בדצמבר, 2016	26
LTV=59%	DSCR=198%					
נכון למועד חתימת הדוח	נכון למועד חתימת הדוח					
LTV=59%	DSCR=198%					
נכון ליום 30.6.2018	נכון ליום 30.6.2018	LTV קטן מ- 79% DSCR גדול מ- 110%	45,948	46,500	23 בנובמבר, 2017	29
LTV=72%	DSCR=123%					
נכון למועד חתימת הדוח	נכון למועד חתימת הדוח					
LTV=72%	DSCR=123%					

יצוין כי בנוסף לחברה הלוואות מבנקים (כנגד בטוחות נדל"ן) ללא התניות פיננסיות בהיקף כולל של כ- 321 מ' אירו ובשיעור LTV ממוצע של כ- 36.4%.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2018

(בלתי מבוקרים)

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2018

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה
3-4	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
5	תמצית דוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים
6-10	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
11-13	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
14-28	באורים לדוחות הכספיים

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

סקרנו את המידע הכספי המצורף של Brack Capital Properties NV וחברות מאוחדות (להלן – "הקבוצה"), הכולל את תמצית הדוחות על המצב הכספי ביניים מאוחד ליום 30 ביוני 2018 ואת הדוחות התמציתיים ביניים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

עמית, חלפון

רואי חשבון

 גבעתיים,
 16 באוגוסט, 2018

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2017	2017	2018	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
<u>אלפי אירו</u>			
<u>נכסים שוטפים</u>			
113,129	109,275	88,815	מזומנים ושווי מזומנים
932	1,653	407	יתרות לקבל מבנקים
10,727	12,443	15,151	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
-	-	5,689	הכנסות לקבל בגין מכירת דירות (*)
3,735	7,008	3,183	שוכרים ולקוחות, נטו
48,756	53,411	24,531	מלאי בניינים בהקמה
<u>177,279</u>	<u>183,790</u>	<u>137,776</u>	
<u>11,622</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	נכסים מוחזקים למכירה
<u>נכסים לא שוטפים</u>			
8,318	8,318	6,313	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
72,659	14,110	215,536	מלאי מקרקעין
67,094	127,694	65,336	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין
1,283,549	1,202,697	1,333,267	נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים
7,297	2,635	6,773	פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
18,023	394	361	חייבים ויתרות חובה, רכוש קבוע ונכסים פיננסיים אחרים
1,438	724	1,246	מסים נדחים
<u>1,458,378</u>	<u>1,356,572</u>	<u>1,628,832</u>	
<u>1,647,279</u>	<u>1,540,362</u>	<u>1,766,608</u>	

(*) ראה באור 2 ג' בדבר יישום לראשונה של תקן IFRS 15, הכנסות מחוזים עם לקוחות.

			<u>16 באוגוסט, 2018</u>
גיא פריאל סמנכ"ל כספים	Tomas de Vargas Machuca מנכ"ל	Patrick Burke יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר)	ליום 30 ביוני		
	2017	2018	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
161,731	68,372	89,943	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאים
17,399	18,199	17,159	חלויות שוטפות של אגרות חוב
4,000	4,500	-	הלוואות למימון מלאי בניינים בהקמה
941	446	1,530	חלויות שוטפות של התחייבויות פיננסיות אחרות
25,424	24,359	24,648	זכאים ויתרות זכות
23,119	34,024	1,858	מקדמות מרוכשי דירות
<u>232,614</u>	<u>149,900</u>	<u>135,138</u>	
<u>6,710</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	התחייבויות מוחזקות למכירה
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
495,066	523,299	687,381	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
110,072	133,284	108,021	אגרות חוב
3,095	3,133	3,095	התחייבויות אחרות
3,779	1,393	1,058	התחייבויות פיננסיות אחרות
97,373	84,814	104,544	מסים נדחים
<u>709,385</u>	<u>745,923</u>	<u>904,099</u>	
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
77	73	77	הון מניות
144,237	117,007	144,237	פרמיה על מניות
(746)	(883)	(746)	מניות אוצר
2,322	7,823	1,512	קרנות הון אחרות
319,337	297,978	335,468	קרן הון סטטוטורית
125,941	113,597	147,522	יתרת רווח
591,168	535,595	628,070	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
<u>107,402</u>	<u>108,944</u>	<u>99,301</u>	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>698,570</u>	<u>644,539</u>	<u>727,371</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>1,647,279</u>	<u>1,540,362</u>	<u>1,766,608</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

תמצית דוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2017	2018	2017	2018 (*)	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי אירו				
74,124	18,233	19,668	36,362	39,430	הכנסות מהשכרת נכסים
27,022	7,013	6,869	14,166	13,443	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(26,513)	(6,883)	(6,803)	(13,633)	(13,361)	הוצאות ניהול נכסים
(9,689)	(2,510)	(2,688)	(4,799)	(5,567)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
64,944	15,853	17,046	32,096	33,945	הכנסות שכירות וניהול, נטו
58,958	857	10,838	9,228	29,413	הכנסות ממכירת דירות
(47,203)	(2,679)	(8,316)	(9,306)	(22,491)	עלות מכירת דירות
11,755	(1,822)	2,522	(78)	6,922	רווח (הפסד) ממכירת דירות
2,008	2,008	-	2,008	-	הכנסות אחרות
(11,499)	(2,893)	(2,759)	(5,248)	(6,841)	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,141)	(460)	(440)	(1,184)	(1,247)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי
(389)	(125)	(132)	(297)	(226)	דירות בהקמה ומלאי מקרקעין
(871)	(653)	-	(871)	-	הוצאות מכירה ושיווק
63,807	11,908	16,237	26,426	32,553	עלות תשלום מבוסס מניות (הנהלה וכלליות)
108,736	71,790	27,775	92,997	33,300	רווח תפעולי לפני שינוי בערך נדל"ן להשקעה
					עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
172,543	83,698	44,012	119,423	65,853	רווח תפעולי
39	13	-	39	-	הכנסות מימון
(19,529)	(4,976)	(5,213)	(9,900)	(9,828)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער
(3,005)	(771)	1,367	(5,520)	4,187	ועסקאות להגנת מטבע
685	(142)	(353)	146	(603)	השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו
-	-	(2,205)	-	(2,205)	שינוי בערך הלוואות, עסקאות החלפת ריביות, ועלויות מימון מחדש, נטו
150,733	77,822	37,608	104,188	57,404	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(31,689)	(18,165)	(6,391)	(20,369)	(13,265)	רווח לפני מסים על ההכנסה
119,044	59,657	31,217	83,819	44,139	מסים על ההכנסה
-	-	-	-	-	רווח נקי
119,044	59,657	31,217	83,819	44,139	רווח כולל אחר:
					סה"כ רווח כולל
101,124	44,839	22,646	67,421	34,345	רווח נקי וכולל מיוחס ל:
17,920	14,818	8,571	16,398	9,794	בעלי המניות של החברה
119,044	59,657	31,217	83,819	44,139	זכויות שאינן מקנות שליטה
13.70	6.21	2.93	9.48	4.44	רווח נקי למנייה המיוחס לבעלי המניות של החברה (באירו)
13.70	6.02	2.93	9.19	4.44	רווח נקי בסיסי
					רווח נקי מדולל

(*) ראה באור 2ג' בדבר יישום לראשונה של תקן IFRS 15, הכנסות מחוזים עם לקוחות. הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה								
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית	קרנות הון אחרות	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי אירו								
698,570	107,402	591,168	125,941	319,337	2,322	(746)	144,237	77
4,057	690	3,367	3,367	-	-	-	-	-
702,627	108,092	594,535	129,308	319,337	2,322	(746)	144,237	77
44,139	9,794	34,345	34,345	-	-	-	-	-
44,139	9,794	34,345	34,345	-	-	-	-	-
-	-	-	(16,131)	16,131	-	-	-	-
(2,970)	(2,160)	(810)	-	-	(810)	-	-	-
(16,425)	(16,425)	-	-	-	-	-	-	-
727,371	99,301	628,070	147,522	335,468	1,512	(746)	144,237	77

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017 (מבוקר)
השפעת היישום לראשונה של תקן חשבונאות חדש
IFRS 15 (*)
יתרה ליום 1 בינואר, 2018

רווח נקי וכולל לתקופה
סה"כ רווח כולל לתקופה
מיון לפי הוראות החוק בהולנד
רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני, 2018 (בלתי מבוקר)

(*) ראה באור ג' בדבר יישום לראשונה של תקן IFRS 15, הכנסות מחוזים עם לקוחות.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית	קרנות הון אחרות	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי אירו									
520,063	100,890	419,173	110,691	233,463	6,614	(883)	69,221	67	יתרה ליום 1 בינואר, 2017 (מבוקר)
83,819	16,398	67,421	67,421	-	-	-	-	-	רווח נקי וכולל לתקופה
83,819	16,398	67,421	67,421	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
-	-	-	(64,515)	64,515	-	-	-	-	מיון לפי הוראות החוק בהולנד
871	-	871	-	-	871	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
338	-	338	-	-	338	-	-	-	התאמת קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה
46,374	-	46,374	-	-	-	-	46,369	5	הנפקת הון, נטו
1,418	-	1,418	-	-	-	-	1,417	1	מימוש כתבי אופציה למניות
(8,344)	(8,344)	-	-	-	-	-	-	-	חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>644,539</u>	<u>108,944</u>	<u>535,595</u>	<u>113,597</u>	<u>297,978</u>	<u>7,823</u>	<u>(883)</u>	<u>117,007</u>	<u>73</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2017 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית	קרנות הון אחרות	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי אירו									
701,522	96,098	605,424	134,233	326,111	1,512	(746)	144,237	77	יתרה ליום 1 באפריל, 2018 (בלתי מבוקר)
<u>31,217</u>	<u>8,571</u>	<u>22,646</u>	<u>22,646</u>	-	-	-	-	-	רווח נקי וכולל לתקופה
<u>31,217</u>	<u>8,571</u>	<u>22,646</u>	<u>22,646</u>	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
-	-	-	(9,357)	9,357	-	-	-	-	מיון לפי הוראות החוק בהולנד
<u>(5,368)</u>	<u>(5,368)</u>	-	-	-	-	-	-	-	חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u><u>727,371</u></u>	<u><u>99,301</u></u>	<u><u>628,070</u></u>	<u><u>147,522</u></u>	<u><u>335,468</u></u>	<u><u>1,512</u></u>	<u><u>(746)</u></u>	<u><u>144,237</u></u>	<u><u>77</u></u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2018 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

תמצית דוח על השינויים בהון ביניים מאוחדים

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית	קרנות הון אחרות	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
583,048	94,545	488,503	112,765	253,971	6,988	(883)	115,590	72	יתרה ליום 1 באפריל, 2017 (בלתי מבוקר)
59,657	14,818	44,839	44,839	-	-	-	-	-	רווח נקי וכולל לתקופה
59,657	14,818	44,839	44,839	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
-	-	-	(44,007)	44,007	-	-	-	-	מיון לפי הוראות החוק בהולנד
653	-	653	-	-	653	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
182	-	182	-	-	182	-	-	-	התאמת קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה
1,418	-	1,418	-	-	-	-	1,417	1	מימוש כתבי אופציה למניות
(419)	(419)	-	-	-	-	-	-	-	חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>644,539</u>	<u>108,944</u>	<u>535,595</u>	<u>113,597</u>	<u>297,978</u>	<u>7,823</u>	<u>(883)</u>	<u>117,007</u>	<u>73</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2017 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית	קרנות הון אחרות	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי אירו									
520,063	100,890	419,173	110,691	233,463	6,614	(883)	69,221	67	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2017 (מבוקר)</u>
119,044	17,920	101,124	101,124	-	-	-	-	-	רווח נקי וכולל לשנה
119,044	17,920	101,124	101,124	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
-	-	-	(85,874)	85,874	-	-	-	-	מיון לפי הוראות החוק בהולנד, נטו
871	-	871	-	-	871	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
432	-	432	-	-	432	-	-	-	התאמת קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה
46,374	-	46,374	-	-	-	-	46,369	5	הנפקת הון, נטו
23,194	-	23,194	-	-	(5,595)	137	28,647	5	מימוש אופציות וכתבי אופציה למניות
(11,408)	(11,408)	-	-	-	-	-	-	-	חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>698,570</u>	<u>107,402</u>	<u>591,168</u>	<u>125,941</u>	<u>319,337</u>	<u>2,322</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017 (מבוקר)</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2017	2018	2017	2018	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי אירו				
119,044	59,657	31,217	83,819	44,139	רווח נקי
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
289	72	12	146	42	פחת
20,817	4,350	4,622	15,154	5,401	הוצאות מימון, נטו
(106,505)	(71,790)	(27,775)	(92,997)	(33,300)	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
24,413	17,420	(273)	19,621	5,487	מסים נדחים, נטו (*)
871	653	-	871	-	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	2,205	-	2,205	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
432	182	-	338	-	התאמת קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה
(59,683)	(49,113)	(21,209)	(56,867)	(20,165)	
59,361	10,544	10,008	26,952	23,974	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת לפני שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(1,266)	417	(354)	(3,648)	(3,963)	ירידה (עלייה) בשוכרים, פקדונות מוגבלים, יתרות חובה אחרות וצדדים קשורים (*)
369	(786)	4,808	(2,197)	2,807	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(897)	(369)	4,454	(5,845)	(1,156)	
58,464	10,175	14,462	21,107	22,818	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ירידה (עלייה) במלאי מקרקעין, מלאי בניינים בהקמה ומקדמות מרוכשי דירות
7,045	11,936	8,172	17,951	3,652	שינוי במקדמות והכנסות לקבל מרוכשי דירות (*)
8,567	(9,246)	(4,217)	(9,832)	1,709	ירידה (עלייה) במלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין (*)
74,076	12,865	18,417	29,226	28,179	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישת מלאי לזמן ארוך
-	-	-	-	(128,560)	רכישת מלאי קרקעות לזמן ארוך (**)
74,076	12,865	18,417	29,226	(100,381)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

(*) ראה באור ג' בדבר יישום לראשונה של תקן IFRS 15, הכנסות מחוזים עם לקוחות.

(**) ראה באור 5 בדבר רכישת קרקע בעיר דיסלדורף.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2017	2017	2018	2017	2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי אירו				

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

(91,948)	(54,298)	(6,871)	(59,593)	(10,698)	השקעה בנדל"ן להשקעה
-	-	-	-	(200)	השקעה בחברות הנמדדות לפי שיטת השווי המאזני
14,272	14,272	11,900	14,272	11,900	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
(17,279)	-	-	-	-	תמורה ממכירת חברות מאוחדות, נטו (א') משיכת (הפקדת) פיקדונות מוגבלים, הוצאות עסקה ששולמו מראש ומשיכת (הפקדת) פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן ארוך, נטו ריבית שהתקבלה ומימוש נגזרים
(20,392)	591	(6,791)	(2,147)	(6,692)	
1,083	410	475	436	237	
(114,264)	(39,025)	(1,287)	(47,032)	(5,453)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(16,708)	(2,999)	(4,375)	(8,274)	(8,678)	ריבית ששולמה
22,645	965	-	965	-	מימוש כתבי אופציה
(11,408)	(419)	(5,368)	(6,564)	(16,425)	חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
108,052	25,646	56,502	25,646	195,485	קבלת הלוואות לזמן ארוך, נטו
(18,101)	-	-	-	-	הנפקת אגרות חוב, נטו
(67,357)	-	-	-	-	פרעון אגרות חוב
46,916	(11,304)	(57,584)	(20,886)	(85,892)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
-	-	-	46,916	-	הנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו
-	-	-	-	(2,970)	רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
64,039	11,889	(10,825)	37,803	81,520	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון
23,851	(14,271)	6,305	19,997	(24,314)	<u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u>
89,278	123,546	82,510	89,278	113,129	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
113,129	109,275	88,815	109,275	88,815	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2017	2017	2018	2017	2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
<u>אלפי אירו</u>				

(א) תמורה ממימוש השקעות בחברות מאוחדות
שאוחדו בעבר

נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות
ליום המכירה:

(46,950)	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים) הלוואות מתאגידים בנקאיים, נטו הפסד בגין עלויות עסקה
(1,905)	-	-	-	-	
34,250	-	-	-	-	
(2,674)	-	-	-	-	
<u>(17,279)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	

(א) מידע נוסף

<u>2,407</u>	<u>39</u>	<u>545</u>	<u>680</u>	<u>2,625</u>	<u>מיסים ששולמו</u>
--------------	-----------	------------	------------	--------------	---------------------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים

באור 1 - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2018 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2017 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

- א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים
הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- ב. עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, למעט האמור בסעיף ג' להלן.

ג. תקנים חדשים שיושמו בתקופת הדוח

1. IFRS 9 - מכשירים פיננסיים:
כמוסבר בבאור 2 (לא) לדוחות השנתיים, החל מיום 1 בינואר 2018 מיישמת החברה את תקן דיווח כספי בינלאומי, IFRS 9 (2014), מכשירים פיננסיים, ליישום התקן לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים של החברה.
2. IFRS 15 - הכנסות מחוזים עם לקוחות:
החל מיום 1 בינואר 2018 הקבוצה מיישמת לראשונה את תקן דיווח כספי בינלאומי 15 אשר קובע הנחיות לעניין ההכרה בהכנסה.
החברה בחרה ליישם את התקן בגישת ההשפעה המצטברת, תוך התאמת יתרת העודפים ליום 1 בינואר 2018 וללא הצגה מחדש של מספרי השוואה.
השינויים וההשפעות של היישום לראשונה על הדוחות הכספיים של החברה הינם בעיקר בתחום ההכרה בהכנסה ממכירת דירות מגורים כלהלן:
הכנסה ממכירת דירות מגורים
החברה פועלת בתחום הנדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בגרמניה. עד ליום 31 בדצמבר 2017 הכירה החברה בהכנסה ממכירת דירות מגורים עם מסירת הדירה לקונה. בהתאם לתקן החדש, במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את דירת המגורים כמחויבויות ביצוע. בקשר עם פעילות זו, על בסיס בחינה של חוזי החברה עם לקוחותיה ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלבנטיות, החברה מעריכה שבמסגרת החוזים עם לקוחותיה לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור הביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. לפיכך, בהתאם לתקן החדש, הכירה החברה בהכנסות מחוזים אלה לאורך זמן, על פי קצב ביצוע החוזה.

בנוסף, יישמה החברה את האמור להלן בנוגע להכנסות ממכירת דירות מגורים:

1. יחידת המדידה - החברה קבעה כי יחידת המדידה לצורך הכרה בהכנסה הינה דירת המגורים נשוא חוזה המכר עם הלקוח.
2. קביעת מחיר העסקה - החברה קבעה את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

תקנים חדשים שיושמו בתקופת הדוח (המשך)

IFRS 15 - הכנסות מחוזים עם לקוחות (המשך)

3. מדידת התקדמות ביצוע - לצורך מדידת התקדמות הביצוע החברה יישמה את שיטת התשומות (Input method) זאת מבלי להתחשב בעלויות שאינן משקפות את התקדמות הביצוע, כגון קרקע, היטלים ועלויות האשראי. בדרך כלל, לא ניתן לבצע מסירה של דירת מגורים ספציפית בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין בכללותו. לכן, החברה קבעה את שיעור התקדמות הביצוע, על פיו מוכרת ההכנסה בגין כל חוזה מכר ספציפי, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הפרויקט בכללותו. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה העריכה את העלויות הדרושות להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות המתייחסות לקיום החוזה ומוקצות על בסיס מפתח העמסה סביר.

4. קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה - לצורך בחינת קיום רכיב מימון משמעותי בחוזה, החברה בחרה בהקלה המעשית שבתקן החדש לפיה אין לתאם את סכום התמורה בגין רכיב המימון, כאשר במועד ההתקשרות בחוזה צפוי שהתקופה שבין מועד קבלת התמורה לבין מועד ההכרה בהכנסה לא תעלה על שנה.

ד. אומדנים והנחות

האומדנים וההנחות ששימשו בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים הינם זהים לאלו ששמשו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

הטבלה להלן מציגה את ההשפעה המצטברת מהיישום לראשונה על הסעיפים שהושפעו בדוח על המצב הכספי ליום 1 בינואר 2018:

בהתאם ל- IFRS 15	השפעת השינוי אלפי אירו	בהתאם למדיניות קודמת	
29,741	(19,015)	48,756	מלאי
8,672	8,672	-	הכנסות לקבל בגין מכירת דירות
(6,877)	16,242	(23,119)	מקדמות מרוכשי דירות
(27,266)	(1,842)	(25,424)	זכאים
(108,092)	(690)	(107,402)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(594,535)	(3,367)	(591,168)	הון עצמי המיוחס לחברה

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

תקנים חדשים שישומו בתקופת הדוח (המשך)

IFRS 15 - הכנסות מחוזים עם לקוחות (המשך)

הטבלאות מטה מרכזות את ההשפעות על הדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2018, בהנחה והמדיניות הקודמת של הכרה בהכנסה הייתה ממשיכה בתקופה זו:

בהתאם ל- IFRS 15	השפעת השינוי אלפי אירו	בהתאם למדיניות קודמת	
24,531	(29,511)	54,042	מלאי
5,689	5,689	-	הכנסות לקבל בגין מכירת דירות
(1,858)	32,256	(34,114)	מקדמות מרוכשי דירות
(24,648)	(2,634)	(22,014)	זכאים
(99,301)	(871)	(98,430)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(628,070)	(4,930)	(623,140)	הון עצמי המיוחס לחברה

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V

באורים לדוחות הכספיים בנינים מאוחדים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

השפעה על דוח רווח או הפסד ורווח כולל אחר לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2018 :

בהתאם למדיניות קודמת	השפעת השינוי	בהתאם ל- IFRS 15	
39,430	-	39,430	הכנסות מהשכרת נכסים
13,443	-	13,443	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(13,361)	-	(13,361)	הוצאות ניהול נכסים
(5,567)	-	(5,567)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
33,945	-	33,945	הכנסות שכירות וניהול, נטו
29,413	15,530	13,883	הכנסות ממכירת דירות
(22,491)	(13,018)	(9,473)	עלות מכירת דירות
6,922	2,512	4,410	רווח ממכירת דירות
(6,841)	-	(6,841)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,247)	-	(1,247)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי בניינים
(226)	-	(226)	בהקמה ומלאי מקרקעין
			הוצאות מכירה ושיווק
32,553	2,512	30,041	רווח תפעולי לפני שינוי בערך נדל"ן להשקעה, נטו
33,300	-	33,300	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
65,853	2,512	63,341	רווח תפעולי
-	-	-	הכנסות מימון
(9,828)	-	(9,828)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד
4,187	-	4,187	ועסקאות להגנת מטבע
(603)	-	(603)	הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו
(2,205)	-	(2,205)	שינוי בערך הלוואות, עסקאות החלפת ריביות ועלויות מימון מחדש, נטו
			חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
57,404	2,512	54,892	רווח לפני מסים על ההכנסה
(13,265)	(784)	(12,481)	מסים על ההכנסה
44,139	1,728	42,411	רווח נקי לשנה
-	-	-	<u>רווח כולל אחר</u>
44,139	1,728	42,411	סה"כ רווח כולל
34,345	1,468	32,877	<u>רווח נקי וכולל לשנה מיוחס ל:</u>
9,794	260	9,534	בעלי מניות החברה
			זכויות שאינן מקנות שליטה
44,139	1,728	42,411	<u>רווח נקי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (באירו)</u>
4.44	0.19	4.25	רווח נקי בסיסי
4.44	0.19	4.25	רווח נקי מדולל

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V

באורים לדוחות הכספיים בנינים מאוחדים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

השפעה על דוח רווח או הפסד ורווח כולל אחר לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2018 :

בהתאם ל- IFRS 15	השפעת השינוי	בהתאם למדיניות קודמת	
19,668	-	19,668	הכנסות מהשכרת נכסים
6,869	-	6,869	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(6,803)	-	(6,803)	הוצאות ניהול נכסים
(2,688)	-	(2,688)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
17,046	-	17,046	הכנסות שכירות וניהול, נטו
10,838	3,210	7,628	הכנסות ממכירת דירות
(8,316)	(3,058)	(5,258)	עלות מכירת דירות
2,522	152	2,370	רווח ממכירת דירות
(2,759)	-	(2,759)	הוצאות הנהלה וכלליות
(440)	-	(440)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי בניינים
(132)	-	(132)	בהקמה ומלאי מקרקעין
			הוצאות מכירה ושיווק
16,237	152	16,085	רווח תפעולי לפני שינוי בערך נדל"ן להשקעה, נטו
27,775	-	27,775	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
44,012	152	43,860	רווח תפעולי
-	-	-	הכנסות מימון
(5,213)	-	(5,213)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד
1,367	-	1,367	ועסקאות להגנת מטבע
(353)	-	(353)	הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו
(2,205)	-	(2,205)	שינוי בערך הלוואות, עסקאות החלפת ריביות ועלויות מימון מחדש, נטו
			חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
37,608	152	37,456	רווח לפני מסים על ההכנסה
(6,391)	(47)	(6,344)	מסים על ההכנסה
31,217	105	31,112	רווח נקי לשנה
-	-	-	רווח כולל אחר
31,217	105	31,112	סה"כ רווח כולל
22,646	8	22,638	רווח נקי וכולל לשנה מיוחס ל:
8,571	97	8,474	בעלי מניות החברה
			זכויות שאינן מקנות שליטה
31,217	105	31,112	
			רווח נקי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (באירו)
2.93	-	2.93	רווח נקי בסיסי
2.93	-	2.93	רווח נקי מדולל

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 2017	ליום 30 ביוני 2017	ליום 30 ביוני 2018
ערך בספרים שווי הוגן	ערך בספרים שווי הוגן	ערך בספרים שווי הוגן
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי אירו		

התחייבויות פיננסיות:

142,868	129,003	165,248	153,392	138,416	126,650
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 הפירעון הקצרים של מכשירים אלה.

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן

סיווג המכשירים הפיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

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

ליום 30 ביוני 2018		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
(בלתי מבוקר)		
אלפי אירו		
-	-	(2,076)
-	(513)	-

התחייבויות:

חוזי אקדמה על מטבע חוץ – דולר

חוזי החלפת ריבית

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים

באור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן (המשך)

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

ליום 30 ביוני 2017

רמה 3	רמה 2	רמה 1
(בלתי מבוקר) אלפי אירו		
-	-	103
-	-	(1,193)
-	(629)	-
(75,566)	-	-

נכסים:

חוזי אקדמה על מטבע חוץ - דולר
התחייבויות:

חוזי אקדמה על מטבע חוץ - דולר
חוזי החלפת ריבית
הלוואות

ליום 31 בדצמבר 2017

רמה 3	רמה 2	רמה 1
(מבוקר) אלפי אירו		
-	-	(4,271)
-	(449)	-

התחייבויות:

חוזי אקדמה על מטבע חוץ - דולר
חוזי החלפת ריבית

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים

באור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

בתקופת הדיווח לא היו התאמות בגין רמה 3.

ד. טכניקות הערכה

להלן השיטות וההנחות ששימשו לקביעת השווי ההוגן:

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

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

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

ה. להלן תיאור נתונים משמעותיים שאינם נצפים 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 4.5 מיליון אירו	עקום האירובור לתקופת העסקה	עקום התשלום	DCF	עסקאות החלפת ריבית

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים

באור 4 - מגזרי פעילות

סה"כ	ייזום למגורים (*)	קרקע להשבחה	נדל"ן מניב למגורים	נדל"ן מניב למסחר	
<u>אלפי אירו</u>					
<u>(בלתי מבוקר)</u>					<u>לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30</u> <u>ביוני, 2018</u>
29,413	29,413	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(22,491)	(22,491)	-	-	-	עלות מכירת דירות
<u>6,922</u>	<u>6,922</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רווח ממכירת דירות
39,430	-	88	24,248	15,094	הכנסות מהשכרת נכסים
13,443	-	77	10,733	2,633	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(13,361)	-	(71)	(10,659)	(2,631)	הוצאות ניהול נכסים
(5,567)	-	(94)	(3,680)	(1,793)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
<u>33,945</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20,642</u>	<u>13,303</u>	הכנסות שכירות וניהול, נטו
(6,841)					הוצאות הנהלה וכלליות
(1,473)	(1,473)	-	-	-	הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות
33,300	-	(5,615)	37,293	1,622	המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי
(6,244)					מקרקעין
(2,205)	-	-	-	(2,205)	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
<u>57,404</u>					הוצאות מימון, נטו
					חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות
					לפי שיטת השווי המאזני
					רווח לפני מסים על הכנסה

(*) ראה באור ג' בדבר יישום לראשונה של תקן IFRS 15, הכנסות מחוזים עם לקוחות.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

	ייזום למגורים	קרקע להשבחה	נדל"ן מניב למגורים	נדל"ן מניב למסחר	
אלפי אירו					
(בלתי מבוקר)					
9,228	9,228	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(9,306)	(9,306)	-	-	-	עלות מכירת דירות
(78)	(78)	-	-	-	הפסד ממכירת דירות
36,362	-	143	20,524	15,695	הכנסות מהשכרת נכסים
14,166	-	30	10,398	3,738	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(13,633)	-	(30)	(9,895)	(3,708)	הוצאות ניהול נכסים
(4,799)	-	(312)	(2,995)	(1,492)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
32,096	-	(169)	18,032	14,233	הכנסות שכירות וניהול, נטו
2,008	-	-	-	2,008	הכנסות אחרות
(5,248)	-	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,481)	(1,481)	-	-	-	הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות
(871)	-	-	-	-	המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
92,997	-	25,041	56,454	11,502	עלות תשלום מבוסס מניות
(15,235)	-	-	-	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
104,188	-	-	-	-	הוצאות מימון, נטו
104,188	-	-	-	-	רווח לפני מסים על הכנסה

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבחה	נדל"ן מניב למגורים	נדל"ן מניב למסחר	
אלפי אירו					
(בלתי מבוקר)					
10,838	10,838	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(8,316)	(8,316)	-	-	-	עלות מכירת דירות
2,522	2,522	-	-	-	רווח ממכירת דירות
19,668	-	39	12,151	7,478	הכנסות מהשכרת נכסים
6,869	-	24	5,614	1,231	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(6,803)	-	(18)	(5,557)	(1,228)	הוצאות ניהול נכסים
(2,688)	-	(22)	(1,714)	(952)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
17,046	-	23	10,494	6,529	הכנסות שכירות וניהול, נטו
(2,759)					הוצאות הנהלה וכלליות
					הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות
					המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי
(572)	(572)	-	-	-	מקרקעין
27,775	-	(5,615)	32,414	976	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(4,199)	-	-	-	-	הוצאות מימון, נטו
(2,205)	-	-	-	(2,205)	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
37,608					רווח לפני מסים על הכנסה

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבחה	נדל"ן מניב למגורים	נדל"ן מניב למסחר	
אלפי אירו					
(בלתי מבוקר)					<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30</u> <u>ביוני, 2017</u>
857	857	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(2,679)	(2,679)	-	-	-	עלות מכירת דירות
<u>(1,822)</u>	<u>(1,822)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	הפסד ממכירת דירות
18,233	-	96	10,325	7,812	הכנסות מהשכרת נכסים
7,013	-	15	5,311	1,687	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(6,883)	-	(15)	(5,206)	(1,662)	הוצאות ניהול נכסים
(2,510)	-	(154)	(1,522)	(834)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
<u>15,853</u>	<u>-</u>	<u>(58)</u>	<u>8,908</u>	<u>7,003</u>	הכנסות שכירות וניהול, נטו
2,008	-	-	-	2,008	הכנסות אחרות
(2,893)	-	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
(585)	(585)	-	-	-	הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות
(653)	-	-	-	-	המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי
71,790	-	25,255	34,916	11,619	מקרקעין
(5,876)	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<u>77,822</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
<u>77,822</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	הוצאות מימון, נטו
<u>77,822</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רווח לפני מסים על הכנסה

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבחה	נדל"ן מניב למגורים	נדל"ן מניב למסחר	
<u>אלפי אירו</u>					
<u>(בלתי מבוקר)</u>					<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017</u>
58,958	58,958	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(47,203)	(47,203)	-	-	-	עלות מכירת דירות
<u>11,755</u>	<u>11,755</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	הפסד ממכירת דירות
74,124	-	198	43,105	30,821	הכנסות מהשכרת נכסים
27,022	-	98	20,879	6,045	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(26,513)	-	(96)	(20,386)	(6,031)	הוצאות ניהול נכסים
(9,689)	-	(540)	(5,823)	(3,326)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
<u>64,944</u>	<u>-</u>	<u>(340)</u>	<u>37,775</u>	<u>27,509</u>	הכנסות שכירות וניהול, נטו
2,008	-	-	-	2,008	הכנסות אחרות
(11,499)	-	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,530)	(2,530)	-	-	-	הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות
(871)	-	-	-	-	המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי
108,736	-	28,502	76,748	3,486	מקרקעין
(21,810)	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<u>150,733</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
<u>150,733</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	הוצאות מימון, נטו
<u>150,733</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רווח לפני מסים על הכנסה

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים

באור 5 - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח

1. מימון מחדש - ביום 31 בינואר 2018 בצעה החברה מימון מחדש להלוואה בהיקף כולל של כ- 33 מיליון אירו לתקופה של כ-5 שנים. ההלוואה החדשה נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של כ-1.34% עם פירעון קרן שנתי המשולם רבעוני, בשיעור של כ-2% לשנה מסכום ההלוואה החדשה. במועד הפירעון הסופי שהינו 30 ביוני 2023 תשולם יתרת הקרן שטרם נפרעה בתוספת הריבית שנצברה. היקפה הכולל של ההלוואה הנפרעת הסתכם לסך של כ-22.4 מיליון אירו. הלוואה זו נשאה ריבית שנתית קבועה בשיעור של כ-2.67%.
- ביום 20 ביוני 2018 ביצעה החברה מימון מחדש להלוואה (שהגיע מועד פרעונה) בהיקף כולל של כ-55 מיליון אירו לתקופה של 5 שנים. ההלוואה החדשה נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של כ-1.613% עם פירעון קרן שנתי המשולם רבעוני, בשיעור של כ-2.5% לשנה מסכום ההלוואה החדשה. במועד הפירעון הסופי שהינו 20 ביוני 2023 תשולם יתרת הקרן שטרם נפרעה בתוספת הריבית שנצברה. היקפה הכולל של ההלוואה הנפרעת הסתכם לסך של כ-44 מיליון אירו. הלוואה זו נשאה ריבית שנתית קבועה בשיעור של כ-2.66%.
2. השלמת רכישת קרקע בשטח של כ-193 דונם בעיר דיסלדורף - ביום 28 בדצמבר, 2017 התקשרה החברה בהסכם מכר נוטריוני עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה, לרכישת מלוא זכויות הבעלות בקרקע בשטח של כ-193 דונם בשכונת Gerresheim בעיר דיסלדורף שבגרמניה וזאת בתמורה כוללת של כ-141.9 מיליון אירו (כולל עלויות עסקה נלוות). על המקרקעין מתוכננים לקום כ-1,300 יחיד למגורים ועוד כ-30 אלף מטר שטחי מסחר, משרדים, גני ילדים ובית ספר. יצוין כי בכוונת החברה לפתח את המתחם כשכונת מגורים. לצורך מימון הרכישה התקשרה החברה (באמצעות חברה נכדה בבעלותה המלאה) עם תאגיד בנקאי גרמני בהסכם לקבלת הלוואה בהיקף של כ-90 מ' אירו בתנאי ריקורס (לחברה) שמועד פירעונה הסופי הינו 3 שנים ממועד קבלת ההלוואה, אשר נושאת ריבית במרווח של 2% לשנה מעל 3 month Euribor. יתרת עלות הרכישה בתוספת עלויות נלוות מומנה ממקורותיה העצמיים של החברה. ביום 28 בפברואר, 2018 הושלמה העסקה - מלוא התמורה שולמה לידי המוכרת, וכן הועברו מלוא הזכויות במקרקעין לידי החברה. המקרקעין סווגו והוצגו בדוחות הכספיים כמלאי מקרקעין בלתי שוטף.
3. רכישת יחידות דיור בדורטמונד - ביום 26 לפברואר 2018 התקשרה החברה (באמצעות חברה נכדה (בבעלות מלאה)) בהסכם מכר נוטריוני עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה לרכישת 43 יחידות דיור להשכרה בעיר דורטמונד וזאת תמורת כ-2.4 מיליון אירו. העסקה הושלמה בסוף חודש מאי 2018 ומומנה באמצעות הלוואה בנקאית בהיקף של כ-1.8 מיליון אירו, הנושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של כ-1.46%, והיתרה בהון העצמי של החברה.
4. מכירת מלון בעיר המבורג, גרמניה - ביום 23 בפברואר 2018 נחתם הסכם מכר נוטריוני בין חברה נכדה (100%) של החברה מצד אחד לבין צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה למכירת מלון בעיר המבורג לרוכשת בתמורה לסך של כ-11.9 מיליון אירו. הנכס הנמכר, בשטח להשכרה של כ-5,000 מ"ר, משמש כמלון בדרגת 3 כוכבים, הכולל כ-100 חדרים בעיר המבורג בגרמניה, המושכר לרשת מלונות גרמנית ידועה, על פי הסכם שכירות, עד שנת 2027. הנכס הנמכר נרכש על ידי המוכרת בשנת 2007 וזאת בתמורה לכ-8.5 מיליון אירו. שווי ההוגן של הנכס הנמכר בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 עמד על כ-11.6 מיליון אירו. העסקה נשוא הסכם המכר האמור, הושלמה ביום 25 באפריל 2018 עם תשלום מלוא התמורה למוכרת, מזה סך של כ-6.2 מ' אירו שימש לפרעון הלוואה שמימנה את הנכס הנמכר.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 5 - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח (המשך)

5. בקשה לאישור תובענה כייצוגית – ביום 8 באפריל, 2018 הוגשה כנגד ADLER, Redzone Empire Holding Limited ("Redzone") (בעלת השליטה הקודמת בחברה) והצוות הניהולי (כהגדרתו לעיל) בקשה לאישור תובענה ייצוגית, בבית המשפט המחוזי בתל אביב ("הבקשה"), על ידי בעל מניות בחברה, שעניינה הפרות נטענות של הוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (לעיל ולהלן: "חוק החברות") ותקנות הצעת רכש, בקשר עם הצעת הרכש המיוחדת שהגישה ADLER לבעלי המניות של החברה ביום 19 בפברואר, 2018 (ותוקנה ביום 20 במרץ, 2018).

6. ביום 25 באפריל 2018 החליטו אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א' ו-ב') של החברה לאשר ברוב הנדרש שלא להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי בגין העילה שבשטר הנאמנות אשר קמה למחזיקי אגרות החוב בגין העברת השליטה, ובקשר עם שטר הנאמנות של סדרה ב', גם את תיקון שטר הנאמנות בעילה כאמור. אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') החליטה שלא לאשר את הנושאים הבאים: (i) לא להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי בגין העילה שבשטר הנאמנות אשר קמה למחזיקי אגרות החוב בגין העברת השליטה; ו- (ii) לתקן את שטר הנאמנות (סדרה ג') בעניין עילה זו כאמור.

בהמשך לאמור לעיל, יצוין כי ביום 21 במאי, 2018, החליטו מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') על מתן ויתור בקשר עם העילה לפירעון מיידי בגין העברת השליטה בחברה ותיקון שטר הנאמנות.

באור 6 - אירועים משמעותיים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

ביום 23 ביולי, 2018 רכשה החברה מניות בחברה ציבורית שהתאגדה בגרמניה, אשר מניותיה נסחרות בבורסה המפוקחת הבלתי רשמית של פרנקפורט, ואשר הינה מהמובילות בשוק פיתוח הנדל"ן למגורים בגרמניה, אשר אינה קשורה לחברה או לבעלת השליטה בה, המהוות כ- 4.1% מהונה המונפק והנפרע של חברת המטרה, וזאת בתמורה לסך כולל של 35 מיליון אירו.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

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

ליום 30 ביוני 2018

(בלתי מבוקרים)

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של BRACK CAPITAL PROPERTIES NV (להלן - "החברה"), ליום 30 ביוני, 2018 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

עמית, חלפון
רואי חשבון

גבעתיים,
16 באוגוסט, 2018

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר)	ליום 30 ביוני 2017 (בלתי מבוקר)	2018 (*) (בלתי מבוקר)	
אלפי אירו			
			<u>נכסים שוטפים</u>
41,382	34,876	26,203	מזומנים ושווי מזומנים
24,554	29,921	30,277	מזומנים ושווי מזומנים בנאמנות
932	1,653	407	יתרות לקבל מבנקים
89	136	10,075	פקדונות מוגבלים ויתרות חובה אחרות
-	104	-	נכסים פיננסיים אחרים
<u>66,957</u>	<u>66,690</u>	<u>66,962</u>	
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
<u>657,608</u>	<u>623,692</u>	<u>689,950</u>	השקעה בחברה מוחזקת
<u>657,608</u>	<u>623,692</u>	<u>689,950</u>	
<u>724,565</u>	<u>690,382</u>	<u>756,912</u>	
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
1,655	2,111	1,586	זכאים ויתרות זכות
17,399	18,199	17,159	חלות שוטפת של אגרות חוב
492	-	1,001	התחייבויות פיננסיות אחרות
<u>19,546</u>	<u>20,310</u>	<u>19,746</u>	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
110,072	133,284	108,021	אגרות חוב
3,779	1,193	1,075	התחייבויות פיננסיות אחרות
<u>113,851</u>	<u>134,477</u>	<u>109,096</u>	
			<u>הון</u>
77	73	77	הון מניות
144,237	117,007	144,237	פרמיה על מניות
(746)	(883)	(746)	מניות אוצר
2,322	7,823	1,512	קרנות הון אחרות
319,337	297,978	335,468	קרן הון סטטוטורית
125,941	113,597	147,522	יתרת רווח
<u>591,168</u>	<u>535,595</u>	<u>628,070</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>724,565</u>	<u>690,382</u>	<u>756,912</u>	

(*) ראה באור 2 ג' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים בדבר יישום לראשונה של תקן IFRS 15, הכנסות מחוזים עם לקוחות.

גיא פריאל סמנכ"ל כספים	Tomas de Vargas Machuca מנכ"ל	Patrick Burke יו"ר הדירקטוריון	16 באוגוסט, 2018 תאריך אישור הדוחות הכספיים
המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.			

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2017	2018	2017	2018	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי אירו				
(3,542)	(1,279)	(489)	(2,289)	(1,026)	הוצאות הנהלה וכלליות
(9,395)	(2,472)	(34)	(8,989)	1,125	הכנסות(הוצאות) מימון, נטו
114,061	48,590	23,169	78,699	34,246	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
101,124	44,839	22,646	67,421	34,345	רווח נקי
-	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר:
101,124	44,839	22,646	67,421	34,345	סה"כ רווח כולל

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2017	2018	2017	2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי אירו			

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת של החברה

101,124	44,839	22,646	67,421	34,345
---------	--------	--------	--------	--------

רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
מפעילות שוטפת של החברה :

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה :

9,799	1,831	(513)	9,920	(2,765)
871	653	-	871	-
432	182	-	338	-
(114,061)	(48,590)	(23,169)	(78,699)	(34,246)
(102,959)	(45,924)	(23,682)	(67,570)	(37,011)

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

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של
החברה :

8	(10)	(13)	(39)	(10)
11	(210)	33	(46)	(7)
19	(220)	20	(85)	(17)

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

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של
החברה

(1,816)	(1,305)	(1,016)	(234)	(2,683)
---------	---------	---------	-------	---------

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה של החברה

(8,146)	(5,378)	-	(14,913)	(297)
-	-	(9,976)	-	(9,976)
1,083	436	475	436	237

תנועה בהשקעה בחברה מוחזקת, נטו
ירידה (עלייה) בפקדונות מוגבלים
ריבית שהתקבלה ומימוש נגזרים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
לפעילות) השקעה של החברה

(7,063)	(4,942)	(9,501)	(14,477)	(10,036)
---------	---------	---------	----------	----------

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2017	2018	2017	2018	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
<u>אלפי אירו</u>					
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>					
(5,853)	(891)	(800)	(2,948)	(2,460)	ריבית ששולמה
46,916	-	-	-	-	הנפקת אגרות חוב, נטו
-	-	-	46,916	-	הנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו
(18,101)	-	-	-	-	פירעון אגרות חוב
22,645	965	-	965	-	מימוש כתבי אופציה
45,607	74	(800)	44,933	(2,460)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
36,728	(6,173)	(11,317)	30,222	(15,179)	<u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u>
4,654	41,049	37,520	4,654	41,382	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
41,382	34,876	26,203	34,876	26,203	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

מידע נוסף

1. כללי

- א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2018 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2017 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.
- ב. חברות מאוחדות כהגדרתן בבאור ב' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2017.
- ג. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2017.

2. ארועים משמעותיים בתקופת הדיווח ואחריו

- א. בקשה לאישור תובענה כייצוגית – ביום 8 באפריל, 2018 הוגשה כנגד ADLER, Redzone Empire Holding, ("Redzone" Limited) (בעלת השליטה הקודמת בחברה) והצוות הניהולי (כהגדרתו לעיל) בקשה לאישור תובענה ייצוגית, בבית המשפט המחוזי בתל אביב ("הבקשה"), על ידי בעל מניות בחברה, שעניינה הפרות נטענות של הוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (לעיל ולהלן: "חוק החברות") ותקנות הצעת רכש, בקשר עם הצעת הרכש המיוחדת שהגישה ADLER לבעלי המניות של החברה ביום 19 בפברואר, 2018 (ותוקנה ביום 20 במרץ, 2018).
- ב. ביום 25 באפריל 2018 החליטו אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א' ו-ב') של החברה לאשר ברוב הנדרש שלא להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי בגין העילה שבשטר הנאמנות אשר קמה למחזיקי אגרות החוב בגין העברת השליטה, ובקשר עם שטר הנאמנות של סדרה ב', גם את תיקון שטר הנאמנות בעילה כאמור. אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') החליטה שלא לאשר את הנושאים הבאים: (i) לא להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי בגין העילה שבשטר הנאמנות אשר קמה למחזיקי אגרות החוב בגין העברת השליטה; ו- (ii) לתקן את שטר הנאמנות (סדרה ג') בעניין עילה זו כאמור.
- בהמשך לאמור לעיל, יצוין כי ביום 21 במאי, 2018, החליטו מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') על מתן ויתור בקשר עם העילה לפירעון מיידי בגין העברת השליטה בחברה ותיקון שטר הנאמנות.
- ג. ביום 23 ביולי, 2018 רכשה החברה מניות בחברה ציבורית שהתאגדה בגרמניה, אשר מניותיה נסחרות בבורסה המפוקחת הבלתי רשמית של פרנקפורט, ואשר הינה מהמובילות בשוק פיתוח הנדל"ן למגורים בגרמניה, אשר אינה קשורה לחברה או לבעלת השליטה בה, המהוות כ- 4.1% מהונה המונפק והנפרע של חברת המטרה, וזאת בתמורה לסך כולל של 35 מיליון אירו.

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:

גיא פריאל, סמנכ"ל כספים;
Tomas de Vargas Machuca, מנכ"ל;

גיא פריאל, 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 הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס 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 שנסתיימה ביום 30 ביוני 2018 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון והנהלה 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 השני של שנת 2018 ("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.

תאריך: 16 באוגוסט, 2018

Tomas de Vargas
Machuca
CEO

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

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

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של Brack Capital Properties N.V. (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2018 (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.