

## דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דירקטוריון בראק קפיטל פרופרטיז אן.וי ("החברה") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2019 (להלן: "התקופה המדווחת" או "תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). הדוחות הכספיים, המצורפים לדוח תקופתי זה, מוצגים בהתאם לתקנים הבינלאומיים, תקני ה-IFRS. כל הנתונים בדוח זה מתייחסים לדוחות הכספיים המאוחדים, אלא אם יצוין אחרת.

בדוח זה להלן:

"מועד הדוח" או "תאריך הדוח" – 30 ביוני 2019.

"מועד חתימת הדוח", "תאריך חתימת הדוח" או "יום חתימת הדוח" – 12 באוגוסט 2019.

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

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

### מבוא

#### להלן עיקרי תוצאות החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019

##### 1. רווחיות

במהלך הרבעון השני של שנת 2019 הסתכם הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה בכ- 9.7 מ' אירו לעומת רווח של כ- 22.6 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד.

להלן תרומת תחומי פעילות הנדליין המניב והנדליין היזמי למגורים לתוצאות החברה:

- **נדליין מניב**: ברבעון השני של שנת 2019 הסתכם ה-FFO בכ-8 מ' אירו לעומת כ-9.2 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד; תרומת ה-FFO של תחום פעילות הנדליין המניב למגורים הסתכמה לכ-6 מ' אירו, ותרומת פעילות תחום הנדליין המניב למסחר הסתכמה לסך של כ-2 מ' אירו, ברבעון המדווח<sup>1</sup>.

- **נדליין יזמי למגורים**: ברבעון השני של שנת 2019 הסתכמה התרומה של פרויקט Grafental בהפסד בגובה של כ-0.7 מ' אירו (מאוחד) בעיקר כתוצאה מעדכון חד פעמי בעלויות של פרויקטים שהושלמו בתקופות קודמות בעקבות הסכם ביינים עם קבלן מפתח בקשר לתביעות הדדיות שהיו בין החברה לקבלן<sup>2</sup>. בתקופת הדוח, הכירה החברה במכירה מצטברת של כל 89 יח"ד משלב ה' שבפרויקט לפי שיעור ביצוע משוקלל של 49.2%, לעומת מכירה מצטברת של כל 89 יח"ד בלשב בשיעור ביצוע משוקלל של 36.7% ליום 31 במרץ, 2019.

##### 2. מגזרי הפעילות – נתונים תפעוליים עיקריים<sup>3</sup>

###### 2.1. תחום פעילות נדליין יזמי למגורים – פרויקט Grafental<sup>4</sup>:

שלב	מס' יח"ד	צפי הכנסות (מ' אירו)	רווח צפוי (מ' אירו)	% רווח יזמי <sup>5</sup>	% מכירות	% הכרה ברווח למועד הדו"ח
ה'	89	49.6	12.0	32%	100%	43%
ז' (*)	89	53.7	12.2	30%	71.8%	0%
סה"כ	178	103.3	24.2	31%	85%	21%

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

<sup>2</sup> ראה באור 17א(5) לדוחות הכספיים השנתיים.

<sup>3</sup> נכון למועד חתימת הדו"ח.

<sup>4</sup> נתונים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי בפרויקט הינו 84.98%.

<sup>5</sup> סה"כ ההכנסות הצפויות ממכירת הדירות, פחות סה"כ עלויות הפיתוח, כולל קרקע.

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

## 2.2. תחום פעילות נדל"ן מניב<sup>6</sup>:

שעור תפוסה	תשואת NOI לפי ERV <sup>10</sup>	תשואת NOI בפועל <sup>9</sup>	תשואת ERV <sup>8</sup>	תשואת שכ"ד בפועל <sup>7</sup>	שטח (אלפי מ"ר)	ייעוד
94%	5.3%	4.4%	6.2%	5.3%	704	מגורים
96%	5.6%	5.5%	6.9%	6.8%	216	מסחרי
95%	5.4%	4.6%	6.4%	5.6%	920	סה"כ

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

צמיחת שכר הדירה בתחום הנדל"ן המניב למגורים ברבעון השני של שנת 2019 הסתכמה בכ-2.6% בשכ"ד מנכסים זהים, גידול של כ-3.0% משכ"ד מנכסים זהים לאחר התאמת שיעורי תפוסה, לעומת הרבעון המקביל בשנת 2018. שכ"ד בהשכרות חדשות בשוק המגורים גבוה בכ-18% משכ"ד הממוצע.

## 3. מבנה המאזן ואיתנות פיננסית

3.1. **הון עצמי ו-NAV**: ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה מסתכם בכ-694.1 מ' אירו וה-NAV<sup>11</sup> מסתכם בכ-800.4 מ' אירו נכון למועד הדוח.

3.2. **יחסי חוב**: יחס ה-LTV<sup>12</sup> הינו כ-43.8% נכון למועד הדוח. יחס ה-EBITDA (מהתיק המניב בלבד, לא כולל רווח תפעולי מפעילות הייזום) להוצאות ריבית הינו כ-3.59 ברבעון השני של שנת 2019.

3.3. **נזילות**: יתרות המזומנים (מאוחד) הסתכמו בכ-98.9 מ' אירו נכון למועד הדוח.

3.4. **מימון הנכסים**: לחברה הלוואות מבנקים ביתרה כוללת של כ-660.3 מ' אירו, בריבית שנתית ממוצעת של 1.72% ובמח"מ של 4.4 שנים. לפירוט בנוגע להלוואה מבעלת שליטה, ר' אירועים מהותיים בתקופת הדוח, לפירוט בנוגע לאג"ח של החברה ראה חלק ב לדוח זה – "גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב".

## 4. תיאור תמציתי של עסקי הקבוצה וסביבת פעילותה

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

בהמשך לאמור בדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 לפיו החברה ממשיכה לבחון אפשרות למיקוד מחדש של אסטרטגיית החברה, לרבות אפשרות למכור נתח מסוים מנכסי החברה ועסקיה, לדיווחיה המיידים של החברה מן הימים 23 במרץ, 2019, 2 ביוני ו-30 ביוני, 2018 (מס' אסמכתא: 01-2019-023952, 01-2019-054682 ו-01-2019-055230, בהתאמה) בקשר עם התקשרות החברה בעסקאות למכירת חלקים מנכסי הנדל"ן המסחרי של החברה והשלמת חלק מהן, למועד הדוח ממשיכה החברה לבחון אפשרויות למיקוד מחדש של האסטרטגייה העסקית שלה לתחום פעילות הנדל"ן המניב והיזמי למגורים, ובגדר כך גם ממשיכה בביצוע פעולות למכירת נכסים נוספים מפורטפוליו הנדל"ן המסחרי

<sup>6</sup> נכסים המאוחדים בדוחות החברה, כולל נכסים שבגינם נחתמו הסכמי מכר מחייבים, ראהדיווח מידי מיום 30 ביוני, 2019 (מספר אסמכתא 055230-01-2019).

<sup>7</sup> נתוני חודש מאי 2019 במונחים שנתיים חלקי שווי בספרים.

<sup>8</sup> "ERV" (Estimated Rental Value) ההנבה השנתית הצפויה בהיתן שכל הנכסים מושכרים בתפוסה נוכחית בתמורה לשכ"ד הנהוג בשוק.

<sup>9</sup> נתוני חודש אוגוסט 2019 במונחים שנתיים חלקי שווי בספרים.

<sup>10</sup> NOI בפועל בתוספת ההפרש בין שכ"ד בפועל לבין ה-ERV חלקי שווי בספרים.

<sup>11</sup> EPRA NAV - לפרטים בדבר המדד ואופן חישובו ראו סעיף 7.3 בחלק א' להלן.

<sup>12</sup> חוב נטו לסך הנדל"ן.

של החברה. למועד פרסום הדוח, החברה ממשיכה ובוחנת את השימושים האפשריים של תמורת מכירת הנכסים הנוספים מפורטפוליו הנדל"ן המסחרי שלה, לרבות לצורכי שיפור נוסף במצבה התזרימי של החברה ויחס המינוף של החברה והשקעות אפשריות נוספות בתחום הנדל"ן המניב והיזמי למגורים בגרמניה, והכול בכפוף להחלטות דירקטוריון החברה כפי שיהיו מעת לעת. לפרטים נוספים ראו סעיף 8 להלן.

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

4.1. **נדל"ן מניב בתחום המגורים (Residential)** – בבעלות הקבוצה, נכון למועד חתימת הדוח 11,956 דירות על פני שטח כולל להשכרה של כ- 704 אלפי מ"ר.

4.2. **נדל"ן מניב בתחום המסחרי (Commercial)** – בבעלות הקבוצה נכון למועד חתימת הדוח, 23 נכסים בתחום המסחרי (מסחר ומשרדים) בשטח כולל להשכרה של כ-216 אלפי מ"ר, כולל נכסים שלגביהם התקשרה החברה בהסכם מכירה מחייב מיום 30 ביוני, 2019 כמפורט בסעיף 8 להלן (לא כולל נכס בחברה כלולה בשטח של כ- 7 אלפי מ"ר).

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

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

שיווק הפרויקט								
שלב ה'				שלב ז'				
שנת 2018	שנת 2019			שנת 2018	שנת 2019			
2018	רבעון 1	רבעון 2	למועד חתימת הדוח	2018	רבעון 1	רבעון 2	למועד חתימת הדוח	
86	89	89	89	27	51	66	72	יחידות דיור (#)
47,961	49,563	49,563	49,563	14,301	28,553	38,559	42,004	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
9,688	9,999	9,999	9,999	2,536	5,089	6,865	7,475	יחידות דיור (מ"ר)
4,951	4,957	4,957	4,957	5,639	5,607	5,616	5,620	מחיר ממוצע למ"ר (באירו) (כולל תמורה בגין חניות)
הזמנות דירות (Reservations) ליום חתימת הדוח:								
							0	יחידות דיור (#)
			השיווק הסתיים				0	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
							0	יחידות דיור (מ"ר)
							0	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
חוזים חתומים והזמנות דירות מצטברים עד ליום חתימת הדוח:								
			89				72	יחידות דיור (#)
			49,563				42,004	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
			9,999				7,475	יחידות דיור (מ"ר)
			4,957				5,620	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
שיעור השיווק של הפרויקט (%):								
ליום 31.12.18	ליום 31.3.19	ליום 30.6.19	למועד חתימת הדוח	ליום 31.12.18	ליום 31.3.19	ליום 30.6.19	למועד חתימת הדוח	
96.8%	100%	100%	100%	21.2%	53.1%	71.8%	78.2%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה - חוזים חתומים
			100%				78.2%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה - חוזים חתומים והזמנות
מקדמות מדיירים:								
ליום 31.12.18	ליום 31.3.19	ליום 30.6.19	למועד חתימת הדוח	ליום 31.12.18	ליום 31.3.19	ליום 30.6.19	למועד חתימת הדוח	
11,657	14,142	27,619	30,193	0	0	0	13,529	מקדמות מדיירים (באלפי אירו)
17.8%	20.9%	40.8%	44.7%			0.0%	20%	שיעור המקדמות מדיירים (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים והזמנות ליום חתימת הדוח:								
			0				17	יחידות דיור (#)
			0				11,685	יחידות דיור - תמורה כספית צפויה (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
			0				2,059	יחידות דיור (מ"ר)
			0				5,674	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
			0				5,553	סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי אירו)

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

שלב ז'	שלב ו'	שלב ה'	
53,689	28,925	49,564	סך הכנסות צפויות
0	0	27,619	מקדמות מרוכשי דירות למועד חתימת הדוח
41,457	25,445	37,560	סך עלות צפויה (כולל קרקע) (באלפי אירו)
48.5%	70.1%	49.2%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
12,232	3,480	12,004	סך רווח יזמי צפוי <sup>13</sup>
-	-	4,073	סך רווח יזמי שהוכר בדוחות החברה (במאוחד) במצטבר נכון למועד הדוח
29.5%	13.7%	32%	שיעור רווח יזמי צפוי (%)
רבעון שני 2020	רבעון ראשון 2020	רבעון ראשון 2020	מועד השלמה צפוי והכרה ברווח

שלב ז'		שלב ו'		שלב ה'			
שנת 2018	רבעון שני 2019	שנת 2018	רבעון שני 2019	שנת 2018	רבעון שני 2019		
10,500	10,500	3,500	3,500	9,649	9,648	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות צפויות
1,249	1,488	1,610	2,206	1,827	2,810	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
3,963	13,525	5,664	13,185	5,454	10,910	עלויות בגין בניה	
0	0	0	0	0	0	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
15,712	25,513	10,774	18,891	16,930	23,368	סה"כ עלות מצטברת	
15,712	25,513	10,774	18,891	16,930	23,368	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
שלב ז'		שלב ו'		שלב ה'			

<sup>13</sup> ביחס לשלב ו', מייצג את השווי הצפוי של השלב, המיועד להשכרה, כנכס מניב, לאחר השלמתו.

שנת 2018	רבעון שני 2019	שנת 2018	רבעון שני 2019	שנת 2018	רבעון שני 2019		
0	0	0	0	0	0	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	מזכאות ואזימות
2,076	1,958	1,848	1,252	1,904	920	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
23,548	13,986	12,824	5,303	18,726	13,271	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
0	0	0	0	0	0	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוננות בעתיד (אומדן)	
<b>25,624</b>	<b>15,944</b>	<b>14,672</b>	<b>6,555</b>	<b>20,630</b>	<b>14,191</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>	

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

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

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

מדירות שנמכרו (באלפי אירו):

רווח יזמי שטרם הוכר	תזרים שטרם הוכר	הכנסות שטרם הוכרו	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 84.98%) שלבים שבביצוע (ה' וז')
13,527	20,383	42,833	

מדירות שטרם נמכרו (באלפי אירו):

רווח יזמי שטרם הוכר	תזרים שטרם הוכר	הכנסות שטרם הוכרו	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 84.98%) שלב ז'
5,500	9,752	34,989	
5,500	9,752	34,989	סה"כ

4.4. השבחת קרקע בדיסלדורף לנדל"ן יזמי – בבעלות החברה 3 מתחמי קרקע בעיר דיסלדורף בגרמניה הנמצאים בתהליכים מתקדמים לשינוי ייעודם ממשרדים/תעשייה למגורים לפרטים בדבר

התקדמות החברה בהליכי שינוי היעוד בקרקעות בדיסלדורף. לפרטים נוספים ראו פרק א' לדוח תקופתי 2018.

4.4.1. להלן ריכוז טבלאי של ההכנסות, התזרים והרווח היזמי הצפוי מתחום פעילות השבחת הקרקע בדיסלדורף<sup>14</sup>, מלאי מקרקעין בדיסלדורף, ומלאי מבנים בהקמה, ללא נכס בחברה כוללה בעיר אאכן, וללא חטיבת הקרקע בשכונת Gerresheim:

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

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

<sup>14</sup> יצוין, כי החברה טרם קיבלה החלטה על אופן השימוש בחטיבת הקרקע שבשינוי יעוד ממשרדים למגורים ב-Grafenberg, לרבות בדבר פיתוח מתחם הקרקע. ההחלטה לפתח את מתחם הקרקע, כפופה להשלמת הליכי אישור התב"עות הרלבנטיות, תנאי השוק שישררו במועד השלמת התב"ע, היכולת להשיג מימון לצורך פיתוח פרויקט, זמינות משאביים הוניים הנדרשים למימוש תוכנית פיתוח כאמור, עמידה ביחסים פיננסיים ועוד. הנתונים המוצגים בטבלה שלהלן חושבו תחת ההנחה, כי החברה תבחר לפתח את חטיבת הקרקע ואת המתחם ב-Grafenberg, וכי שיעורי הרווחיות היוזמית ותזרים המזומנים בשלבים העתידיים של הפרויקטים האמורים יהא דומה לשיעורים בשלבים בפרויקט "Grafental" שהינם בביצוע נכון למועד הדוח (רווחיות יזמית של כ-32%-34% ותזרים של כ-35%-40% מהיקף המכירות).

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

**5. המצב הכספי**

הסבר לשנוי	ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 30 ביוני 2018	ליום 30 ביוני 2019	נכסים
	<b>אלפי אירו</b>			<b>נכסים שוטפים</b>
ראו פירוט בדוח תזרימי מזומנים במסגרת דוחותיה הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה.	27,138	88,815	98,858	מזומנים ושווי מזומנים
	414	407	416	יתרות לקבל מבנקים
הגידול נובע בעיקר מסיווג פקדונות מדיירים למזומן מוגבל.	21,249	15,151	28,511	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
	4,474	5,689	375	הכנסות לקבל בגין מכירת דירות
	1,523	3,183	55	שוכרים ולקוחות, נטו
הגידול בתקופת הדוח נובע מהמשך פיתוח מחד, והכרה בעלות המלאי מנגד.	25,496	24,531	31,002	מלאי בניינים בהקמה
	<b>80,294</b>	<b>137,776</b>	<b>159,217</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
הגידול בתקופת הדוח נובע מהתקשרות החברה בהסכם למכירת נכסים מתיק הנדליין המסחרי של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.2 להלן.	-	-	129,639	<b>נכסים של קבוצת מימוש מוחזקת למכירה</b>
	<b>אלפי אירו</b>			<b>נכסים לא שוטפים</b>
	7,698	6,313	8,798	השקעות הנמדדות לפי שיטת השווי המאזני
	37,019	-	40,298	השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
	216,061	215,536	225,596	מלאי מקרקעין
	64,683	65,336	65,265	נדליין להשקעה – זכויות במקרקעין
הקישון בתקופת הדוח נובע בעיקר ממכירת נדליין להשקעה וסיווג נדליין להשקעה אשר בגינת התקשרה החברה בהסכם המכירה, כנכסים מוחזקים למכירה.	1,410,282	1,333,267	1,120,265	נדליין להשקעה – נכסים מניבים
	5,381	6,773	5,856	פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
	426	361	3,087	חייבים ויתרות חובה, רכוש קבוע ונכסים פיננסיים אחרים
	1,231	1,246	2,008	מסים נדחים
	<b>1,742,781</b>	<b>1,628,832</b>	<b>1,471,173</b>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
	<b>1,823,075</b>	<b>1,766,608</b>	<b>1,760,029</b>	<b>סה"כ נכסים</b>



התחייבויות	ליום 30 ביוני 2019	ליום 30 ביוני 2018	ליום 31 בדצמבר 2018	הסבר לשינוי
<b>התחייבויות שוטפות</b>	<b>אלפי אירו</b>			
חלויית שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאים	87,842	89,943	101,485	
חלויית שוטפות של אגרות חוב	18,297	17,159	17,066	
הלוואות למימון מלאי בניינים בהקמה	4,885	-	2,098	
זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות	23,445	26,178	30,066	
מקדמות מרוכשי דירות	3,884	1,858	841	
<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>	<b>138,353</b>	<b>135,138</b>	<b>151,556</b>	
<b>התחייבויות של קבוצת מימוש מוחזקת למכירה</b>	79,928	-	-	
<b>התחייבויות לא שוטפות</b>	<b>אלפי אירו</b>			
הלוואות מתאגידים בנקאים ואחרים	492,615	687,381	659,614	הקיטון בתקופת הדוח נובע בעיקר מפרעון הלוואות שמימנו או היו קשורות לנכסים שנמכרו, וסיווג מחדש של הלוואות אשר ממנות נכסים שבגינם התקשרה החברה בהסכם מכירה, כהתחייבויות המוחזקות למכירה. לפרטים נוספים ראו סעיפים 8.2 להלן.
הלוואות מבעל שליטה	44,200	-	-	הלוואה שנתקבלה מבעלת השליטה. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.4 להלן
אגרות חוב	96,698	108,021	90,349	הקיטון בתקופת הדוח נובע בעיקר מפרעון קרן.
התחייבות בגין חכירה	3,041	3,095	3,041	
התחייבויות פיננסיות אחרות	645	1,058	384	
מסים נדחים	105,544	104,544	117,671	
<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>	<b>742,743</b>	<b>904,099</b>	<b>871,059</b>	
<b>סה"כ התחייבויות</b>	<b>961,024</b>	<b>1,039,237</b>	<b>1,022,615</b>	
<b>הון עצמי</b>				
הון עצמי מיוחס לבעלי המניות של החברה	694,144	628,070	694,644	
זכויות שאינן מקנות שליטה	104,861	99,301	105,816	
<b>סה"כ הון עצמי</b>	<b>799,005</b>	<b>727,371</b>	<b>800,460</b>	
<b>סה"כ התחייבויות והון עצמי</b>	<b>1,760,029</b>	<b>1,766,608</b>	<b>1,823,075</b>	

6. 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		
		2018	2019	2018	2019	
<b>אלפי אירו</b>						
מכירת נכסים.	79,168	19,668	19,108	39,430	39,125	הכנסות מהשכרת נכסים
	26,980	6,869	6,743	13,443	13,263	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
	(27,870)	(6,803)	(6,744)	(13,361)	(13,258)	הוצאות ניהול נכסים
	(12,717)	(2,688)	(3,083)	(5,567)	(6,070)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
	<b>65,561</b>	<b>17,046</b>	<b>16,024</b>	<b>33,945</b>	<b>33,060</b>	<b>הכנסות שכירות וניהול, נטו</b>
מכירת דירות בשלב ה' של פרויקט המגורים ועדכון עלות פרויקטים שהושלמו.	62,753	10,838	6,251	29,413	13,010	הכנסה ממכירת דירות
	(47,771)	(8,316)	(6,987)	(22,491)	(12,134)	עלות מכירת דירות
	<b>14,982</b>	<b>2,522</b>	<b>(736)</b>	<b>6,922</b>	<b>876</b>	<b>רווח (הפסד) ממכירת דירות</b>
	(12,520)	(2,759)	(4,603)	(6,841)	(7,606)	הוצאות הנהלה וכלליות
	(2,329)	(440)	(456)	(1,247)	(1,016)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי דירות בהקמה ומלאי מקרקעין
	(365)	(132)	(130)	(226)	(215)	הוצאות מכירה ושיווק
	95,499	27,775	4,314	33,300	3,920	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
	<b>160,828</b>	<b>44,012</b>	<b>14,413</b>	<b>65,853</b>	<b>29,019</b>	<b>רווח תפעולי</b>
	(19,646)	(5,213)	(5,151)	(9,828)	(9,564)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנה, נטו
	6,509	1,367	(2,635)	4,187	(6,000)	השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו
בעיקר עלות שבירת הלוואות שנפרעו במקביל למכירת נכסים.	1,580	(353)	2,633	(603)	(11,046)	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הלוואות ואחרות (כולל עלויות פרעון מוקדם של הלוואות)
	(723)	(2,205)	-	(2,205)	-	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	<b>148,548</b>	<b>37,608</b>	<b>9,260</b>	<b>57,404</b>	<b>2,409</b>	<b>רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה</b>
	(29,505)	(6,391)	(3,311)	(13,265)	(3,864)	הוצאת מס

	119,043	31,217	5,949	44,139	(1,455)	רווח נקי, מדווח
						רווח נקי מיוחס ל:
	100,919	22,646	7,852	34,345	(500)	בעלי מניות החברה
	18,124	8,571	(1,903)	9,794	(955)	זכויות שאינן מקנות שליטה

#### 7. מקורות מימון, נזילות ותזרימי המזומנים

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2018	2018	2019	2018	2019	
<b>אלפי אירו</b>						
בשנת 2018, נכללו עלויות רכישת מקרקעין.	(68,059)	18,417	13,636	(100,381)	14,386	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת)
ר' דוח תזרים.	(56,394)	(1,287)	43,886	(5,453)	38,543	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה (תזרימי מזומנים לפעילות השקעה)
	38,462	(10,825)	28,149	81,520	18,791	תזרימי מזומנים לפעילות מימון (תזרימי מזומנים מפעילות מימון)

#### 7.1 נגישות למקורות מימון

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

לפרטים נוספים אודות מקורות המימון של הקבוצה ראו ביאור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה לשנת 2018.

לפרטים אודות עסקה למכירת חלק מנכסי הנדל"ן המניב של החברה, אשר הושלמה ביום 2 ביוני, 2019, ומשפיעה באופן חיובי על יתרת המזומנים של החברה, ראה דיווחיה המיידים של החברה מן הימים 23 במרץ, 2019 ו-2 ביוני, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-023952 ו-2019-01-054682), בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה ("עסקת מכירת נכסים א"), וכן סעיף 8.2 להלן.

לפרטים אודות עסקה בה התקשרה החברה למכירת חלק נוסף מנכסי הנדל"ן המניב שלה ואשר להערכת החברה, אם וככל ותושלם, צפויה להשפיע באופן חיובי על יתרות המזומנים של החברה, ראה דיווחיה המיידים של החברה מיום 30 ביוני, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-) ("עסקת מכירת נכסים ב"), וכן סעיף 8.3 להלן.

החברה מעריכה את נגישותה למקורות מימון כגבוהה מאד לאור חוסנה הפיננסי, יציבות פעילות

הליבה והקשרים הענפים שיצרה עם בנקים המממנים פרויקטים של נדל"ן בגרמניה, כמו גם נגישות גבוהה לשוק ההון הישראלי ודרוג החוב הגבוה של החברה.

לפרטים נוספים בקשר מימון מחדש של הלוואות של החברה ראו סעיף 8.4 להלן.

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

## 7.2 FFO (FUNDS FROM OPERATIONS) FFO

**חישוב ה-FFO - מדד ה-FFO מחושב כרווח הנקי (הפסד) המיוחס לבעלי מניות החברה מהפעילות המניבה בלבד – ללא הרווח ממכירת זירות בפרוייקט Grafental** (לפרטים נוספים בדבר פרויקט זה ראו סעיף 1.9 לפרק א' לדוח תקופתי 2018), בהתאמות מסוימות בגין פריטים שאינם תפעוליים, אשר מושפעים משערך שווי הוגן של נכסים והתחייבויות. מדובר בעיקר בהתאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, רווחי והפסדי הון שונים, הפחתות שונות, התאמת הוצאות בגין ניהול פרויקט ושיווק בקשר עם הקמת פרויקט המגורים ב Grafental וזאת מכיוון שההכנסות בגינו אינן נלקחות בחשבון ה-FFO), שינוי בשווי ההוגן שהוכר בגין מכשירים פיננסיים, מיסים נדחים וזכויות מיעוט בגין הפריטים שלעיל. החברה סבורה כי מדד זה משקף באופן נכון יותר את תוצאותיה התפעוליות של החברה, ללא ההשפעות של תחום הנדל"ן היזמי, ופרסומו יאפשר בסיס נכון יותר להשוואת תוצאותיה התפעוליות של החברה בתקופה מסוימת לתקופות קודמות וכן יאפשר השוואת תוצאות פעילות החברה לחברות נדל"ן אחרות בארץ ובאירופה.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2018	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019	
100,919	22,646	7,852	<b>רווח נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה</b>
			<b>התאמות לרווח הנקי:</b>
			<b>א. התאמות בגין שיערוכים</b>
(81,055)	(19,637)	(5,954)	(עליית) ערך נדל"ן להשקעה והתאמת שווי התחייבויות הקשורות לנדל"ן להשקעה
-	2,205	-	עלויות עסקה במסגרת רכישת נכסים חדשים שהוכר בדח רווח והפסד
(1,438)	260	(5,108)	שיערוך הלוואות ועסקאות החלפת ריבית לפי שווי הוגן
			<b>ב. התאמות בגין סעיפים לא תזרימיים</b>
-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות ושינויים בקרנות הון
(4,640)	(831)	3,361	שערך הלוואות, מידוד והפרשי שער ועסקאות הגנת מטבע שאינם תזרימיים
1,055	294	151	רכיב הריבית בעסקאות הגנה
23,895	4,497	3,770	הוצאות מיסים נדחים ומיסים בגין שנים קודמות

ג. סעיפים חד פעמיים/ פעילויות חדשות/ פעילויות שהופסקו/ אחר			
שירותים מקצועיים, התאמות חד פעמיות ואחרים	1,928	395	5,119
התאמות המתייחסות לחברות כלולות וזכויות שאינן מקנות שליטה	378	310	1,292
הוצאות ניהול פרויקט ושיווק בקשר עם הקמת פרויקט המגורים בדיסלדורף והתאמות בגין פעילות ההשכרה הנוכחית בפרוייקט	1,030	1,242	4,651
התאמות בגין מכירת דירות	627	(2,144)	(12,731)
סך התאמות לרווח הנקי	183	(13,409)	(63,852)
<b>F.F.O</b>	<b>8,035</b>	<b>9,237</b>	<b>37,067</b>

כאמור לעיל, בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019 הסתכם ה-FFO בכ-8 מ' אירו. להערכת החברה, הרמה השנתית המייצגת של ה-FFO, בהתאמה לארועים שהתרחשו הרבעון, תסתכם לסך של כ-31.2 מ' אירו.

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

7.3. מדד EPRA NAV – שווי נכסי נקי (במיליוני אירו)

מדד ה-EPRA NAV הינו מדד להצגת השווי הנכסי הנקי של חברת נדל"ן בהתאם לנייר העמדה של European Public Real Estate Association - EPRA. מדד ה-EPRA NAV משקף את השווי הנכסי הנקי של החברה בהנחה של החזקת נכסי הנדל"ן לטווח הארוך ועל כן, נדרשות התאמות מסויימות כגון נטרול מסים נדחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה ונטרול השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים. כמו כן, במסגרת ההתאמות כללה החברה את הרווחים שטרם הוכרו בדוחות בגין דירות שנמכרו ונמצאות בשלבי הקמה בפרוייקט Grafental (שלבם ה' ו-ז'). החברה סבורה, כי מדד ה-EPRA NAV משקף באופן נכון יותר את השווי הנכסי הנקי של החברה, ופרסומו יאפשר השוואה לחברות 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 31.12.2018 במיליוני אירו	ליום 30.6.2018 במיליוני אירו	ליום 30.06.2019 במיליוני אירו	
694.6	628.1	694.1	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
104.9	94	96.7	בתוספת מסים נדחים בגין התאמות EPRA (בניכוי חלק המיעוט)
0.2	0.2	0.4	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו (בניכוי חלק המיעוט)
7.1	6.2	9.1	בתוספת רווחים שטרם הוכרו בגין דירות שנמכרו ונמצאות בביצוע בשלבים ה' וז' בפרוייקט המגורים
<b>806.8</b>	<b>728.5</b>	<b>800.4</b>	<b>EPRA NAV – שווי נכסי נקי</b>

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

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

8.2. השלמת עסקה למכירת חלק מנכסי הנדל"ן המסחרי של החברה (עסקת מכירת נכסים א' בהגדרתה לעיל) – ביום 31 במאי, השלימה החברה את עסקת מכירת נכסים א'. לפרטים נוספים בקשר עם העסקה כאמור והשלמתה, ראו דיווחיה המיידים של החברה מן הימים 23 במרץ, 2019 ו-2 ביוני 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-023952 ו-2019-01-054682, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה. כתוצאה מההתקשרות כאמור הכירה החברה בהפסד בסך של כ-2.3 מ' אירו כתוצאה מהפער בין תמורת המכירה, בניכוי עליות עסקה, לערכם של הנכסים והתחייבויות, נטו המוצגים בדוחות החברה (עליות העסקה הסתכמו לסך של כ-6.4 מ' אירו); ההפסד הוכר בדוחותיה כספיים של החברה במסגרת שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו. בנוסף, הכירה החברה בהפסד בסך של כ-7.2 מ' במסגרת שינויים בשווי ההוגן של הלוואות, כתוצאה מעלויות שבירת הלוואות הבנקאיות שנפרעו עם השלמת העסקה (לפרטים נוספים בקשר עם הלוואות כאמור ראו סעיף 4 לדיווח המיידית של החברה מיום 23 במרץ, 2019 המוזכר בסעיף זה). יתרת ההשקעה של החברה בנכסים אלו בסך של כ-6.5 מ' אירו (10.1% מהון החברות), מוצגת במסגרת השקעה בנכס פיננסי לא סחיר הנמדד בשווי הוגן.

8.3. התקשרות בעסקה למכירת חלק נוסף מנכסי הנדל"ן המסחרי של החברה (עסקה למכירת נכסים ב' בהגדרתה לעיל) – ביום 28 ביוני, 2019, התקשרה החברה בעסקה למכירת נכסים נוספים מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה. לפרטים נוספים בקשר עם העסקה כאמור, ראו דיווחה המיידים של החברה מיום 30 ביוני, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-055230), הנכלל בזאת על דרך ההפניה. כתוצאה מההתקשרות כאמור הכירה החברה בהפסד בסך של כ-9 מ' אירו כתוצאה מהפער בין תמורת המכירה, לערכם של הנכסים והתחייבויות, נטו המוצגים בדוחות החברה, והפסד נוסף בסך 4 מ' אירו בגין עליות שהחברה צפויה לשאת בהם בעיקר בגין אומדן עליונות עסקה ואומדן עלויות של תיקונים שהוסכמו עם רוכש הנכס; ההפסד הוכר בדוחותיה כספיים של החברה במסגרת שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו, ובמסגרת סעיף הטבת מס (מסים על ההכנסה).

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

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

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

**קבלת הלוואה מבעלת שליטה** – ביום 9 במאי, 2019 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבלת מסגרת אשראי בגובה של 100 מ' אירו מ-ADLER, בעלת השליטה בחברה. לפרטים נוספים בקשר עם ההלוואה כאמור ותנאיה, ראו דיווח המידי של החברה מיום 11 במאי, 2019 (מס' אסמכתא: 040008-01-2019), הנכלל בזאת על דרך ההפניה. לפרטים נוספים בקשר עם אופן אישור העסקה ראו דיווח המידי של החברה מיום 14 ביולי, 2019 (מס' אסמכתא: 060426-01-2019), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

8.5 **פירעון אג"ח** – לפרטים נוספים בקשר עם פירעון קרן אג"ח (סדרה א' וסדרה ג') ראו דיווחיה המידיים של החברה מן הימים 15 ביולי, 2019 ו-19 ביולי, 2019 (מס' אסמכתא: 060687-01-2019 ו-062643-01-2019, בהתאמה).

8.6 **הסכם ביניים עם קבלן מבצע** – בהמשך לבאור 17א' (5) לדוחות הכספיים של החברה, במהלך חודש יוני 2019, הגיעה החברה להסכם ביניים עם הקבלן המבצע, במסגרתו הפרישה החברה 1.6 מ' אירו נוספים (ששולמו בתחילת יולי 2019 ואשר נזקפו לעלות המכר בתקופת הדוח). בנוסף, קיימות דרישות כספיות של הקבלן בסך של כ-3 מ' אירו, שכנגדם לחברה טענות נגדיות, כאמור בבאור לעיל.

**חלק ב' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד**

9. 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. להלן תמצית הנתונים בדבר הערכות השווי

מספר בסיסי השוואה	מחירים ששימשו בסיס להשוואה	Terminal Value (באלפי אירו)	שיעור ר אנפל ציה לטווח ארוך	שיעור הייוון-Exit Cap Rate	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 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
מאגרי מידע: Land valuation board Leipzig (Gutachterausschuss) Emprica online database RIWIS online database Savills research	עסקאות השוואה, הכוללים מחיר למ"ר, לנכסים בעלי מאפיינים דומים.	274,967	2.0%	4.46%	היוון תזרימי מזומנים	Savills Drazenco Grahovac (MRICS) Klaus Trautner (MRICS/CIS HypZert) מעריכי שווי בלתי תלויים בעלי ניסיון בהערכת נכסים בקנה מידה דומה. ללא הסכם שיפוי, למעט שיפוי ביחס לחביות הנובעות ממידע לאל נכון או לא מדויק שמברה לו החברה	223,090	211,670	חתימה 12 – באוגוסט 2019 תאריך תוקף – 30 ביוני 2019	פורטפוליו מגורים בלייפציג <sup>15</sup>

יצוין כי מעריכי השווי של נכסי החברה הינם Savills. ליום 30 ביוני, 2019 שיעור הנכסים שהוערכו על ידם מהווה 100% משווי הנכסים במאזן החברה, וזוהו האורגן בתאגיד שהחליט על ההתקשרות כאמור הינו דירקטוריון החברה. Savills אינם תלויים בחברה. יצוין, כי למיטב ידיעת החברה Savills ביצעו הערכות שווי קודמות עבור ADLER, בעלת השליטה בחברה, בגין כל הנכסים של החברה, ובגין הנכסים של ADLER, שאינם מוחזקים על-ידי החברה. לפרטים נוספים ראה התייחסות בהערכת השווי של ליפציג, המצורפת לדוח זה.

<sup>15</sup> יצוין כי חלקה של החברה בנכס הינו 68%, לפני התאמת מנגנון Promote, בדבר רכישת זכותהן של בעלי מניות שאינן מקנות שליטה ר' סעיף 118).



הבהרות נוספות בקשר להערכת השווי :

במהלך השנים האחרונות ועד לרבעון השני לשנת 2018 (כולל), בוצעו הערכות השווי לפורטפוליו המגורים של החברה בעיר Leipzig (לעניין זה – "הנכס") על-ידי פירמת JLL. לאחר רכישת השליטה בחברה על-ידי ADLER כמפורט בסעיף 1.1.3 לדוח תקופתי 2018, ולצורך עריכת הדוחות הכספיים של שנת 2018, הוחלפה פירמת JLL בפירמת Savills, מסוכנויות הנדל"ן המובילות בעולם.

בין מעריכי השווי כאמור קיימים הבדלי גישות, אשר באים לידי ביטוי בהתייחסותם לפרמטרים המרכזיים בהערכת השווי שערכו לנכס, כמפורט להלן. הבדלי גישות אלו לא הביאו לשינוי מהותי בשווי הנכס בהתאם להערכות השווי השונות. כך, בהערכת השווי שנערכה על ידי פירמת Savills לשנת 2018, נרשמה עלייה לא מהותית בערך הנכס בסך של כ- 6 מ' אירו (כ-3% משווי הנכס) ביחס להערכת השווי של פירמת JLL. שנערכה עבור הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2018. בהערכת השווי של פירמת Savills שנערכה לצורך הדוחות הנוכחיים ומצורפת לדוחות אלו, נרשמה עלייה בסך של כ-11.4 מ' אירו (כ-5.4% משווי הנכס) בערך הנכס ביחס להערכת השווי לשנת 2018.

שני מעריכי השווי (Savills ו-JLL) השתמשו בגישת היוון תזרימי המזומנים לצורך אמידת שווי הנכס, בשמאות בגישה זו ישנם פרמטרים עיקריים שמשלימים אחד את השני – שיעורי היוון (Discount Rate) ו-Cap Rate) והיחס ביניהם ודמי שכירות צפויים מייצגים. גישת היוון תזרים מזומנים מחייבת שימוש בהנחות יסוד, אשר ביחס אליהן, היו שינויים בין מערכי השווי. באופן כללי, ניתן לומר כי מעריך השווי הנוכחי (Savills) הניח תזרימי מזומנים נמוכים יותר מהנכס שהתבטאו בצפי לרמות הכנסות והוצאות נמוכות יותר, שהסתכמו ב- NOI מייצג בגובה של 7.9 מ' אירו בתום השנה המייצגת (4.5 אירו למ"ר לחודש), לעומת JLL שהניח רמות גבוהות יותר, שהסתכמו ב- NOI מייצג של 11.2 מ' בתום השנה המייצגת (6.36 אירו למ"ר לחודש). מנגד, Savills הניח שיעור היוון (Discount Rate) נמוך יותר מ- JLL, 4.38% לעומת 5.4% (בהערכת השווי האחרונה של JLL ליום 30 ביוני, 2018), ומאידך שיעור התשואה בעת המימוש הרעיוני (Cap rate) גבוה יותר בשיעור של 4.78%, לעומת 3.9%. לצורך הערכת השווי של יוני 2019, Savills הניחו שיעורי היוון (Discount Rate), ושיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Cap Rate) ברמות של 4.71% ו-4.46%, בהתאמה.

הבדלים אלו משקפים את עיקר הבדלי הגישות בין Savills ו-JLL בהתייחסותם לפרמטרים המרכזיים בהערכת השווי.

יודגש שוב כי על אף ההבדלים בגישות בין השמאים כאמור, הבדלי גישות אלו לא הביאו לשינוי מהותי בשווי הנכס בהתאם להערכות השווי השונות, וזאת כפי שפורט גם לעיל. עוד יצוין, כי גם נתונים של עסקאות השוואה אשר מוצגים בשמאויות וגם בדיקות עצמאיות שעורכת החברה לשווי הנכסים על ידי שימוש במכפילי הכנסה ובמחירים ממוצעים למטר בעסקאות השוואה (על סמך מידע שהתקבל ממעריכי השווי) הניבו תוצאות דומות לתוצאות שהתקבלו בשמאויות בכל התקופות.

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

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

איגרות חוב (סדרה ג')	איגרות חוב (סדרה ב')	איגרות חוב (סדרה א')	
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

איגרות חוב (סדרה ג')	איגרות חוב (סדרה ב')	איגרות חוב (סדרה א')	
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)
150,372	190,000	114,400	שווי נקוב ליום 30.06.2019 (אלפי ש"ח)
152,311	195,114	122,259	שווי נקוב צמוד ליום 30.06.2019 (אלפי ש"ח)
2,235	-	2,707	סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה (אלפי ש"ח) נכון ליום 30.06.2019
153,632	193,855	124,522	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.06.2019 (אלפי ש"ח), כולל ריבית לשלם
173,545	214,510	128,036	שווי בבורסה ליום 30.06.2019 (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
עומדות לפירעון ב-12 תשלומים לא שווים שנתיים ביום 20 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2026 (כולל) באופן שכ"א מתשעת התשלומים הראשונים יהווה 2% מקרה ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'), התשלום העשירי יהווה 17% מקרה ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'), וכ"א משני התשלומים האחרונים יהווה 32.5% מקרה ערכן הנקוב הכולל של	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% מקרה ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'), וכ"א מחמשת התשלומים האחרונים יהווה 14.4% מקרה ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'); תשלום הקרן הראשון יהיה ביום 31.12.2013.	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% מקרה ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א') והתשלום האחרון יהווה 14.32% מקרה ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א').	מועדי תשלום הקרן

איגרות חוב (סדרה ג')	איגרות חוב (סדרה ב')	איגרות חוב (סדרה א')	
אגרות החוב (סדרה ג'); תשלום הקרן הראשון יהיה ביום 20.07.2015.			
משולמת בימים 20 בינואר וביום 20 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2026 (כולל) החל מיום 20 בינואר 2015. התשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 20.07.2026.	משולמת בימים 31 בדצמבר וביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2013 עד 2024 (כולל) החל מיום 31 בדצמבר 2013. התשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 31.12.2024.	משולמת בימים 14 ביולי וביום 14 בינואר של כל אחת מהשנים 2011 עד 2020 (כולל).	מועדי תשלום הריבית
צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 ביולי 2014 בגין חודש יוני 2014.	צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 במאי 2013 בגין חודש אפריל 2013.	צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בפברואר 2011 בגין חודש ינואר 2011.	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא	לא	לא	האם ניתנות להמרה ?
החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), בכל עת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם של חלק או של כל אגרות החוב (סדרה ג') כפי שתבחר וזאת עד למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ג') והכל בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו בסעיף 2.8.15 בתשקיף המדף.	החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), בכל עת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם של חלק או של כל אגרות החוב (סדרה ב') כפי שתבחר וזאת עד למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ב') והכל בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו בסעיף 2.8.15 בתשקיף המדף.	החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), בכל עת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם של חלק או של כל אגרות החוב (סדרה א') כפי שתבחר וזאת עד למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א') והכל בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו בסעיף 2.7.3 בתשקיף המדף.	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
לא	לא	לא	האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות ?

## 11. דירוג

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

## 12. עמידה בתנאים והתחייבויות לפי שטרי הנאמנות

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח ובמהלך תקופת הדיווח עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות<sup>16</sup>, ובכלל זה נכון לתום תקופת הדוח עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות מיום 24 בפברואר 2011 (כפי שתוקן ביום 30

<sup>16</sup> לעניין התקיימות עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג') של החברה בגין שינוי שליטה בחברה והחלטת מחזיקי אגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג') לתת ויתור בקשר עם עילה זו אשר קמה להם כאמור ראו בסעיף 5 להלן.

באוקטובר 2012 וביום 29 בינואר 2017) בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, מיום 9 במאי 2013 (כפי שתוקן ביום 29 בינואר 2017, ביום 3 ביולי 2017 וביום 27 במאי, 2018) בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, ומיום 14 ביולי 2014 (כפי שתוקן ביום 29 בינואר 2017, ביום 3 ביולי 2017 וביום 27 במאי, 2018) בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה. (להלן ובהתאמה: "הנאמן" ו-"שטרי הנאמנות") ובכללן בהתניות הפיננסיות המפורטות להלן:

**א. היחס בין ההון העצמי של החברה בסוף כל רבעון לחוב הפיננסי נטו סולו, על פי דוחות סולו לאותו מועד לא יקטן מ-17%<sup>17</sup>: 187.5:**

ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות הרוב נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 30 ביוני 2019, הינו 694.1 מיליון אירו.

החוב הפיננסי נטו, על פי דוחות סולו של החברה נכון לאותו מועד הינו 26.9 מיליון אירו.

לפיכך היחס בין ההון העצמי של החברה לחוב הפיננסי נטו על פי דוחות סולו נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 30 ביוני 2019, הינו כ-2,581%.

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

ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'):

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

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

מספר מניות משועבדות של Brack German Properties B.V, חברה בת (100%) של החברה (להלן: "**BGP**") נכון ליום 30 ביוני 2019 – 943,804 מניות.

סך הון מניות מונפק של BGP ליום 30 ביוני 2019 ולמועד חתימת הדוח – 1,978,261.

שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 30 ביוני 2019 – 47.7%.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי מניותיה, כפי שהוא מופיע בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2019 – 727,695 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל – 3.9008 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות – 1,354,258 א' ש"ח .

חוב נטו – 124,966 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שווי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ-1,084% 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).

<sup>17</sup> הדרישה לעמוד ביחס זה רלוונטית למחזיקי אגרות חוב סדרות א' וב' בלבד.

מספר המניות משועבדות של BGP נכון ליום 30 ביוני 2019 : 640,027.

סך הון המניות מונפק של BGP נכון ליום 30 ביוני 2019 ולמועד חתימת הדוח - 1,978,261.

שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 30 ביוני 2019 – 32.4%.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2019 – 727,695 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל – 3.9008 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות 918,370 א' ש"ח.

חוב נטו – 195,114 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שוי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ-471% 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 2019 : 394,430.

סך הון המניות מונפק של BGP נכון ליום 30 ביוני 2019 ולמועד חתימת הדוח - 1,978,261.

שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 30 ביוני 2019 – 19.9%.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2019 – 727,695 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל – 3.9008 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות 565,965 א' ש"ח.

חוב נטו – 156,484 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שוי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ-362% 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' וג' – 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-694.1 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 המירים שלה, אם כתוצאה מכך יפחת ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב מ-80 מ' אירו על פי שטר הנאמנות סדרה א'. למועד הדוח ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב הינו כ- 694.1 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 המירים שלה, אם כתוצאה מכך יפחת ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב מ-160 ו-200 מ' אירו בהתאמה ו/או יחס חוב ל-CAP (כהגדרתו להלן) יעלה על 70%. למועד הדוח ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב הינו כ- 694.1 מ' אירו ויחס החוב ל-CAP עומד למועד הדוח על 42.54% (כמפורט להלן).

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

114,995	התחייבויות פיננסיות על פי דוחות הסולו
585,342	התחייבויות פיננסיות של החברות הבנות
103,917	בניכוי מזומן שווה מזומן ופקדונות
4,885	בנכוי חוב בגין מלאי דירות בהקמה
591,535	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
	<b>ה-CAP<sup>18</sup></b>
799,005	הון כולל זכויות שאינן מקנות שליטה
591,535	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
1,390,540	ה-CAP

לפיכך יחס זה עומד על 42.54% כשעל פי שטרי הנאמנות יחס זה צריך להיות נמוך מ-90% עבור סדרה א' ונמוך מ-75% עבור סדרות ב' ו-ג'.

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

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

### 14. צירוף דוחות כספיים של חברת BGP

על פי עמדה משפטית מס' 29-103 של סגל רשות ניירות ערך ("ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו ע"י תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות"), במקרה של שעבוד של מניות חברה מוחזקת, נדרש התאגיד לצרף דוחות כספיים מבוקרים/סקורים לפי העניין, של החברה המוחזקת מדי רבעון, וזאת עד למועד פרעון המלא של תעודות ההתחייבות. עם זאת, נכון למועד הדוח, ההבדלים היחידים בין הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לדוחות הכספיים של BGP, חברה המוחזקת ב-100% על ידי החברה, אשר מניותיה משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב ("החברה המוחזקת המשועבדת") הוא סך המזומנים המוחזקים ע"י

<sup>18</sup> "סך ההון והחוב (CAP)" – "החוב הפיננסי, נטו מאוחד" בצירוף כל המפורט להלן: (א) ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט), כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של החברה; (ב) יתרת הלוואות הנדחות של החברה (כהגדרתן להלן); ו-ג) הפחתות ערך שנרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים (ככל שירשמו הפחתות כאמור) בגין נכסים המשועבדים להבטחת הלוואות, בגובה ההפרש בין זכות החזרה ללווה (recourse) לבין ערך הלוואה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. "הלוואות נדחות" – כל הלוואה שקיבלה החברה מגורם כלשהו, שעל פי תנאיה היא נחותה בדרגת הפירעון לאגרות החוב (סדרה 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.

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 2019 וליום 30 ביוני 2018 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 2019 (באלפי אירו)	החברה במאוחד	נכסים / התחייבויות בחברה המוחזקת המשועבדת	נכסים / התחייבויות בתאגידים לא משועבדים
<b>סה"כ נכסים</b>	1,760,029	1,631,172	128,857
נכסים שוטפים ומוחזקים למכירה	288,856	194,175	* 94,681
נכסים לא שוטפים	1,471,173	1,436,997	34,176
<b>סה"כ התחייבויות</b>	961,024	798,616	162,408
התחייבויות שוטפות ומוחזקות למכירה	218,281	196,771	** 21,510
התחייבויות לא שוטפות	742,743	601,845	*** 140,898
<b>זכויות שאינן מקנות שליטה</b>	104,861	104,861	-
<b>סה"כ הון</b>	694,144	727,695	(33,551)
<b>שיעור הנכסים מסך הנכסים במאזן</b>	100%	93%	7%
<b>שיעור ההתחייבויות מסך ההתחייבויות במאזן</b>	100%	83%	17%
<b>שיעור ההון מסך ההון במאזן</b>	100%	105%	(5%)

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

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

12 באוגוסט, 2019

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

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים**

**ליום 30 ביוני 2019**

**(בלתי מבוקרים)**



# BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

## תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2019

(בלתי מבוקרים)

### תוכן העניינים

#### עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3-4	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על המצב הכספי
5	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
6-10	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון
11-13	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-25	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי המצורף של Brack Capital Properties N.V. וחברות מאוחדות (להלן – "הקבוצה"), הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים מאוחד ליום 30 ביוני 2019 ואת הדוחות התמציתיים ביניים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה 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 מבידור, 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,  
12 באוגוסט, 2019

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### תמצית דוחות ביניים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	ליום 30 ביוני	
	2018	2019
	(בלתי מבוקר)	
	אלפי אירו	

#### נכסים שוטפים

27,138	88,815	98,858	מזומנים ושווי מזומנים
414	407	416	יתרות לקבל מבנקים
21,249	15,151	28,511	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
4,474	5,689	375	הכנסות לקבל בגין מכירת דירות
1,523	3,183	55	שוכרים ולקוחות, נטו
<u>25,496</u>	<u>24,531</u>	<u>31,002</u>	מלאי בניינים בהקמה

80,294	137,776	159,217
--------	---------	---------

-	-	129,639
---	---	---------

נכסים של קבוצת מימוש מוחזקת למכירה

#### נכסים לא שוטפים

7,698	6,313	8,798	השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
37,019	-	40,298	השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
216,061	215,536	225,596	מלאי מקרקעין
64,683	65,336	65,265	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין
1,410,282	1,333,267	1,120,265	נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים
5,381	6,773	5,856	פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
426	361	3,087	חייבים ויתרות חובה, רכוש קבוע ונכסים פיננסיים אחרים
1,231	1,246	2,008	מסים נדחים

1,742,781	1,628,832	1,471,173
-----------	-----------	-----------

<u>1,823,075</u>	<u>1,766,608</u>	<u>1,760,029</u>
------------------	------------------	------------------

Thomas Stienlet  
סמנכ"ל כספים

Tomas de Vargas  
Machuca  
מנכ"ל

Patrick Burke  
יו"ר הדירקטוריון

12 באוגוסט, 2019  
תאריך אישור הדוחות  
הכספיים

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### תמצית דוחות ביניים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	ליום 30 ביוני		
	2018	2019	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
101,485	89,943	87,842	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאים
17,066	17,159	18,297	חלויות שוטפות של אגרות חוב
2,098	-	4,885	הלוואות למימון מלאי בניינים בהקמה
30,066	26,178	23,445	זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות
841	1,858	3,884	מקדמות מרוכשי דירות
<u>151,556</u>	<u>135,138</u>	<u>138,353</u>	
-	-	79,928	התחייבויות של קבוצת מימוש מוחזקת למכירה
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
659,614	687,381	492,615	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
-	-	44,200	הלוואות מבעל שליטה
90,349	108,021	96,698	אגרות חוב
3,041	3,095	3,041	התחייבות בגין חכירה
384	1,058	645	התחייבויות פיננסיות אחרות
117,671	104,544	105,544	מסים נדחים
<u>871,059</u>	<u>904,099</u>	<u>742,743</u>	
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
77	77	77	הון מניות
144,237	144,237	144,237	פרמיה על מניות
(746)	(746)	(746)	מניות אוצר
1,512	1,512	1,512	קרנות הון אחרות
378,756	335,468	349,872	קרן הון סטטוטורית
170,808	147,522	199,192	יתרת רווח
694,644	628,070	694,144	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
<u>105,816</u>	<u>99,301</u>	<u>104,861</u>	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>800,460</u>	<u>727,371</u>	<u>799,005</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>1,823,075</u>	<u>1,766,608</u>	<u>1,760,029</u>	

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

**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2018	2019	2018	2019	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי אירו				
79,168	19,668	19,108	39,430	39,125	הכנסות מהשכרת נכסים
26,980	6,869	6,743	13,443	13,263	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(27,870)	(6,803)	(6,744)	(13,361)	(13,258)	הוצאות ניהול נכסים
(12,717)	(2,688)	(3,083)	(5,567)	(6,070)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
65,561	17,046	16,024	33,945	33,060	הכנסות שכירות וניהול, נטו
62,753	10,838	6,251	29,413	13,010	הכנסות ממכירת דירות
(47,771)	(8,316)	(6,987)	(22,491)	(12,134)	עלות מכירת דירות
14,982	2,522	(736)	6,922	876	רווח (הפסד) ממכירת דירות
(12,520)	(2,759)	(4,603)	(6,841)	(7,606)	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,329)	(440)	(456)	(1,247)	(1,016)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי
(365)	(132)	(130)	(226)	(215)	בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
65,329	16,237	10,099	32,553	25,099	הוצאות מכירה ושיווק
95,499	27,775	4,314	33,300	3,920	רווח תפעולי לפני שינוי בערך נדל"ן להשקעה
160,828	44,012	14,413	65,853	29,019	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
					רווח תפעולי
(19,646)	(5,213)	(5,151)	(9,828)	(9,564)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער
6,509	1,367	(2,635)	4,187	(6,000)	ועסקאות להגנת מטבע
1,580	(353)	2,633	(603)	(11,046)	השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו
(723)	(2,205)	-	(2,205)	-	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הלוואות ואחרות (כולל עלויות פירעון מוקדם של הלוואות)
148,548	37,608	9,260	57,404	2,409	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(29,505)	(6,391)	(3,311)	(13,265)	(3,864)	רווח לפני מסים על ההכנסה
119,043	31,217	5,949	44,139	(1,455)	מסים על ההכנסה
-	-	-	-	-	רווח (הפסד) נקי לתקופה
119,043	31,217	5,949	44,139	(1,455)	רווח כולל אחר:
					סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
100,919	22,646	7,852	34,345	(500)	רווח (הפסד) נקי וכולל מיוחס ל:
18,124	8,571	(1,903)	9,794	(955)	בעלי מניות החברה
119,043	31,217	5,949	44,139	(1,455)	זכויות שאינן מקנות שליטה
13.05	2.93	1.02	4.44	(0.06)	רווח נקי (הפסד) למנייה המיוחס לבעלי מניות החברה (באירו)
					רווח נקי (הפסד) בסיסי ומדולל

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

**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

**תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון**

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית	קרנות הון אחרות	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי אירו								
800,460	105,816	694,644	170,808	378,756	1,512	(746)	144,237	77
(1,455)	(955)	(500)	(500)	-	-	-	-	-
(1,455)	(955)	(500)	(500)	-	-	-	-	-
-	-	-	28,884	(28,884)	-	-	-	-
<u>799,005</u>	<u>104,861</u>	<u>694,144</u>	<u>199,192</u>	<u>349,872</u>	<u>1,512</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2019 (מבוקר)

הפסד נקי וכולל לתקופה  
סה"כ הפסד כולל לתקופה  
מיון לפי הוראות החוק בהולנד

יתרה ליום 30 ביוני, 2019 (בלתי מבוקר)

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

**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

**תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון**

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית	קרנות הון אחרות	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי אירו								
698,570	107,402	591,168	125,941	319,337	2,322	(746)	144,237	77
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)	-	-	-	-	-	-	-
<u>727,371</u>	<u>99,301</u>	<u>628,070</u>	<u>147,522</u>	<u>335,468</u>	<u>1,512</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017 - כפי שדווחה בעבר (מבוקר)  
 השפעת היישום לראשונה של תקן חשבונאות חדש IFRS 15

יתרה ליום 1 בינואר, 2018 (מבוקר)  
 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)

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

**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

**תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון**

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית	קרנות הון אחרות	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי אירו								
793,056	106,764	686,292	162,058	379,154	1,512	(746)	144,237	77
5,949	(1,903)	7,852	7,852	-	-	-	-	-
5,949	(1,903)	7,852	7,852	-	-	-	-	-
-	-	-	29,282	(29,282)	-	-	-	-
<u>799,005</u>	<u>104,861</u>	<u>694,144</u>	<u>199,192</u>	<u>349,872</u>	<u>1,512</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>

יתרה ליום 1 באפריל, 2019 (בלתי מבוקר)

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

יתרה ליום 30 ביוני, 2019 (בלתי מבוקר)

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



**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

**תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון**

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית	קרנות הון אחרות	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי אירו								
701,522	96,098	605,424	134,233	326,111	1,512	(746)	144,237	77
31,217	8,571	22,646	22,646	-	-	-	-	-
31,217	8,571	22,646	22,646	-	-	-	-	-
-	-	-	(9,357)	9,357	-	-	-	-
(5,368)	(5,368)	-	-	-	-	-	-	-
<u>727,371</u>	<u>99,301</u>	<u>628,070</u>	<u>147,522</u>	<u>335,468</u>	<u>1,512</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>

יתרה ליום 1 באפריל, 2018 (בלתי מבוקר)

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

יתרה ליום 30 ביוני, 2018 (בלתי מבוקר)

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

**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

**תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון**

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית	קרנות הון אחרות	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי אירו									
698,570	107,402	591,168	125,941	319,337	2,322	(746)	144,237	77	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017 - כפי שדווחה בעבר (מבוקר)
4,057	690	3,367	3,367	-	-	-	-	-	השפעת היישום לראשונה של תקן חשבונאות חדש IFRS 15
702,627	108,092	594,535	129,308	319,337	2,322	(746)	144,237	77	יתרה ליום 1 בינואר, 2018 (מבוקר)
119,043	18,124	100,919	100,919	-	-	-	-	-	רווח נקי וכולל לשנה
119,043	18,124	100,919	100,919	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
-	-	-	(59,419)	59,419	-	-	-	-	מיון לפי הוראות החוק בהולנד
(3,299)	(2,489)	(810)	-	-	(810)	-	-	-	רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(17,911)	(17,911)	-	-	-	-	-	-	-	חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
800,460	105,816	694,644	170,808	378,756	1,512	(746)	144,237	77	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018 (מבוקר)

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2018	2019	2018	2019	
	אלפי אירו				
119,043	31,217	5,949	44,139	(1,455)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
					רווח נקי (הפסד) לתקופה
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
75	12	22	42	52	פחת
16,322	4,622	7,312	5,401	24,156	הוצאות מימון, נטו
(5,693)	-	(2,325)	-	2,572	ירידה (עלייה) בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים
(96,912)	(27,775)	(4,314)	(33,300)	(3,920)	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
18,491	(273)	4,125	5,487	6,608	מסים נדחים, נטו
723	2,205	-	2,205	-	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(66,994)	(21,209)	4,820	(20,165)	29,468	
52,049	10,008	10,769	23,974	28,013	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת לפני שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות</u>
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(1,294)	(354)	9,244	(3,963)	9,550	ירידה (עלייה) בשוכרים, פקדונות מוגבלים, יתרות חובה אחרות וצדדים קשורים
6,769	4,808	(1,550)	2,807	(9,987)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
5,475	4,454	7,694	(1,156)	(437)	
57,524	14,462	18,463	22,818	27,576	<u>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני פעילות בנכסי והתחייבויות מקרקעין</u>
2,635	8,172	3,571	3,652	3,043	שינוי במקדמות והכנסות לקבל ירידה (עלייה) במלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
405	(4,217)	(8,398)	1,709	(16,233)	
60,564	18,417	13,636	28,179	14,386	<u>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישת מלאי לזמן ארוך</u>
(128,623)	-	-	(128,560)	-	רכישת מלאי קרקעות לזמן ארוך
(68,059)	18,417	13,636	(100,381)	14,386	<u>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (ששימשו לפעילות שוטפת)</u>

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2018	2018	2019	2018	2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי אירו				

#### תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

(23,446)	(6,871)	(3,721)	(10,698)	(8,489)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(103)	-	(501)	(200)	(1,100)	השקעה בחברות הנמדדות לפי שיטת השווי המאזני
(35,000)	-	-	-	-	השקעה בנכס פיננסי סחיר הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד
11,900	11,900	-	11,900	-	תמורה ממכירת חברות מאוחדות, נטו (א)
-	-	64,094	-	64,094	משיכת (הפקדת) פיקדונות מוגבלים, הוצאות עסקה ששולמו מראש ומשיכת (הפקדת) פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן ארוך, נטו ריבית שהתקבלה ומימוש נגזרים
(9,982)	(6,791)	(15,986)	(6,692)	(15,962)	
237	475	-	237	-	
(56,394)	(1,287)	43,886	(5,453)	38,543	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

#### תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(17,701)	(4,375)	(4,432)	(8,678)	(8,735)	ריבית ששולמה
(17,911)	(5,368)	-	(16,425)	-	חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
197,772	56,502	211,428	195,485	211,428	קבלת הלוואות בנקאיות לזמן ארוך, נטו (*)
-	-	44,200	-	44,200	קבלת הלוואות מבעל שליטה לזמן ארוך, נטו פרעון אגרות חוב
(17,309)	-	-	-	-	פרעון הלוואות לזמן ארוך, נטו (*)
(103,090)	(57,584)	(223,047)	(85,892)	(228,102)	רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(3,299)	-	-	(2,970)	-	
38,462	(10,825)	28,149	81,520	18,791	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון

#### שינוי במזומנים ושווי מזומנים

(85,991)	6,305	85,671	(24,314)	71,720	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
113,129	82,510	13,187	113,129	27,138	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
27,138	88,815	98,858	88,815	98,858	

(\*) ראה באור (2)5 בדבר עסקת מימון מחדש ל-16 הלוואות נון ריקורס.

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2018	2018	2019	2018	2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי אירו				

#### מידע נוסף

#### (א) תמורה ממימוש השקעות בחברות מאוחדות שאוחדו בעבר

נכסים והתחייבויות של החברות  
המאוחדות ליום המכירה :

-	-	180,603	-	180,603	נדל"ן להשקעה
-	-	663	-	663	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
-	-	(97,754)	-	(97,754)	הלוואות מתאגידים בנקאיים, נטו
-	-	(6,494)	-	(6,494)	יתרת השקעה בחברות שאוחדו בעבר
-	-	(12,924)	-	(12,924)	מסים נדחים, נטו
-	-	64,094	-	64,094	
<u>4,357</u>	<u>545</u>	<u>1,452</u>	<u>2,625</u>	<u>8,103</u>	(ב) <u>מיסים ששולמו</u>

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

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

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

#### **באור 1 - כללי**

##### **א. תאור כללי של החברה ופעילותה**

Brack Capital Properties N.V. (להלן - "החברה") התאגדה ביוני 2006 והינה חברת נדל"ן תושבת הולנד העוסקת באמצעות חברות מוחזקות ברכישה וניהול של נדל"ן להשקעה בגרמניה, בתחום נדל"ן מניב למסחר ונדל"ן מניב למגורים, כמו כן החברה עוסקת בפיתוח מתחם מגורים ובהשבת קרקע בדיסלדורף, גרמניה. בשנת 2010 הנפיקה החברה מניות במסגרת הנפקה לראשונה לציבור בבורסה בישראל. בחודש אפריל, 2018 נמסר לחברה כי השליטה בחברה נרכשה על ידי ADLER Real Estate AG ("ADLER"). בכוונת ADLER לעשות שימוש בהשפעתה כבעלת השליטה, בכפוף להוראות כל דין, על מנת לבחון אפשרות למימון מחדש של אסטרטגיית החברה, לרבות אפשרות למכור נתח מסוים מנכסי החברה ועסקיה. למועד אישור הדוחות הכספיים ממשיכה החברה לבחון את האפשרויות למימון האסטרטגיה העסקית שלה, ובכלל כן, החלה החברה לבצע פעולות למכירת חלק מעסקיה.

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2019 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, 2018 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

#### **באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

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

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים 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 להלן:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ליישום לראשונה של הפרשנות לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים.

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

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

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V

### באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

#### באור 3 - מכשירים פיננסיים

##### א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

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

ליום 31 בדצמבר 2018		ליום 30 ביוני 2018		ליום 30 ביוני 2019	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)			
אלפי אירו					

##### התחייבויות פיננסיות:

115,940	108,555	138,416	126,650	127,066	116,212
אגרות חוב וריבית לשלם בגין אגרות חוב					

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

##### ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן

##### סיווג המכשירים הפיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

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

ליום 30 ביוני 2019		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
(בלתי מבוקר)		
אלפי אירו		

##### נכסים:

-	6,494	33,804	השקעות בנכסים פיננסיים
-	-	879	חוזי אקדמה על מטבע חוץ - דולר

##### התחייבויות:

-	(952)	-	חוזי החלפת ריבית
---	-------	---	------------------



## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

#### באור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן  
(המשך)

סיווג המכשירים הפיננסיים לפי מדרג שווי הוגן (המשך)

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

ליום 30 ביוני 2018

<u>רמה 1</u>	<u>רמה 2</u>	<u>רמה 3</u>
<u>(בלתי מבוקר)</u>		
<u>אלפי אירו</u>		
<u>(2,076)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>-</u>	<u>(513)</u>	<u>-</u>

התחייבויות:

חוזי אקדמה על מטבע חוץ - דולר

חוזי החלפת ריבית

ליום 31 בדצמבר 2018

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

נכסים:

השקעה בנכס פיננסי סחיר

התחייבויות:

חוזי אקדמה על מטבע חוץ - דולר

חוזי החלפת ריבית

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

**באור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

#### ג. 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.

ד. 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 3.7 מיליון אירו	עקום האירובור לתקופת העסקה	עקום התשלום	DCF	עסקאות החלפת ריבית

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

#### באור 4 - מגזרי פעילות

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבחה	נדל"ן מניב למגורים	נדל"ן מניב למסחר (*)	
אלפי אירו					
(בלתי מבוקר)					
13,010	13,010	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(12,134)	(12,134)	-	-	-	עלות מכירת דירות
876	876	-	-	-	רווח ממכירת דירות
39,125	-	69	24,846	14,210	הכנסות מהשכרת נכסים
13,263	-	30	10,182	3,051	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(13,258)	-	(21)	(10,159)	(3,078)	הוצאות ניהול נכסים
(6,070)	-	(83)	(4,175)	(1,812)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
33,060	-	(5)	20,694	12,371	הכנסות שכירות וניהול, נטו
(7,606)					הוצאות הנהלה וכלליות
(1,231)	(1,231)	-	-	-	הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות
3,920	-	(196)	24,502	(20,386)	המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
(26,610)					עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
2,409					הוצאות מימון, נטו
					רווח לפני מסים על הכנסה

(\*) באשר לנכסים המיועדים למכירה וכן הנכסים שמומשו בתקופת הדוח, ראה באור 5 (3) ו-5 (5).

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### באורים לדוחות הכספיים בנייים מאוחדים

**באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)**

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבחה	נדל"ן מניב למגורים	נדל"ן מניב למסחר	
אלפי אירו					
(בלתי מבוקר)					
29,413	29,413	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(22,491)	(22,491)	-	-	-	עלות מכירת דירות
6,922	6,922	-	-	-	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
33,945	-	-	20,642	13,303	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 מקרקעין
(6,244)					עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(2,205)	-	-	-	(2,205)	הוצאות מימון, נטו
57,404	-	-	-	-	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
					רווח לפני מסים על הכנסה

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבחה	נדל"ן מניב למגורים	נדל"ן מניב למסחר (*)	
אלפי אירו					
(בלתי מבוקר)					<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30</u> <u>ביוני, 2019</u>
6,251	6,251	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(6,987)	(6,987)	-	-	-	עלות מכירת דירות
(736)	(736)	-	-	-	רווח (הפסד) ממכירת דירות
19,108	-	24	12,412	6,672	הכנסות מהשכרת נכסים
6,743	-	15	5,043	1,685	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(6,744)	-	(12)	(5,031)	(1,701)	הוצאות ניהול נכסים
(3,083)	-	(22)	(2,079)	(982)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
16,024	-	5	10,345	5,674	הכנסות שכירות וניהול, נטו
(4,603)					הוצאות הנהלה וכלליות
(586)	(586)	-	-	-	הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות
4,314	-	51	25,388	(21,125)	המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי
(5,153)					מקרקעין
					עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
					הוצאות מימון, נטו
9,260					רווח לפני מסים על הכנסה

(\*) באשר לנכסים המיועדים למכירה וכן הנכסים שמומשו בתקופת הדוח, ראה באור 5 (3) ו-5 (5).

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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, 2018</u>
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
(572)	(572)	-	-	-	המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי
27,775	-	(5,615)	32,414	976	מקרקעין
(4,199)	-	-	-	-	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(2,205)	-	-	-	(2,205)	הוצאות מימון, נטו
					חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת
					השווי המאזני
37,608					רווח לפני מסים על הכנסה

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

**באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)**

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבחה	נדל"ן מניב למגורים	נדל"ן מניב למסחר	
אלפי אירו					
(מבוקר)					<u>לשנה שהסתיימה ביום 31</u> <u>בדצמבר, 2018</u>
62,753	62,753	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(47,771)	(47,771)	-	-	-	עלות מכירת דירות
14,982	14,982	-	-	-	רווח ממכירת דירות
79,168	-	183	48,918	30,067	הכנסות מהשכרת נכסים
26,980	-	72	21,762	5,146	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(27,870)	-	(71)	(21,669)	(6,130)	הוצאות ניהול נכסים
(12,717)	-	(119)	(8,906)	(3,692)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
65,561	-	65	40,105	25,391	הכנסות שכירות וניהול, נטו
80,543					הכנסות נטו לפני הוצאות הנהלה ומימון
(12,520)					הוצאות הנהלה וכלליות
(2,694)	(2,694)	-	-	-	הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
95,499	-	(2,694)	83,333	14,360	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(11,557)	-	-	-	-	הוצאות מימון, נטו
(723)	-	-	-	(723)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
148,548					רווח לפני מסים על הכנסה

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

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

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

1. בהמשך לאמור בביאור 17 ג' לדוחות הכספיים השנתיים, בחודשים ינואר ופברואר, 2019 במסגרת מימוש זכות הסירוב/הצעה לרכישת זכויותיהן של המשקיעים, הודיעה החברה למשקיעים על מימוש זכות הסירוב, ובעקבות כך החברה ובעלי הזכויות החלו במגעים לרכישת זכויותיהם של המשקיעים. לצורך ביצוע העסקה כאמור, ועל מנת לשפר את מבנה העסקה, התקשרה החברה עם חברת ADLER, באופן שבו תרכוש חברת בת של ADLER 10.1% מסך הזכויות בחברות הנכס הרלבנטיות. בהתאם, ביום 1 ביולי, 2019 השלימה החברה את רכישת הזכויות כאמור (למעט הזכויות בשיעור 10.1% כאמור לעיל), בתמורה כוללת של 64.7 מיליון אירו.
2. במהלך חודש ינואר 2019 התקשרה החברה, באמצעות חברות נכדות, עם תאגיד בנקאי גרמני, בעסקת מימון מחדש ל-16 הלוואות נון ריקורס, שנטלו מאותו תאגיד בנקאי גרמני, שנכנסה לתוקפה במהלך חודש אפריל, 2019 בהתאם לתנאים הבאים הבאים:

תנאים חדשים	תנאים קודמים	
205 מיליון אירו	205 מיליון אירו	סכום ההלוואה
9.84 שנים	3.78 שנים בממוצע משוקלל	מועד פרעון סופי
בין 1.73% ל- 1.88%, כאשר כל ההלוואות בריבית קבועה.	1.29% - משוקלל, בהתאם לתנאים הקודמים סך של 157 מיליון נשאו ריבית קבועה, 481 מ' אירו נשאו ריבית משתנה	שיעור ריבית לשנה
2.5%	בין 2% ל- 2.5%	שיעור קרן שוטף לשנה

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

3. ביום 22 מרץ, 2019 התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעל השליטה בה, אשר למיטב ידיעת החברה הינו קרן הון סיכון גלובלית מובילה, בהסכם למכירת 89.9% מאחזקותיה בשלוש חברות (המוחזקות על ידי החברה בעקיפין באמצעות חברות בנות מסוימות של החברה) ואשר בבעלותם נכסים מסחריים בערים Celle, Rostock, ו- Castrop. התמורה בעסקה תיציג שווי נכסים ברוטו של כ- 175 מיליון אירו, עם התאמות מסוימות כפי שהוגדר בהסכם המכירה. ביום 31 במאי 2019, השלימה החברה את עסקת המכירה. כתוצאה מההתקשרות כאמור הכירה החברה בהפסד בסך של כ- 2.3 מיליון אירו כתוצאה מהפער בין תמורת המכירה, בניכוי עלויות עסקה (עלויות עסקה הסתכמו לסך של כ- 6.4 מיליון אירו), לערכם של הנכסים והתחייבויות, נטו המוצגים בדוחות החברה; ההפסד הוכר בדוחותיה כספיים של החברה במסגרת שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו. בנוסף, הכירה החברה בהפסד בסך של כ- 7.2 מיליון במסגרת הוצאות מימון, כתוצאה מעלויות שבירת ההלוואות הבנקאיות שנפרעו עם השלמת העסקה. יתרת ההשקעה של החברה בנכסים אלו בסך של כ- 6.5 מיליון אירו (10.1% מהון החברות), מוצגת במסגרת השקעה בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן.



## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

4. ביום 9 במאי, 2019 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבלת מסגרת אשראי בגובה של 100 מיליון אירו מ-ADLER, בעלת השליטה בחברה, מתוך מסגרת זו ליום 30 ביוני, 2019 וליום אישור הדוחות הכספיים נמשכו 44.2 מיליון אירו. המסגרת ניתנה לתקופה של שנתיים בריבית של 2.58% לשנה, ולחברה זכות לפרעון מוקדם של הכספים שנמשכו ללא עלויות שבירה. לא נקבעו אמות מידה פיננסיות להלוואה וכן לא הועמדו בטוחות על ידי החברה.

5. ביום 28 ביוני, 2019, התקשרה החברה בעסקה למכירת נכסים נוספים מפורטפוליו הנדליין המניב המסחרי של החברה. כתוצאה מההתקשרות כאמור הכירה החברה בהפסד בסך של כ- 9 מיליון אירו הנובע מהתאמת ערכם של הנכסים והתחייבויות נטו המוצגים בדוחות החברה לתמורת המכירה, (ללא עלויות עסקה), והפסד נוסף בסך 4 מיליון אירו, נטו ממס בגין עלויות שהחברה צפויה לשאת בהם בעיקר בגין אומדן עלויות של תיקונים שהוסכמו עם רוכש הנכס. הנכסים וההתחייבויות של החברות הבנות האמורות סווגו בדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2019 כנכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה:

<u>אלפי אירו</u>	<u>נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה</u>
128,641	נדליין להשקעה המוחזק למכירה
998	לקוחות וחייבים אחרים
<u>129,639</u>	
	<u>התחייבויות המסווגות כמוחזקות למכירה</u>
71,441	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
4,925	זכאים ויתרות זכות
3,562	עתודה למס נדחה
<u>79,928</u>	

6. בהמשך לאמור בבאור 17א' (5) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה, במהלך חודש יוני 2019, הגיעה החברה להסכם ביניים עם הקבלן המבצע, במסגרתו הפרישה החברה 1.6 מיליון אירו נוספים (ששולמו בתחילת יולי 2019 ואשר נזקפו לעלות המכר בתקופת הדוח). בנוסף, קיימות דרישות כספיות של הקבלן בסך של כ- 3 מיליון אירו, שכנגדם לחברה טענות נגדיות, כאמור בבאור לעיל.

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

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

**ליום 30 ביוני 2019**

**(בלתי מבוקרים)**

לכבוד

בעלי המניות של BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

ג.א.נ.,

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

#### מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V. (להלן - "החברה"), ליום 30 ביוני, 2019 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

#### היקף הסקירה

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

#### מסקנה

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

עמית, חלפון  
רואי חשבון

גבעתיים,  
12 באוגוסט, 2019

רח' אריאל שרון 4, גבעתיים 53200047 טל: 6123939-03 פקס: 6125030-03 e-mail: office@ahcpa.co.il [www.ahcpa.co.il](http://www.ahcpa.co.il)

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

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

ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	ליום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)	2019	
אלפי אירו			
			<u>נכסים שוטפים</u>
5,686	26,203	52,994	מזומנים ושווי מזומנים
1,940	30,277	35,106	מזומנים ושווי מזומנים בנאמנות
414	407	416	יתרות לקבל מבנקים
4,874	10,075	6,165	פיקדונות מוגבלים ויתרות חובה אחרות
<u>12,914</u>	<u>66,692</u>	<u>94,681</u>	
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
755,917	689,950	727,695	השקעה בחברה מוחזקת
37,019	-	33,804	השקעה בנכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד
-	-	372	נכסים פיננסיים אחרים
<u>792,936</u>	<u>689,950</u>	<u>761,871</u>	
<u>805,850</u>	<u>756,912</u>	<u>856,552</u>	
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
17,066	17,159	18,297	חלות שוטפת של אגרות חוב
196	1,001	-	התחייבויות פיננסיות אחרות
3,428	1,586	3,213	זכאים ויתרות זכות
<u>20,690</u>	<u>19,746</u>	<u>21,510</u>	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
90,349	108,021	96,698	אגרות חוב
-	-	44,200	הלוואות מבעל שליטה
167	1,075	-	התחייבויות פיננסיות אחרות
<u>90,516</u>	<u>109,096</u>	<u>140,898</u>	
			<u>הון</u>
77	77	77	הון מניות
144,237	144,237	144,237	פרמיה על מניות
(746)	(746)	(746)	מניות אוצר
1,512	1,512	1,512	קרנות הון אחרות
378,756	335,468	349,872	קרן הון סטטוטורית
170,808	147,522	199,192	יתרת רווח
<u>694,644</u>	<u>628,070</u>	<u>694,144</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>805,850</u>	<u>756,912</u>	<u>856,552</u>	

12 באוגוסט, 2019

Thomas Stienlet  
סמנכ"ל כספים

Tomas de Vargas  
Machuca  
מנכ"ל

Patrick Burke  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2018	2019	2018	2019	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי אירו					
(1,925)	(489)	(774)	(1,026)	(1,200)	הוצאות הנהלה וכלליות
3,696	(34)	(703)	1,125	(11,545)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
99,148	23,169	9,329	34,246	12,245	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
100,919	22,646	7,852	34,345	(500)	רווח נקי לתקופה
-	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה :
100,919	22,646	7,852	34,345	(500)	סה"כ רווח כולל לתקופה

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2018	2019	2018	2019	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי אירו				
100,919	22,646	7,852	34,345	(500)	<u>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת של החברה</u>
					רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:
(3,049)	(513)	2,467	(2,765)	11,827	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
(99,148)	(23,169)	(9,329)	(34,246)	(12,245)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(102,197)	(23,682)	(6,862)	(37,011)	(418)	
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
(15)	(13)	(783)	(10)	(829)	עליה בחייבים, יתרות חובה וצדדים קשורים
(2,160)	33	(1,509)	(7)	356	עלייה (ירידה) בזכאים, יתרות זכות וצדדים קשורים
(2,175)	20	(2,292)	(17)	(473)	
(3,453)	(1,016)	(1,302)	(2,683)	(1,391)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה
					<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה של החברה</u>
29,391	-	10,040	(297)	6,595	תנועה בהשקעה בחברה מוחזקת ובמזומנים ושווי מזומנים בנאמנות, נטו
(35,000)	-	-	-	-	השקעה בנכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(4,688)	(9,976)	-	(9,976)	-	עלייה בביקדונות מוגבלים
237	475	-	237	-	ריבית שהתקבלה ומימוש נגזרים
(10,060)	(9,501)	10,040	(10,036)	6,595	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2018	2018	2019	2018	2019	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי אירו					
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
(4,874)	(800)	(809)	(2,460)	(2,096)	ריבית ששולמה
-	-	44,200	-	44,200	קבלת הלוואות מבעלת שליטה לזמן ארוך
(17,309)	-	-	-	-	פירעון אגרות חוב
(22,183)	(800)	43,391	(2,460)	42,104	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
(35,696)	(11,317)	52,129	(15,179)	47,308	<u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u>
41,382	37,520	865	41,382	5,686	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
<u>5,686</u>	<u>26,203</u>	<u>52,994</u>	<u>26,203</u>	<u>52,994</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### מידע נוסף

#### 1. כללי

- א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצנת ליום 30 ביוני, 2019 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, 2018 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.
- ב. חברות מאוחדות שהגדרתן בבאור 1ב' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2018.
- ג. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2018.

#### 2. ארועים משמעותיים בתקופת הדיווח ואחריו

- א. בהמשך לאמור בביאור 17 ג' לדוחות הכספיים השנתיים, בחודשים ינואר ופברואר, 2019 במסגרת מימוש זכות הסירוב/הצעה לרכישת זכויותיהן של המשקיעים, הודיעה החברה למשקיעים על מימוש זכות הסירוב, ובעקבות כך החברה ובעלי הזכויות החלו במגעים לרכישת זכויותיהם של המשקיעים. לצורך ביצוע העסקה כאמור, ועל מנת לשפר את מבנה העסקה, התקשרה החברה עם חברת ADLER, באופן שבו תרכוש חברת בת של ADLER 10.1% מסך הזכויות בחבורת הנכס הרלבנטיות. בהתאם, ביום 1 ביולי, 2019 השלימה החברה, באמצעות חברה בת המוחזקת בשיעור של 100%, את רכישת הזכויות כאמור, בתמורה כוללת של 64.7 מיליון אירו.
- ב. ביום 9 במאי, 2019 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבלת מסגרת אשראי בגובה של 100 מיליון אירו מ-ADLER, בעלת השליטה בחברה, מתוך מסגרת זו ליום 30 ביוני, 2019 וליום חתימת הדוח נמשכו 44.2 מ' אירו. המסגרת ניתנה לתקופה של שנתיים בריבית של 2.58% לשנה, ולחברה זכות לפרעון מוקדם של הכספים שנמשכו ללא עלויות שבירה. לא נקבעו אמות מידה פיננסיות להלוואה וכן לא הועמדו בטוחות על ידי החברה.



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

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

Tomas de Vargas Machuca, מנכ"ל;

Thomas Stienlet, סמנכ"ל כספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי וסמנכ"ל הכספים (נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים) או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות 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 שנסיימה ביום 30 ביוני 2019 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

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

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

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

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

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