

## דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דירקטוריון בראק קפיטל פרופרטיז אן.וי. (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופות של שלושה חודשים ותשעה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018 (להלן: "התקופה המדווחת" או "תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). הסקירה הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופה המדווחת שהשפעתם מהותית. הדוח נערך בהנחה שדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2017 אשר נכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2017 (להלן ובהתאמה: "דוח דירקטוריון 2017" ו-"דוח תקופתי 2017"<sup>1</sup>) (מס' אסמכתא: 01-2018-025570) מצוי בפני קוראיו. הדוחות הכספיים, המצורפים בפרק ב' לדוח רבעוני זה, מוצגים בהתאם לתקנים הבינלאומיים, תקני ה-IFRS. כל הנתונים בדוח זה מתייחסים לדוחות הכספיים המאוחדים, אלא אם יצוין אחרת.

בדוח זה להלן: "מועד הדוח" או "תאריך הדוח" – 30 בספטמבר 2018.  
 "מועד חתימת הדוח", "תאריך חתימת הדוח" או "יום חתימת הדוח" – 21 בנובמבר 2018.  
 "הרבעון המדווח" – הרבעון השלישי של שנת 2018.

### מבוא

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

1. **רווחיות** – במהלך הרבעון השלישי של שנת 2018 הסתכם הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה בכ-11.8 מ' אירו לעומת רווח של כ-15.9 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד. להלן תרומת הנדל"ן המניב ופעילות הייזום למגורים לתוצאות החברה:

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

- **ייזום למגורים**: ברבעון המדווח הסתכמה התרומה לרווח של פרויקט Grafental בכ-2.9 מ' אירו (מאוחד). בעקבות יישומו של תקן חשבוונאות IFRS 15, ברבעון המדווח, הכירה החברה במכירה מצטברת של 119 יח"ד משלב ד' לפי שיעור ביצוע משוקלל של 86.7%, וזאת בהשוואה ל-113 יח"ד לפי שיעור ביצוע משוקלל של 71.5%, שהוכרו עד ליום 30 ביוני, 2018, מועד יישומו לראשונה של התקן האמור. בנוסף הכירה החברה ברווח ממכירת 10 יח"ד משלב ה' לפי שיעור ביצוע משוקלל של 15.5%.

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

א. ייזום למגורים - פרויקט Grafental<sup>3</sup>:

שלב	מס' יח"ד	צפי הכנסות (מ' אירו)	רווח צפוי (מ' אירו)	% רווח יזמי	% מכירות	% הכרה ברווח עד כה
ד'	119	67.6	16.4	32%	100%	82.6%
ה'	89	49.6	12.1	32%	75.6%	2.9%
ז' <sup>4</sup>	89	53.7	12.2	30%	0%	0%
סה"כ	297	170.9	40.7	31%	61%	34%

ב. הנדל"ן המניב<sup>5</sup>:

ייעוד	שטח (אלפי מ"ר)	תשואת שכ"ד בפועל <sup>6</sup>	תשואת ERV <sup>7</sup>	תשואת NOI בפועל <sup>6</sup>	תשואת NOI לפי ERV <sup>8</sup>	שעור תפוסה
מגורים (*)	704	5.7%	7.1%	4.9%	6.3%	95%
מסחרי (**)	312	6.5%	6.8%	5.7%	6.0%	97%
סה"כ	1,016	6.0%	7.0%	5.2%	6.2%	95%

<sup>1</sup> פורסם ביום 18 במרץ 2018 (מס' אסמכתא 01-2018-025570), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

<sup>2</sup> נכון לתחילת נובמבר, 2018.

<sup>3</sup> נתונים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי בפרויקט הינו 84.98%.

<sup>4</sup> שיווק שלב ז' החל בתחילת חודש נובמבר, יצוין כי שלב ו' כולל דירות להשכרה שיוחזקו על ידי החברה.

<sup>5</sup> נכסים המאוחדים בדוחות החברה.

<sup>6</sup> נתוני חודש אוגוסט 2018 במונחים שנתיים חלקי שווי בספרים.

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

<sup>8</sup> NOI בפועל בתוספת הפרש בין שכ"ד בפועל לבין ה-ERV חלקי שווי בספרים.

(\*) **נדל"ן מניב למגורים**: ברבעון המדווח לעומת הרבעון המקביל בשנת 2017, חל גידול של כ-3.9% בשכ"ד מנכסים זהים, ושל כ-4.6% לאחר האתמת שיעורי תפוסה. במקביל חל גידול של כ-1.5% בשכ"ד למי"ר בהשכרות חדשות. שכ"ד בהשכרות חדשות (הכולל שיפור בשיעורי התפוסה) בשוק המגורים גבוה בכ-25% משכ"ד הממוצע.

(\*\*) **נדל"ן מניב למסחרי**: ברבעון המדווח חל גידול של כ-0.5% בשכ"ד מנכסים זהים לעומת הרבעון המקביל ב-2017.

### 3. מבנה המאזן ואיתנות פיננסית –

א. **הון עצמי ו-NAV**: ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה מסתכם בכ-639.9 מ' אירו וה-NAV מסתכם בכ-743 מ' אירו, נכון למועד הדוח.

ב. **יחסי חוב**: יחס ה-LTV<sup>10</sup> הינו כ-50.5% נכון למועד הדוח. יחס ה-EBITDA (מהתיק המניב בלבד, לא כולל רווח תפעולי מפעילות הייזום) להוצאות ריבית (לא כולל הוצאות ריבית בגין פעילות היזום) הינו כ-3.93 ברבעון השלישי של שנת 2018.

ג. **ניזילות**: יתרות המזומנים ויתרות ניזילות הסתכמו בכ-32.7 מ' אירו נכון למועד הדוח.

### □ תיאור תמציתי של התאגיד וסביבתו העסקית

#### תחומי פעילות:

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

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

□ **נדל"ן מניב בתחום המסחרי (Commercial)** – בבעלות הקבוצה נכון למועד חתימת הדוח, 26 נכסים<sup>11</sup> בתחום המסחרי (מסחר ומשרדים) בשטח כולל להשכרה של כ-312 אלפי מ"ר.

□ **נדל"ן יזמי למגורים** – לפרטים אודות שיווק, מכירות, מסירות וביצוע בשלב ג' (109 יח"ד), שלב ד' (119 יח"ד), שלב ה' (89 יח"ד), שלב ו' (112 יח"ד) ושלב ז' (89 יח"ד) בפרויקט Grafental שבעיר דיסלדורף, ראו בסעיף "אירועים מהותיים ואחרים במהלך תקופת הדוח" להלן.

□ **השבחת קרקע בדיסלדורף** – בבעלות החברה 3 מתחמי קרקע בעיר דיסלדורף בגרמניה הנמצאים בתהליכים מתקדמים לשינוי ייעודם ממשרדים למגורים. לפרטים בדבר התקדמות החברה בהליכי שינוי היעוד בקרקעות בדיסלדורף, ראו בסעיף "אירועים מהותיים ואחרים בתקופת הדוח" להלן.

בהמשך לאמור במפרט הצעת הרכש אשר פורסם על ידי בעלת השליטה בחברה, ADLER Real Estate AG ("**ADLER**"), ביום 19 בפברואר, 2018 וכפי שתוקן על ידה ביום 20 במרץ, 2018 (מס' אסמכתא: 2018-09-016558 ו-2018-09-026776, בהתאמה), לפיו, בין היתר, עם רכישת השליטה בחברה, בכוונת ADLER לעשות שימוש בהשפעתה כבעלת השליטה, בכפוף להוראות כל דין, על מנת לבחון אפשרות למיקוד מחדש של אסטרטגיית החברה, לרבות אפשרות למכור נתח מסוים מנכסי החברה ועסקיה. למועד פרסום הדוח, ממשיכה החברה ובוחנת את האפשרויות למיקוד האסטרטגיה העסקית שלה, ובכלל כך החלה החברה לבצע פעולות ולבחון באופן פעיל את האפשרות של מכירת חלק מעסקיה. יובהר כי למועד פרסום דוח זה לא התקבלה החלטה סופית של החברה למכירת נכס כלשהו ואין כל ודאות האם תבוצע עסקה כאמור ומתי, אם תבוצע מה יהיו הנכסים אשר ימכרו במסגרתה ומה תהיה תמורתם של הנכסים הנמכרים.

<sup>9</sup> EPRA NAV - לפרטים בדבר המדד ואופן חישובו ראו סעיף 5 בחלק א' להלן.

<sup>10</sup> חוב נטו לסך הנדל"ן.

<sup>11</sup> בנוסף קיים נכס בחברה כלולה בשטח של כ-7 א' מ"ר בעיר Chemnitz.

## מימון הנכסים:

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

□ **הלוואות מבנקים** – לחברה הלוואות מבנקים בסך כולל של כ-775.4 מ' אירו. שיעור הריבית הממוצע על הלוואות אלו נכון למועד הדוח הינו כ-1.61%. מועד הפרעון הממוצע של הלוואות האמורות עומד על כ-3.36 שנים.

□ **אג"ח** – לחברה שלוש סדרות אג"ח (שאינן המירות למניות) המדרגות AA-(דאבל איי מינוס) ע"י סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ (להלן: "מעלות"), נכון למועד הדוח ומועד חתימת הדוח: סדרה א' בהיקף של 114.4 מ' ש"ח ע.נ., הנושאת ריבית (צמודה) של 4.8% בשנה, ולה מח"מ של כ-1.12 שנים, סדרה ב' בהיקף של 200 מ' ש"ח ע.נ., הנושאת ריבית (צמודה) של 3.29% בשנה, ולה מח"מ של כ-3.58 שנים, וסדרה ג' בהיקף של כ-150.3 מ' ש"ח ע.נ., הנושאת ריבית (צמודה) של 3.3% בשנה, ולה מח"מ של כ-5.86 שנים.

## סביבת הפעילות:

הכלכלה הגרמנית הינה הרביעית בגודלה בעולם במונחי תוצר. היא מאופיינת בשיעור אבטלה נמוך ובאינפלציה נמוכה ויציבה. הממשלה הגרמנית נהנית מדירוג אשראי מושלם (AAA) בעל אופק יציב ומעלות מימון נמוכה של החוב הממשלתי<sup>12</sup>. סקטור הנדל"ן בגרמניה מתאפיין ביציבות גבוהה ונהנה כיום ממגמות חיוביות כגון שיפור בשיעורי התפוסה ועלייה ברמות שכר הדירה. בשנת 2017 רשם התמ"ג הגרמני גידול של כ-2.5%, וזאת על רקע צמיחה מעט יותר נמוכה של שאר הכלכלות הגדולות באירופה, כאשר התמ"ג בגוש האירו כולו גדל בכ-2.5%. הצמיחה בתמ"ג הגרמני ב-2017 נבעה בעיקר מגידול בצריכה הפרטית, וכן מעלייה בהיקפי ההשקעות בבנייה. כלכלני הארגון לשיתוף פעולה ולפיתוח כלכלי צופים המשך יציבות בפעילות הכלכלית בגרמניה בשנים 2018 ו-2019, החזויות להראות צמיחה של כ-2.3% ו-1.7%, בהתאמה, זאת בעיקר הודות לשיפור המתמשך בצריכה הפרטית, הנתמכת בין היתר בריבית הנמוכה, וכן הודות לשיעור האבטלה הנמוך ועלייה ברמות השכר.

## אירועים מהותיים במהלך תקופת הדוח

□ **מימון מחדש** – ביום 31 בינואר 2018 ביצעה החברה מימון מחדש להלוואה בהיקף כולל של כ-33 מיליון אירו לתקופה של כ-5 שנים. ההלוואה החדשה נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של כ-1.34% עם פירעון קרן שנתי המשולם רבעוני, בשיעור של כ-2% לשנה מסכום ההלוואה החדשה. במועד הפירעון הסופי, שהינו 30 ביוני 2023 תשולם יתרת הקרן שטרם נפרעה בתוספת הריבית שנצברה. היקפה הכולל של ההלוואה הנפרעת הסתכם לסך של כ-22.4 מיליון אירו. הלוואה זו נשאה ריבית שנתית קבועה בשיעור של כ-2.67%. לפרטים נוספים ראו דיווח המידי של החברה מיום 1 בפברואר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-011203) אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפנייה.

ביום 20 ביוני 2018 ביצעה החברה מימון מחדש להלוואה בהיקף כולל של כ-55 מיליון אירו לתקופה של 5 שנים. ההלוואה החדשה נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של כ-1.613% עם פירעון קרן שנתי המשולם רבעוני, בשיעור של כ-2.5% לשנה מסכום ההלוואה החדשה. במועד הפירעון הסופי שהינו 20 ביוני 2023 תשולם יתרת הקרן שטרם נפרעה בתוספת הריבית שנצברה. היקפה הכולל של ההלוואה הנפרעת הסתכם לסך של כ-44 מיליון אירו. הלוואה זו נשאה ריבית שנתית קבועה בשיעור של כ-2.66%. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 21 ביוני 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-054324) הנכלל בזאת על דרך הפנייה.

□ **השלמת רכישת קרקע בשטח של כ-193 דונם בעיר דיסלדורף** – ביום 28 בפברואר, 2018 הושלמה עסקה לרכישת מלוא זכויות הבעלות בקרקע בשטח של כ-193 דונם בשכונת Gerresheim בעיר דיסלדורף שבגרמניה. מלוא התמורה שולמה לידי המוכרת, וכן הועברו מלוא הזכויות במקרקעין לידי החברה. המקרקעין סווגו והוצגו בדוחות הכספיים כמלאי מקרקעין בלתי שוטף. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2 לדוח התקופתי 2017, ודיווח המידי של החברה מיום 1 במרץ 2018 בעניין זה (מס' אסמכתא: 2018-01-020404), אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפנייה.

□ **רכישת יח"ד בדורטמונד** – ביום 26 לפברואר 2018 התקשרה החברה (באמצעות חברה נכדה (בבעלות מלאה)) בהסכם מכר נוטריוני עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה לרכישת 43 יח"ד בעיר דורטמונד וזאת תמורת כ-2.4 מיליוני אירו. העסקה הושלמה בסוף חודש מאי 2018 ומומנה באמצעות הלוואה בנקאית בהיקף של כ-8.1 מיליוני אירו, הנושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של כ-1.46%, והיתרה ממקורותיה העצמיים החברה.

<sup>13</sup> נכון למועד חתימת הדוח, אג"ח של ממשלת גרמניה לתקופה של כ-10 שנים מעניקות תשואה שנתית נומינאלית של 0.37%.

□ **רכישת השליטה בחברה על ידי ADLER** – ביום 2 באפריל, 2018 רכשה ADLER Real Estate AG ("ADLER") מבעל השליטה הקודם בחברה, RedZone Empire holding<sup>13</sup>, סך של 3,172,910 מניות החברה במחיר למניה של 440 ש"ח ובתמורה כוללת של כ-1,396 מיליון ש"ח, ובכך הפכה ADLER לבעלת השליטה בחברה. נכון לאותו מועד, החזיקה ADLER סך כולל של 5,167,188 מניות החברה, אשר היוו כ-66.57% מהון החברה. בהמשך לכך, במסגרת מימוש אופציה שניתנה לה"ה גל טננבאום, אופיר רחמים ופרד גנאה<sup>14</sup> ("הצוות הניהולי"), ביום 12 באפריל, 2018 רכשה ADLER סך כולל של 230,083 מניות החברה, במחיר למניה של 440 ש"ח ובתמורה כוללת של כ-101 מיליון ש"ח, כך שמאותו מועד ונכון למועד חתימת הדוח מחזיקה ADLER סך כולל של 5,397,271 מניות החברה, המהוות כ-69.8% מהון החברה. לפרטים נוספים אודות שינוי השליטה האמור, לרבות מימוש האופציה, ראו דיווחיה המידיים של החברה מהימים 3 באפריל, 2018 ו-12 באפריל, 2018 (מס' אסמכתאות: 2018-01-034528 ו-2018-01-037270, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

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

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

#### □ **שינויים בהרכב דירקטוריון החברה**

- ביום 10 באפריל, 2018 הודיעו לחברה ה"ה נועם שרון ולודמילה פופובה, דירקטורים בחברה, על התפטרותם המיידית מדירקטוריון החברה, עקב שינוי השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המידיים של החברה מיום 11 באפריל, 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-036796 ו-2018-01-036799, בהתאמה) הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

- ביום 7 במאי, 2018 הסתיימה כהונתו של מר ווילם ואן האסל כדירקטור חיצוני בחברה, מבלי שהוארכה לתקופה נוספת. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 7 במאי, 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-045022), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

- ביום 5 ליוני, 2018, הודיע מר ואן דן הובל על התפטרותו המיידית מתפקידו כדירקטור חיצוני בדירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 5 ביוני, 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-047811), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

<sup>13</sup> חברה שלמיטב ידיעת החברה הנה בבעלותו של מר טדי שגיא.  
<sup>14</sup> כל השלושה היוו חלק מהנהלת החברה עד ליום 30 ביוני, 2018.

## נושאי משרה בכירה –

- ביום 30 ביוני, 2018, חדלו ה"ה גל טננבאום ואופיר רחמים לכהן כמנכ"לים משותפים של החברה. לאחר תאריך הדוח, ביום 8 ביולי, 2018, החל מר Tomas A. de Vargas Machuca לכהן כמנכ"ל החברה החדש. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידים של החברה מן הימים 30 ביוני, 2018 ו-8 ביולי, 2018 (מס' אסמכתאות: 2018-01-058020, 2017-01-090438, 2017-01-107445, 2017-01-117634, 2018-01-058023, 2017-01-090438, 2017-01-107445, 2017-01-117634 ו-2018-01-061399, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה). יצוין כי תגמולו של המנכ"ל החדש טרם נדון או נקבע.
- ביום 24 במאי, 2018, התקשרה החברה עם סמנכ"ל הכספים שלה, מר גיא פריאל, בהסכם לסיום מתן שירותים, החל מיום 31 באוגוסט, 2018, ובהסכם ייעוץ במגוון נושאים, החל מיום 1 בספטמבר, 2018, אשר תוקן ואושר על ידי האורגנים המוסמכים של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידים של החברה מהימים 27 במאי, 2018 ו-4 בנובמבר 2018 (מס' אסמכתאות: 2018-01-042798, 2018-01-103941 ו-2018-01-103944, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.
- ביום 2 ביולי, 2018, אישרה האסיפה הכללית את מינויים של ה"ה Van Ommen Nicolaas, Dorenbos ו-Jeron, Burke Patrick Moser Daniel לדירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידים של החברה מהימים 24 במאי, 2018 ו-2 ביולי, 2018 (מס' אסמכתאות: 2018-01-042231 ו-2018-01-063220, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה. ביום 16 באוגוסט, 2018 אישרה האסיפה הכללית את מינויו של מר Friedrich Munsberg כדירקטור חיצוני לחברה את מינויה מחדש של הגב' נועה שחם כדירקטורית בלתי תלויה בחברה ואת מינויו של מר Claus Jorgensen כדירקטור בחברה. כמו כן, אישרה האסיפה הכללית של החברה את תיקון תקנון החברה וסיווג הדירקטורים בחברה כ-Director Executive ו-Non-Executive Director. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידים של החברה מהימים 12 ביולי, 2018 ו-16 באוגוסט, 2018 (מס' אסמכתאות: 2018-01-066904, 2018-01-076642, 2018-01-076639, 2018-01-076645 ו-2018-01-076657, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

**מכירת מלון בעיר המבורג, גרמניה –** ביום 23 בפברואר 2018 נחתם הסכם מכר נוטריוני (להלן: "**הסכם המכר**") בין חברה נכדה (100%) של החברה (להלן: "**המוכרת**") מצד אחד לבין צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה (להלן: "**הרוכשת**") למכירת מלון בעיר המבורג (להלן: "**הנכס הנמכר**") לרוכשת בתמורה לסך של כ-11.9 מיליון אירו. הנכס הנמכר, בשטח להשכרה של כ-000,5 מ"ר, משמש כמלון בדרגת 3 **כוכבים**, הכולל כ-100 חדרים בעיר המבורג בגרמניה, המושכר לרשת מלוונות גרמנית ידועה, על פי הסכם שכירות, עד שנת 2027. הנכס הנמכר נרכש על ידי המוכרת בשנת **2007** וזאת בתמורה לכ-8.5 מיליון אירו. שווי ההוגן של הנכס הנמכר בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 עמד על כ-11.6 מיליון אירו. העסקה נשוא הסכם המכר האמור, הושלמה ביום 25 באפריל 2018 עם תשלום מלוא התמורה למוכרת, מזה סך של כ-6.2 מ' אירו שימש לפרעון הלוואה שמימנה את הנכס הנמכר. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים מיום 25 בפברואר 2018 ומיום 26 באפריל 2018 (מס' אסמכתאות 2018-01-018520, ו-2018-01-041314), אשר המידע הכלול בהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

**אשרור דירוג אשראי לחברה ע"י מעלות –** ביום 26 במרץ 2018 אשררה חברת דירוג האשראי מעלות לחברה דירוג ilAA (אופק יציב) ולסדרות אג"ח א', ב', ו-ג' של החברה דירוג ilAA<sup>15</sup>.

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

א. **מסירת דירות והכרה ברווחים שלב ג' –** ברבעון הראשון של שנת 2018 מסרה החברה את יתרת 16 הדירות בשלב. יתרת הרווח בגין שלב זה בסך של כ-2 מ' אירו הוכרה רטרואקטיבית בהונה העצמי של החברה ליום 1 בינואר, 2018 בעקבות יישום לראשונה של תקן חשבונאות IFRS 15. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018 הסתיימה מסירת השלב. לפרטים נוספים בקשר עם ביצוע, שיווק ומסירת הדירות בקשר עם שלב ג', ראו סעיף 1.9 לדוח תקופתי 2017 של החברה.

ב. **ביצוע ושיווק שלב ד' –** חודש אפריל 2017, עם קבלת היתר הבניה, החלה החברה בבניית שלב ד' הכולל 109 יחיד וחניון תת קרקעי הכולל 125 מקומות חניה יחד עם 10 בתים צמודי קרקע (סה"כ 119 יחיד בשטח כולל של כ-18,000 מ"ר ברוטו). במהלך חודש מאי 2017 החלה החברה בשיווק ומכירת שלב ד' ולמועד

<sup>15</sup> לפרטים נוספים ראו בדוח פעולת הדירוג של מעלות אשר צורף לדוח המיידים של החברה מיום 26 במרץ 2018 (מס' אסמכתא 2018-01-029542) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

הדוח שווקו כל הדירות בתמורה כספית כוללת של כ-67.6 מ' אירו. למועד הדוח ולתאריך חתימת הדוח התקבלו מקדמות מרוכשי דירות בסך של כ-54.8 מ' אירו וכ-57.2 מ' אירו בהתאמה.

ג. **מכירת דירות והכרה ברווחים שלב ד'** – בעקבות יישום לראשונה של תקן חשבונאות IFRS 15, הכירה החברה במכירה של 119 דירות משלב ד' לפי שיעור ביצוע משוקלל של 86.7% ורווח כולל של כ-13.5 מ' אירו. רווח בסך 3.9 מ' אירו ממכירה של 90 דירות לפי שיעור ביצוע משוקלל של 37.23% משלב זה, הוכר במסגרת תיקון יתרת הפתיחה של ההון העצמי של החברה ליום 1.1.2018, ויתרת הרווח בסך 9.6 מ' אירו הוכרה במסגרת הדוח של תקופה זו.

מחירי המכירה בשלב ד' מגלמים עלייה של כ-8.7% ביחס למחירי המכירה בשלב ג', ועלייה של כ-2% בין שלב ד' לשלב ה'. כפועל יוצא צפויה הריווחיות היזמית לעלות מכ-28% בשלב ג' לכ-32% בשלבים ד' וה'<sup>16</sup> (לפרטים נוספים ראו טבלה בעמ' 11-12 להלן).

ד. **ביצוע ושיווק שלב ה'** – בחודש אפריל 2018 עם קבלת היתר הבניה, החלה החברה בבנייתו של שלב ה' הכולל 84 יחיד בבניה רוויה ו-5 בתים צמודי קרקע יחד עם 86 חניות תת קרקעיות בשטח כולל של כ-13,450 מ"ר. במהלך חודש מאי 2018 החלה החברה בשיווק ומכירות שלב ה' ולמועד חתימת הדוח שווקו (חוזים חתומים והרשמות) 87 דירות (כ-97.7% משלב זה) בתמורה כספית כוללת של כ-48.5 מ' אירו. למועד הדוח ולתאריך חתימת הדוח התקבלו מקדמות מרוכשי דירות בסך של כ-1.5 מ' אירו וכ-8.4 מ' אירו בהתאמה.

ה. **ביצוע שלב ו', השלב הראשון שיבנה כחלק מ-Grafental Mitte<sup>17</sup>** – בחודש אפריל 2018 עם קבלת היתר הבניה, החלה החברה בבנייתו של שלב ו' הכולל 112 יחיד להשכרה (מתוכן 70 דירות בשכ"ד מסובסד ו-42 דירות כדירור בר השגה – בשכ"ד מפותח<sup>18</sup>) יחד עם 57 חניות תת קרקעיות בשטח כולל של כ-12,000 מ"ר ברוטו.

ו. **תכנון, ביצוע ושיווק שלב ז', השלב השני שיבנה כחלק מ-Grafental Mitte<sup>26</sup>** – היתר בניה ל-89 יחיד נוספות המיועדות למכירה חופשית בשוק (דירות Condo) יחד עם 106 מקומות חניה תת קרקעיים בשטח כולל של כ-12,000 מ"ר ברוטו, הוגש בחודש ספטמבר 2017 והתקבל ברבעון הרביעי של שנת 2018. החברה החלה את הקמת השלב במהלך הרבעון המדווח, והחלה את שיווק הדירות בתחילת חודש נובמבר, 2018, ולמועד חתימת הדוחות התקבלו הזמנות ל-12 יחידות דירור, חתימת חוזה מכר ותחילת תקבולים צפויה החל מתחילת 2019.

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

\*

<sup>17</sup> התביעה החלה על המתחם, לפרטים נוספים ר' סעיף 1.8.1.5 בפרק א', "תיאור עסקי התאגיד" המצ"ב לדוח תקופתי 2017.  
<sup>18</sup> לפרטים נוספים ר' סעיף 1.8.1.5 בפרק א', "תיאור עסקי התאגיד" המצ"ב לדוח תקופתי 2017.

שיווק הפרויקט							
שנה	2018			2018			2017
(נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 84.98%) למועד חתימת הדוח <sup>19</sup>	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 1	2017
	שלב ד'			שלב ה'			
יחידות דיור (#)	82	69	35	119	118	113	92
יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)	45,495	37,446	21,371	67,614	66,853	63,866	51,507
יחידות דיור (מ"ר)	9,200	7,473	4,359	14,080	13,931	13,344	10,829
מחיר ממוצע למ"ר (באירו) (כולל תמורה בגין חניות)	4,945	5,011	4,902	4,802	4,799	4,786	4,756
<b>הזמנות דירות (Reservations)* ליום חתימת הדוח:</b>							
יחידות דיור (#)	5			-			
יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)	2,962			-			
יחידות דיור (מ"ר)	588			-			
מחיר ממוצע למ"ר (באירו)	5,040			-			
<b>חוזים חתומים והזמנות דירות מצטברים עד ליום חתימת הדוח:</b>							
יחידות דיור (#)	87			119			
יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)	48,457			67,614			
יחידות דיור (מ"ר)	9,787			14,080			
מחיר ממוצע למ"ר (באירו)	4,951			4,802			
<b>שיעור השיווק של הפרויקט (%):</b>							
שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה - חוזים חתומים	67.3%	75.6%	43.1%	100%	99.5%	94.4%	76.2%
שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה - חוזים חתומים והזמנות	97.8%			100%			
<b>מקדמות מדיירים:</b>							
מקדמות מדיירים (באלפי אירו)	8,357	1,458	1,458	54,774 / 57,218	42,413	23,483	14,691
שיעור המקדמות מדיירים (%)	12.4%	2.2%	2.2%	81% / 84.6%	62.7%	34.7%	21.7%
<b>שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים והזמנות ליום חתימת הדוח:</b>							
יחידות דיור (#)	2			-			
יחידות דיור - תמורה כספית צפויה (כולל בגין חניות, באלפי אירו)	1,131			-			
יחידות דיור (מ"ר)	212			-			
מחיר ממוצע למ"ר (באירו)	5,341			-			
סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי אירו)	1,669			-			

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

**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' 22	שלב ה' 21	שלב ד' 20	
53,689	2328,925	49,564	67,614	סך הכנסות צפויות
טרם החל	ל.ר.	1,458	42,413	מקדמות מרוכשי דירות למועד הדוח
טרם החל	ל.ר.	8,357	57,218	מקדמות מרוכשי דירות למועד חתימת הדוח
12,989	9,612	13,973	45,963	סך עלויות מצטברות שהושקעו
28,468	15,833	23,496	5,254	סך עלויות שנותרו להשקעה
41,457	25,445	37,469	51,217	סך עלות צפויה (כולל קרקע) (באלפי אירו)
8%	27.9%	15.5%	86.7%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%) <sup>24</sup>
12,232	3,480	12,095	16,397	סך רווח יזמי צפוי
-	-	346	13,546	סך רווח יזמי שהוכר בדוחות החברה (במאוחד) במצטבר נכון למועד הדוח
29.5%	13.7%	32.3%	32.0%	שיעור רווח יזמי צפוי (%)
רבעון ראשון 2021	רבעון ראשון 2020	רבעון ראשון 2020	רבעון רביעי 2018	מועד סיום צפוי (*)

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

יודגש כי הריווחיות היזמית הצפויה בגין שלב ו' הינה הריווחיות הצפויה בהנחה כי הנכס (דירות להשכרה בשכר דירה מסובסד ובדיוור 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.

**להלן ריכוז טבלאי של הכנסות, תזרים ורווח יזמי צפויים, שטרם הוכרו בדוחות הכספיים של החברה, משלבים שבביצוע הנמצאים במסגרת התב"ע המאושרת בפרויקט המגורים Grafental:**

מדירות שנמכרו (באלפי אירו):

רווח יזמי שטרם הוכר	תזרים שטרם הוכר	הכנסות שטרם הוכרו	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 84.98%) שלבים שבביצוע (ד' וה') <sup>19</sup>
8,089	13,305	31,845	

מדירות שטרם נמכרו (באלפי אירו):

רווח יזמי שטרם הוכר	תזרים שטרם הוכר	הכנסות שטרם הוכרו	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 83%) שלבים שבביצוע - שלב ה' <sup>20</sup>
6,537	10,883	27,406	
12,502	20,206	53,689	שלבים שבביצוע – שלב ז' <sup>21</sup>
<b>19,039</b>	<b>31,090</b>	<b>81,096</b>	<b>סה"כ</b> <sup>22</sup>

<sup>19</sup> שיווק הפרויקט החל ביום 1 במאי, 2018.  
<sup>20</sup> ביצוע ושיווק שלב ד' החלו בחודש אפריל 2017 ומאי 2017 (בהתאמה) עם קבלת היתר הבניה.  
<sup>21</sup> ביצוע ושיווק שלב ה' החלו בחודש אפריל 2018 ומאי 2018 (בהתאמה) עם קבלת היתר הבניה.  
<sup>22</sup> ביצוע ו' החל בחודש אפריל 2018 עם קבלת היתר הבניה.  
<sup>23</sup> מייצג את השווי הצפוי של השלב, המיועד להשכרה, כנכס מניב, לאחר השלמתו.



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

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

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

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

התב"ע בגין יתרת 400 יח"ד שבשינוי יעוד (Grafental Ost) נמצאת בהליכי תכנון והחברה מעריכה כי התב"ע תאושר ותהא זמינה לבניה במהלך שנת 2019.<sup>25</sup>

□ **רכישת מס' מבני משרדים ומגורים בשכונת Grafenberg לצורך השבחה** – בחודש אוגוסט 2014 השלימה החברה רכישת מתחם קרקע בשטח של כ-20,000 מ"ר ועליו מבני מגורים ומשרדים (המניבים דמי שכירות שנתיים של כ-0.2 מ' אירו בשנה) בשכונת Grafenberg - משכונות המגורים היוקרתיות בעיר דיסלדורף - ובסמוך לפרוייקט המגורים "Grafental" המוקם על ידי החברה בדיסלדורף.<sup>26</sup>

במהלך תקופת הדוח החברה המשיכה לקדם ביחד עם עיריית דיסלדורף תב"ע לשינוי יעוד הקרקע האמורה לייעוד למגורים. על פי תכניתה של החברה אם וככל שיושלם שינוי הייעוד כאמור, תתאפשר הקמת פרויקט מגורים שיכלול 84 יח"ד (כ-20,000 מ"ר בנוי ברוטו) על הקרקע (חלף המבנים הקיימים). להערכת החברה, התב"ע תפורסם להערות הציבור (שלב אחרון טרם אישורה הסופי והמחייב) באופן שהתב"ע תהא זמינה לתחילת בניית השלב הראשון תחת סעיף 33 לחוק התכנון והבניה הגרמני עד תום שנת 2018 והקרקע תהא זמינה לבנייה (עם האישורים הנדרשים) בתחילת שנת 2019. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2 לדוח תקופתי 2017 של החברה.

□ **רכישת חטיבת קרקע בשכונת Gerresheim** – ביום 28 בפברואר 2018 השלימה החברה רכישת חטיבת קרקע בשטח של כ-193 דונם (בשכונת Gerresheim בעיר דיסלדורף שבגרמניה בתמורה כוללת (כולל עליות נלוות) של כ-141.9 מיליון אירו<sup>27</sup>. המקרקעין מצויים בשכונת Gerresheim (אשר אוכלוסייתה מונה כ-30 א' איש) ממזרח למרכז העיר דיסלדורף, בצמוד ומדרום לשכונת היוקרה Grafenberg ובקרבה ליער Grafenberg. על המקרקעין הפנויים בשטח של כ-193 דונם מתוכננים לקום כ-1,300 יח"ד למגורים ועוד כ-30 א' מ"ר למסחר, משרדים, גני ילדים ובית ספר.

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

<sup>25</sup> לפרטים נוספים ראו סעיף 1.8.1.5 בפרק א', "תיאור עסקי התאגיד" המצ"ב לדוח תקופתי 2017.

<sup>26</sup> לפרטים נוספים אודות העסקה האמורה ראו בדיווח מיידי מיום 31 באוגוסט 2014 [מס' אסמכתא 146337-01-2014] אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפנייה.

<sup>27</sup> לפרטים נוספים אודות העסקה האמורה ראו בדיווחים מיידיים מיום 10 בדצמבר 2017 [מס' אסמכתא 110137-01-2017], מיום 19 בדצמבר 2017 [מס' אסמכתא 113707-01-2017] ומיום 1 במרץ 2018 [מס' אסמכתא 020404-01-2018], אשר המידע הכלול בהם מובא בדוח זה בדרך של הפנייה.

הלן ריכוז טבלאי של ההכנסות, התזרים והרווח היזמי הצפוי מתחום פעילות השבחת הקרקע בדיסלדורף<sup>28</sup>, מלאי מקרקעין בדיסלדורף, ומלאי מבנים בהקמה, ללא חטיבת הקרקע בשכונת Gerresheim וללא הפרוייקט בעיר אאכן:

רווח יזמי שטרם הוכר	תזרים מזומנים שטרם הוכר	הכנסות שטרם הוכרו	(נתונים לפי 100%) – באלפי אירו
15,410	35,890	124,913	דירות להשכרה בשכ"ד מפקח בשלבים שבביצוע (שלב ו') ושבכנון 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	455,906	סה"כ

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

יודגש, באופן כללי, כי הנתונים וההערכות הנכללים בדוח זה ביחס לתוצאות העתידיות של זרוע הפעילות היזמית של החברה מוצגים תחת ההנחה כי פעילות זו תמשך במתכונתה הנוכחית במסגרתה נמכרות היחידות המפותחות על ידי החברה לצדדים שלישיים. ככל שיוחלט בעתיד על ידי החברה למקד מחדש את פעילות זו (לרבות באופן שיחידות שיפותחו על ידי החברה יושכרו לצדדים שלישיים ולא יימכרו) עשוי יהיה הדבר להשפיע באופן מהותי על הנתונים וההערכות האמורים.

<sup>28</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 משאבים הוניים הנדרשים למימוש תוכנית פיתוח כאמור, עמידה ביחסים פיננסיים ועוד. הנתונים המוצגים בטבלה שלהלן חושבו תחת ההנחה, כי החברה תבחר לפתח את חטיבת הקרקע ואת המתחם ב-Grafenberg, וכי שיעורי הרווחיות היזמית ותזרים המזומנים בשלבים העתידיים של הפרוייקטים האמורים יהא דומה לשיעורם בשלבים בפרוייקט "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**

**(1) המצב הכספי**

הסבר לשינוי	ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 30 בספטמבר 2017	ליום 30 בספטמבר 2018	נכסים
	<b>אלפי אירו</b>			
				<b>נכסים שוטפים</b>
מזומנים ושווי מזומנים	113,129	107,241	32,738	מזומנים ושווי מזומנים
יתרות לקבל מבנקים	932	1,340	408	יתרות לקבל מבנקים
פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות	10,727	20,012	21,767	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
הגידול בתקופת הדוח נובע מיישום לראשונה של תקן חשבונאות IFRS 15.	-	-	5,508	הכנסות לקבל בגין מכירת דירות
	3,735	4,521	3,443	שוכרים ולקוחות, נטו
המשך פיתוח מחד, והכרה בעלות מכר המלאי מנגד.	48,756	60,938	41,250	מלאי בניינים בהקמה
	<b>177,279</b>	<b>194,052</b>	<b>105,114</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
	11,622	-	-	<b>נכס מוחזק למכירה</b>
				<b>נכסים לא שוטפים</b>
	8,318	8,318	6,229	השקעות הנמדדות לפי שיטת השווי המאזני
הגידול בתקופת הדוח נובע מרכישת מניות בחברה ציבורית והתאמת שווי.	-	-	39,941	נכס פיננסי סחיר
הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקר מהשלמת העסקה לרכישת הקרקע ב-Gerresheim.	72,659	14,106	202,316	מלאי מקרקעין
	67,094	131,908	67,086	נדל"ן להשקעה – זכויות במקרקעין
הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקר מהשקעות capex בנכסים קיימים ורווחי שערך.	1,283,549	1,217,144	1,339,177	נדל"ן להשקעה – נכסים מניבים
	7,297	2,616	6,951	פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
הירידה בתקופת הדוח נובעת מממוש מקדמות לרכישת נכסים.	18,023	462	375	חייבים ויתרות חובה, רכוש קבוע ונכסים פיננסיים אחרים
	1,438	1,604	868	מסים נדחים
	<b>1,458,378</b>	<b>1,376,158</b>	<b>1,662,943</b>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
	<b>1,647,279</b>	<b>1,570,210</b>	<b>1,768,057</b>	<b>סה"כ נכסים</b>

הסבר לשינוי	ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 30 בספטמבר 2017	ליום 30 בספטמבר 2018	התחייבויות
	<b>אלפי אירו</b>			
				<b>התחייבויות שוטפות</b>
בעיקר מיון הלוואות בהתאם למועד פרעון המקורי.	161,731	98,257	95,983	חלויות שוטפות של הלוואות מבנקים
	17,399	17,341	17,331	חלויות שוטפות של אגרות חוב
	4,000	5,500	2,600	הלוואות למימון מלאי בניינים בהקמה
	941	773	1,145	חלויות שוטפות של התחייבויות פיננסיות אחרות
	25,424	21,800	25,822	זכאים ויתרות זכות
הקטון בתקופת הדוח נובע בעיקר מיישום לראשונה של תקן חשבונאות IFRS 15.	23,119	52,944	3,598	מקדמות מרוכשי דירות
	<b>232,614</b>	<b>196,615</b>	<b>146,479</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
	6,710	-	-	<b>התחייבויות מוחזקות למכירה</b>
				<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקר מהלוואה שניטלה למימון רכישת הקרקע בGerresheim.	495,066	483,230	676,823	הלוואות מתאגידים בנקאים ואחרים
הקטון בתקופת הדוח נובע בעיקר מפירעון קרן.	110,072	112,310	94,176	אגרות חוב
	3,095	3,133	3,095	התחייבויות אחרות
	3,779	2,970	732	התחייבויות פיננסיות אחרות
	97,373	88,764	106,929	מסים נדחים
	<b>709,385</b>	<b>690,407</b>	<b>881,755</b>	
	<b>948,709</b>	<b>887,022</b>	<b>1,028,234</b>	<b>סה"כ התחייבויות הון עצמי</b>
הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקר מהרווח בתקופה ויישום לראשונה של תקן חשבונאות IFRS 15.	591,168	573,309	639,858	הון עצמי מיוחס לבעלי המניות של החברה
הקטון בתקופת הדוח נובע בעיקר מתשלומים לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה.	107,402	109,879	99,965	זכויות שאינן מקנות שליטה
	<b>698,570</b>	<b>683,188</b>	<b>739,823</b>	<b>סה"כ הון עצמי</b>
	<b>1,647,279</b>	<b>1,570,210</b>	<b>1,768,057</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון עצמי</b>

**(2) תוצאות הפעולות**

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
		2017	2017	2018	2017	
<b>אלפי אירו</b>						
רכישת נכסים חדשים וגידול שכ"ד בנכסים זהים.	74,124	18,536	19,837	54,898	59,267	הכנסות מהשכרת נכסים
	27,022	6,944	6,815	21,110	20,258	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
	(26,513)	(6,728)	(6,599)	(20,361)	(19,960)	הוצאות ניהול נכסים
	(9,689)	(2,466)	(2,829)	(7,265)	(8,396)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
	<b>64,944</b>	<b>16,286</b>	<b>17,224</b>	<b>48,382</b>	<b>51,169</b>	<b>הכנסות שכירות וניהול, נטו</b>
מכירת דירות בשלב ד' של פרויקט המגורים.	58,958	2,336	12,202	11,564	41,615	הכנסה ממכירת דירות
	(47,203)	(1,564)	(9,339)	(10,870)	(31,830)	עלות מכירת דירות
	<b>11,755</b>	<b>772</b>	<b>2,863</b>	<b>694</b>	<b>9,785</b>	<b>רווח (הפסד) ממכירת דירות</b>
	2,008	-	-	2,008	-	הכנסות אחרות
	(11,499)	(2,604)	(2,918)	(7,852)	(9,759)	הוצאות הנהלה וכלליות
	(2,141)	(502)	(597)	(1,686)	(1,844)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי דירות בהקמה ומלאי מקרקעין
	(389)	(30)	(24)	(327)	(250)	הוצאות מכירה ושיווק
	(871)	-	-	(871)	-	עלות תשלום מבוסס מניות
	108,736	8,807	1,200	101,804	34,500	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
	<b>172,543</b>	<b>22,729</b>	<b>17,748</b>	<b>142,152</b>	<b>83,601</b>	<b>רווח תפעולי (הפסד)</b>
	39	-	-	39	-	הכנסות מימון
	(19,529)	(5,116)	(5,003)	(15,016)	(14,831)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנה, נטו
	(3,005)	3,635	(625)	(1,885)	3,561	השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו
הרווח בתקופת הדוח נובע בעיקר משערוך נכסים פיננסיים.	685	128	5,234	274	4,632	שינוי בערך הלוואות, השקעות בנכסים פיננסיים, ועסקאות החלפת ריביות, נטו
	-	-	-	-	(2,205)	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	<b>150,733</b>	<b>21,376</b>	<b>17,354</b>	<b>125,564</b>	<b>74,758</b>	<b>רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה</b>
	(31,689)	(3,931)	(4,214)	(24,300)	(17,479)	הוצאות מס
	<b>119,044</b>	<b>17,445</b>	<b>13,140</b>	<b>101,264</b>	<b>57,279</b>	<b>רווח נקי, מדווח</b>
						רווח נקי מיוחס ל:
	101,124	15,908	11,788	83,329	46,133	בעלי מניות החברה
	17,920	1,537	1,352	17,935	11,146	זכויות שאינן מקנות שליטה

**(3) תזרימי המזומנים ומקורות מימון**

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
		2017	2017	2018	2017	
<b>אלפי אירו</b>						
התאמה חד-פעמית בסכום של כ- 128,560 א' אירו בגין השלמת רכישת קרקע בדיסלדורף ר' במסגרת ארועים מהותיים בתקופת הדוח, שסווגה כמלאי לזמן ארוך בדוחותיה הכספיים של החברה. מנגד, התרחבות פעילות החברה ותזמון תקבולים בפרויקט היזמות למגורים.	74,076	24,967	14,315	54,193	(86,066)	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת)</b>
	(114,264)	(18,030)	(47,674)	(65,062)	(53,127)	<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה (תזרימי מזומנים לפעילות השקעה)</b>
	64,039	(8,971)	(22,718)	28,832	58,802	<b>תזרימי מזומנים לפעילות מימון (תזרימי מזומנים מפעילות מימון)</b>

□ **נגישות למקורות מימון** – החברה מעריכה את נגישותה למקורות מימון כגבוהה מאד, הן לאור חוסנה הפיננסי, יציבות פעילות הליבה והקשרים הענפים שיצרה עם בנקים אשר מממנים פרויקטים של נדל"ן בגרמניה והולנד ונגישותה הגבוהה לשוק ההון הישראלי ודרוג החוב הגבוה של החברה.

□ **בחירת קיומם של סימני אזהרה** –

לנוכח המבנה הפיננסי של הקבוצה ועל בסיס הנתונים הכספיים המפורטים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כפי שנסקרו על ידי הנהלת החברה, ובשים לב לעובדה כי ככל שהיה לחברה צורך תזרימי בכך יכולה הייתה החברה למשוך דמי ניהול או דיבידנדים מחברות בנות שלה, קבע הדירקטוריון כי אין בעובדה שדוחות הסולו של החברה מצביעים על תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת כדי להצביע על בעיית נזילות ולפיכך, ונכון למועד הדוח, לא מתקיימים בתאגיד סימני אזהרה לעניין זה<sup>29</sup>.

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

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

כמו כן יצוין, כי החברה סיווגה במהלך התקופה המדווחת חמש הלוואות פרוטפוליו נון ריקורס שנטלו חברות נכדות של החברה בסך כולל של כ- 82 מיליון אירו כחלות שוטפת וזאת בהתאם ללוח הסילוקין המקורי של ההלוואות האמורות (שנלקחו בשנים 2013, ו- 2014) וכחלק ממהלך העסקים הרגיל של החברה. כפועל יוצא, נכון ליום 30 בספטמבר, 2018 לחברה גרעון בהון החוזר (מאוחד) בסך של כ- 41 מיליון אירו. דירקטוריון החברה קבע בישיבתו ביום 21 בנובמבר, 2018, כי אין באמור לעיל בכדי להצביע על בעיית נזילות בתאגיד שכן מדובר בהלוואות נון ריקורס בחברות נכדות שמועד פרעונן בהתאם ללוח הסילוקין שלהן, כאשר נכון למועד הדוח,

<sup>29</sup> יצוין כי בתקופת הדוח בדוחות המאוחדים תזרים שלילי מפעילות שוטפת עקב סיווג חד פעמי של תשלומי עליות רכישת בסך של כ-128.6 מ' אירו של קרקע בדיסלדורף, שסווגה כמלאי קרקעות לזמן ארוך שאינו מייצג את תזרימי המזומנים של החברה (במאחד) שהינם חיוביים באופן עקבי.

ההלוואות האמורות עומדות בכל הקובבנטים הקבועים בהסכמי ההלוואות. בכוונת החברה למחזר את מרבית החוב כפי שהיא נוהגת ביחס לכל חובותיה שהגיעו למועד פרעונם בהקשר זה, שקל דירקטוריון החברה גם את העניינים הבאים המפורטים להלן: (1) למועד חתימת הדוח, מנהלת החברה דיונים מתקדמים עם תאגיד בנקאי גרמני בדבר הארכת מועד פרעונה של הלוואת נון ריקורס בסך של כ- 55.9 מ' אירו, אשר הועמדה על ידו לחברה ביום 28 בפברואר 2014 ואשר מועד פרעונה הינו 31 בדצמבר, 2018. להערכת החברה, הסכמה בדבר הארכת מועד הפירעון כאמור, צפויה להתקבל עד מועד הפרעון לפרטים נוספים אודות הלוואת הנון-ריקורס ראו סעיף 1.12.9 בדוח התקופתי 2017 של החברה; (2) במסגרת הסכם הלוואה למימון רכישת הנכס ב-Gerresheim התחייבה החברה כי במידה ולא יחתם הסכם פיתוח תשתיות עם העיירה ופרסום תוכנית הפיתוח עד ליום 31 במרץ, 2019 יהיה על החברה להפקיד סך של 24 מ' אירו לטובת הבנק המלווה. החברה מעריכה כי במידה ולא יחתם ההסכם כאמור ו/או תגיע החברה להסכמות אחרות עם הבנק המממן, תוכל החברה לממן את ההפקדה הנדרשת, באמצעות מקורות המימון הלא מנוצלים או הנוספים, העומדים לרשותה, כמפורט לעיל. לפרטים נוספים אודות רכישת הנכס האמור, ובכלל זה, התקשרות החברה בהסכם ההלוואה למימון רכישתו, ראו דיווח החברה מיום 1 במרץ 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-020404), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

**הערכות החברה בדבר הארכת מועד פירעון הלוואת הנון-ריקורס כאמור והחלופות העומדות בפני החברה בקשר עם מימון ההפקדה הנדרשת, כמתואר בסעיף זה, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על הערכות החברה. הגורמים העשויים להשפיע על כך שההערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, הינם רבים וכוללים, בין היתר, שינויים בשווקים הרלוונטיים, היעדר הסכמות עם צדדים שלישיים אשר הסכמתם נדרשת לצורך הארכת מועד פירעון ההלוואה או לצורך חלופות נוספות בקשר עם ההפקדה הנדרשת או עם אופן מימונה וכן התממשות איזה מגורמי הסיכון המנויים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2017.**

□ **(FUNDS FROM OPERATIONS) FFO**

**חישוב ה-FFO - מדד ה-FFO** מחושב כרווח הנקי (הפסד) המיוחס לבעלי מניות החברה **מהפעילות המניבה בלבד** – ללא הרווח ממכירת דירות בפרוייקט Grafental, בהתאמות מסוימות בגין פריטים שאינם תפעוליים, אשר מושפעים משערך שווי הוגן של נכסים והתחייבויות. מדובר בעיקר בהתאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, רווחי והפסדי הון שונים, הפחתות שונות, התאמת הוצאות בגין ניהול פרויקט ושיווק בקשר עם הקמת פרויקט המגורים בדיסלדורף (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 הפרוייקט היזמי, ופרסומו יאפשר בסיס נכון יותר להשוואת תוצאותיה התפעוליות של החברה בתקופה מסוימת לתקופות קודמות וכן יאפשר השוואת תוצאות פעילות החברה לחברות נדל"ן אחרות בארץ ובאירופה. החברה מבהירה שמדד ה-FFO אינו מייצג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים, אינו משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלקם ואינו מחליף את הרווח הנקי (ההפסד) המדווח. כן מובהר, כי מדדים אלו אינם נתונים המבוקרים על ידי רואי החשבון המבוקרים של החברה. להלן חישוב ה-FFO של החברה לתקופות האמורות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2017	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018	
101,124	44,839	11,788	<b>רווח נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה</b>
			<b>התאמות לרווח הנקי:</b>
			<b>א. התאמות בגין שיערוכים</b>
(101,649)	(56,854)	(1,439)	(עליית) ערך נדל"ן להשקעה והתאמת שווי התחייבויות הקשורות לנדל"ן להשקעה
-	-	-	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
5,423	-	-	עלויות עסקה במסגרת רכישת נכסים חדשים שהוכר בדח רווח והפסד
(313)	(119)	(5,084)	שיערוך נכסים פיננסיים, הלוואות ועסקאות החלפת ריבית לפי שווי הוגן
			<b>ב. התאמות בגין סעיפים לא תזרימיים</b>
1,303	815	-	עלות תשלום מבוסס מניות ושינויים בקרנות הון
5,699	1,351	1,236	הפחתת עלויות מימון, מידוד והפרשי שער ועסקאות הגנת מטבע שאינם תזרימיים
1,091	274	294	רכיב הריבית בעסקאות הגנה
27,133	14,873	3,428	הוצאות מיסים נדחים ומיסים בגין שנים קודמות
			<b>ג. סעיפים חד פעמיים/ פעילויות חדשות/ פעילויות שהופסקו/ אחר</b>
534	491	336	פחת ותרומות, שירותים מקצועיים והתאמות חד פעמיות
3,908	1,100	1,081	הוצאות ניהול פרויקט ושיווק בקשר עם הקמת פרויקט המגורים בדיסלדורף והתאמות בגין פעילות ההשכרה הנוכחית בפרוייקט
(9,756)	1,511	(2,432)	רווח ממכירת דירות
(66,627)	(36,558)	(2,580)	סך התאמות לרווח הנקי
<b>34,497</b>	<b>8,281</b>	<b>9,208</b>	<b>F.F.O</b>



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

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

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

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

להלן חישוב מדד ה-EPRA NAV של החברה:

ליום 31.12.2017 במיליוני אירו <sup>30</sup>	ליום 30.6.2018 במיליוני אירו	ליום 30.9.2018 במיליוני אירו	
591.2	628.1	639.9	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
89.7	94	96.6	בתוספת מסים נדחים בגין התאמות EPRA (בניכוי חלק המיעוט)
0.2	0.2	0.1	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו (בניכוי חלק המיעוט)
8.2	6.2	6.8	בתוספת רווחים שטרם הוכרו בגין דירות שנמכרו ונמצאות בביצוע בשלב ד' בפרויקט המגורים
<b>689.3</b>	<b>728.5</b>	<b>743</b>	<b>EPRA NAV – שווי נכסי נקי</b>

אירועים לאחר מועד הדוח

□ ביום 1 בנובמבר 2018 אישר דירקטוריון החברה להסמיך את מר גיא פריאל לשמש כמורשה חתימה עצמאי בשם החברה, לשם הגשת דיווחים מיידיים לרשות ניירות ערך ולבורסה לניירות ערך בתל אביב. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 4 בנובמבר 2018 (מס' אסמכאת: 2018-01-103944), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

□ ביום 4 בנובמבר, 2018, החל מר Thomas Stienlet לכהן כסמנכ"ל הכספים החדש של החברה, חלף מר גיא פריאל אשר כיהן כסמנכ"ל הכספים של החברה עד ליום 1 בספטמבר 2018. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידיים של החברה מיום 4 בנובמבר, 2018 (מס' אסמכתאות: 2018-01-103923 ו-2018-01-103941), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

חלק ג' - היבטי ממשל תאגידי

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

(2) דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

החברה רואה בדירקטורים הבאים, ה"ה מאיר יעקובסון (דח"צ), Friedrich Munsberg (דח"צ), Burke Van Ommen Nicolaas, Dorenbos Jeroen, Patrick ופנינסיית בחברה, בשל כישוריהם, השכלתם וניסיונם. לפרטים נוספים ראו תקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי

<sup>30</sup> לפניי ישום לראשונה של תקן חשבונאות IFRS 15.

2017 של החברה וכן דיווחיה המיידים של החברה מהימים 24 במאי, 2018 ו-12 ביולי, 2018 (מס' אסמכתאות : 2018-01-025570, 2018-01-042231, 2018-01-06690 בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

הדירקטורים הבלתי תלויים בחברה נכון למועד פרסום הדוח הינם ה"ה Moser Daniel, Dorenbos Jeroen השם בהתאם לסיווגם ככאלו על ידי דירקטוריון החברה ביום 10 ביולי, 2018 לפרטים אודות כישוריהם, השכלתם וניסיונם של הדירקטורים הבלתי תלויים, ראו דיווחיה המידיים של החברה מהימים 12 ו-29 ביולי, 2018 ו-16 באוגוסט, 2018 (מס' אסמכתאות : 2018-01-071248, 2018-01-071245, 2018-01-066904 ו-2018-01-076639 בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

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

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

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

איגרות חוב (סדרה א')	איגרות חוב (סדרה ב')	איגרות חוב (סדרה ג')	
כן	כן	כן	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10 (ב)(13)(א) לתקנות הדוחות ?
1 במרץ 2011	21 במאי 2013	22 ביולי 2014	מועד הנפקה
19 ביוני 2012, 6 בנובמבר 2012	4 בפברואר 2014	4 באפריל 2016	מועד הגדלת הסדרה
200,000	175,000	102,165	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
400,000   240,000	240,000	160,180	שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (אלפי ש"ח)
114,400	200,000	150,373	שווי נקוב ליום 30.9.2018 (אלפי ש"ח)
120,691	202,750	150,373	שווי נקוב צמוד ליום 30.9.2018 (אלפי ש"ח)
1,228	1,667	971	סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה (אלפי ש"ח) נכון ליום 30.9.2018
120,900	202,912	150,316	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.9.2018 (אלפי ש"ח), כולל ריבית לשלם
129,203	225,400	168,523	שווי בבורסה ליום 30.9.2018 (אלפי ש"ח)
4.8% (שנתית צמודה בשיעור קבוע), בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה א') ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות כמפורט בסעיפים 2.7.12.8 ו-2.7.12.9 בתשקיף המדף של החברה מיום 24 במאי 2012 כפי שתוקן ביום 9 במאי 2013 וכפי שתוקן ביום 14 ביולי 2014 (להלן: "תשקיף המדף").	3.29% (שנתית צמודה בשיעור קבוע), בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ב') ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות כמפורט בסעיפים 2.8.4.12 ו-8.4.13.2 בתשקיף המדף.	3.30% (שנתית צמודה בשיעור קבוע), בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ג') ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות כמפורט בסעיפים 2.8.4.12 ו-8.4.13.2 בתשקיף המדף.	סוג ושיעור הריבית

איגרות חוב (סדרה א')	איגרות חוב (סדרה ב')	איגרות חוב (סדרה ג')	
עומדות לפירעון ב-7 תשלומים שנתיים ביום 14 ביולי של כל אחת מהשנים 2014 עד 2020 (כולל) באופן שכי"א מששת התשלומים הראשונים יהווה 14.28% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א') והתשלום האחרון יהווה 14.32% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א').	עומדות לפירעון ב-12 תשלומים לא שווים שנתיים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2013 עד 2024 (כולל) באופן שכי"א משבעת התשלומים הראשונים יהווה 4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'), וכי"א מחמשת התשלומים האחרונים יהווה 14.4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'); תשלום הקרן הראשון ביום 31.12.2013.	עומדות לפירעון ב-12 תשלומים לא שווים שנתיים ביום 20 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2026 (כולל) באופן שכי"א מתשעת התשלומים הראשונים יהווה 2% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'), התשלום העשירי יהווה 17% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'), וכי"א משני התשלומים האחרונים יהווה 32.5% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'); תשלום הקרן הראשון ביום 20.07.2015.	מועדי תשלום הקרן
משולמת בימים 14 ביולי וביום 14 בינואר של כל אחת מהשנים 2011 עד 2020 (כולל).	משולמת בימים 31 בדצמבר וביום 30 ביולי של כל אחת מהשנים 2013 עד 2024 (כולל) החל מיום 31 בדצמבר 2013. התשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 31.12.2024.	משולמת בימים 20 בינואר וביום 20 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2026 (כולל) החל מיום 20 בינואר 2015. התשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 20.07.2026.	מועדי תשלום הריבית
צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בפברואר 2011 בגין חודש ינואר 2011.	צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 במאי 2013 בגין חודש אפריל 2013.	צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 ביולי 2014 בגין חודש יוני 2014.	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא	לא	לא	האם ניתנות להמרה ?
החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), בכל עת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם של חלק או של כל אגרות החוב (סדרה א') כפי שתבחר וזאת עד למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א') והכל בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו בסעיף 2.7.3 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 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.	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
לא	לא	לא	האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות ?

(2) פרטים בדבר הנאמן

**איגרות חוב (סדרה א')**

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

**איגרות חוב (סדרה ב')**

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

**איגרות חוב (סדרה ג')**

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

(3) דירוג

סדרת אג"ח	א'	מעלות
שם החברה המדרגת	דירוג אגרות החוב	דירוג המנפיק
דירוג המנפיק ואיגרות החוב במועד ההנפקה הראשונית (מרץ 2011)	A3 (מידרוג) <sup>31</sup>	דירוג המנפיק
דירוג המנפיק ואיגרות החוב - אפריל 2012	ilA	ilA, יציב
דירוג המנפיק ואיגרות החוב במועד הרחבת הסדרה - יוני 2012	ilA	ilA, יציב
דירוג המנפיק ואיגרות החוב במועד הרחבת הסדרה - נובמבר 2012	ilA	ilA, יציב
דירוג המנפיק ואיגרות החוב - אפריל 2013	ilA+	ilA+, יציב
דירוג המנפיק ואגרות החוב – יוני 2014	ilA+	ilA+, יציב
יולי 2015	ilA+	ilA+, יציב
מרץ 2016	ilAA-	ilAA-, יציב
מרץ 2017	ilAA-	ilAA-, יציב
דירוג המנפיק ואיגרות החוב הקבועים למועד הדוח	ilAA-	ilAA-, יציב

<sup>31</sup> ביום 7 במאי 2012, הודיעה החברה למידרוג בע"מ (לעיל ולהלן: "מידרוג") על הפסקת ההתקשרות בין החברה למידרוג לדירוג אגרות החוב (סדרה א') של החברה וביום 13 במאי 2012 הודיעה מידרוג על הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה א') של החברה.

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

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

#### (4) עמידה בתנאים והתחייבויות לפי שטרי הנאמנות

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

**א. היחס בין ההון העצמי של החברה בסוף כל רבעון לחוב הפיננסי נטו סולו, על פי דוחות סולו לאותו מועד לא יקטן מ- 187.5%<sup>32</sup>:**

ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות הרוב נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 30 בספטמבר 2018, הינו 639.9 מ' אירו.

החוב הפיננסי נטו, על פי דוחות סולו של החברה נכון לאותו מועד הינו 99.5 מ' אירו.

לפיכך היחס בין ההון העצמי של החברה לחוב הפיננסי נטו על פי דוחות סולו נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 30 בספטמבר 2018, הינו כ-64.3%.

**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).

<sup>32</sup> הדרישה לעמוד ביחס זה לרונוטית למחזיקי אגרות חוב סדרות א' וב' בלבד.

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

סך הון מניות מונפק של BGP ליום 30 בספטמבר, 2018 ולמועד חתימת הדוח - 1,978,261. שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 30 בספטמבר 2018 - 47.7%.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי מניותיה, כפי שהוא מופיע בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2018 - 693.8 מ' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל - 4.2643 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות - 1,412 מ' ש"ח.

חוב נטו - 121.9 מ' ש"ח.

לפיכך היחס בין שווי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ- 1158% ועל כן עומדת החברה ביחס זה.

ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'):

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

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

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

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

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

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2018 - 693.8 מ' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל - 4.2643 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות 957 מ' ש"ח.

חוב נטו - 204.4 מ' ש"ח.

לפיכך היחס בין שווי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ- 468% 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 בספטמבר 2018: 394,430.

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

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

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2018 - 693.8 מ' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל – 4.2643 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות 589.9 מ' ש"ח.

חוב נטו – 152.3 מ' ש"ח.

לפיכך יחס בין שוי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ- 387% 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-639.8 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-639.8 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-639.8 מ' אירו ויחס החוב ל-CAP עומד למועד הדוח על 53.18% (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):

באלפי אירו	
111,507	התחייבויות פיננסיות על פי דוחות הסולו
772,806	התחייבויות פיננסיות של החברות הבנות
(41,340)	בניכוי מזומן שווה מזומן ופקדונות
(2,600)	בניכוי חוב בגין מלאי דירות בהקמה
840,373	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
	ה-CAP <sup>33</sup>
739,823	הון כולל זכויות שאינן מקנות שליטה
840,373	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
1,580,196	ה-CAP

לפיכך יחס זה עומד על 53.18% כשעל פי שטרי הנאמנות יחס זה צריך להיות נמוך מ-90% עבור סדרה א' ונמוך מ-75% עבור סדרות ב' ו-ג'.

<sup>33</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.



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

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

אגרות החוב (סדרה א')

(א) שעבוד מניות BGP

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

(ב) שעבוד שלילי

כל עוד תהינה אגרות החוב (סדרה א') קיימות במחזור (קרי, כל עוד אגרות החוב (סדרה א') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת כי היא לא תשעבד, תמשכן, תמחה על דרך השעבוד, או תעמיד כבטוחה אחרת מסוג כלשהו או כערובה אחרת (להלן ביחד בס"ק זה בלבד: "**הבטוחה**") לחיוב כלשהו שלה, או של אחרים, לטובת צד שלישי כלשהו, מניות של BGP, אם לאחר יצירת הבטוחה תיוותר בידי החברה כמות מניות של BGP, שהינן נקיות וחופשיות, בכמות אשר מהווה 10% או פחות מהמספר הכולל של המניות המשועבדות (להבטחת אגרות החוב (סדרה א')), כפי שיהיה מעת לעת. כל אימת שהחברה תעמיד בטוחה כאמור בסעיף זה לעיל, תעביר החברה אישור לנאמן, קודם להעמדת הבטוחה, כי היא עומדת בתנאי האמור<sup>34</sup>.

לפרטים אודות תנאים שנקבעו בשטר הנאמנות לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול של השעבודים האמורים ראו בסעיפים 2-10.12.2.7.12.12.7 בתשקיף המדף.

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

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

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

אגרות החוב (סדרה ב')

(א) שעבוד מניות BGP

להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') והנאמן (לרבות לפירעון קרן, ריבית והפרשי הצמדה), שיעבדה החברה בשעבוד ראשון בדרגה לטובת הנאמן, 640,027 מניות רגילות בנות 0.01 אירו ע.ג. כ"א של BGP (המהוות כ-32.4% מההון המונפק של BGP). לפרטים אודות ערכן של המניות המשועבדות בדוחותיה הכספיים של החברה ראו בס"ק (3)(ב) לעיל. לפרטים נוספים אודות השעבוד האמור ראו בסעיף 5.6 בתיקון ותוספת מס' 1 מיום 9 במאי 2013 לשטר הנאמנות מיום 23 במאי 2012, אשר צורף כנספח לדוח הצעת המדף של החברה מיום 19 במאי 2013 (להלן: "**שטר נאמנות אגח ב'**").

<sup>34</sup> יצוין כי נכון ליום 30 בספטמבר, 2018, כל מניות BGP משועבדות לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרות א' עד ג') ולפיכך לכאורה לא מתקיים התנאי האמור. יחד עם זאת יובהר ויודגש כי כמות מניות BGP המשועבדת לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') גדולה בשיעור של 562% מכמות המניות המינימאלית של BGP שהחברה נדרשת לשעבד לנאמן כאמור בהתאם ליחס הבסיסי וכן יחס שווי המניות המשועבדות לחוב נטו עולה בשיעור של 509% על היחס הנדרש לשחרור בטוחות (כהגדרת מונחים אלה בשטר נאמנות אגח א'), ולפיכך אין באי התקיימות התנאי האמור בכדי לפגוע במחזיקים.

(ב) שעבוד שלילי

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

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

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

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

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

אגרות החוב (סדרה ג')

(א) שעבוד מניות BGP

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

(ב) שעבוד שלילי

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

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

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

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

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

#### 6) צירוף דוחות כספיים של חברת BGP

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

להלן יובאו נתונים ליום 30 בספטמבר 2018 וליום 31 בדצמבר 2017 ביחס לנכסים והתחייבויות של הקבוצה שאינם נכללים בדוחות המאוחדים של החברה המוחזקת המשועבדת, בהשוואה לנכסים והתחייבויות של החברה המוחזקת המשועבדת ולסך המאזן המאוחד:

נכסים / התחייבויות בתאגידים לא משועבדים	נכסים / התחייבויות בחברה המוחזקת המשועבדת	החברה במאוחד	נתונים ליום 30 בספטמבר 2018 (באלפי אירו)
60,132	1,707,925	1,768,057	סה"כ נכסים
*20,191	84,923	105,114	נכסים שוטפים
39,941	1,623,002	1,662,943	נכסים לא שוטפים
114,085	914,149	1,028,234	סה"כ התחייבויות
**19,056	127,423	146,479	התחייבויות שוטפות
***95,029	786,726	881,755	התחייבויות לא שוטפות
0	99,965	99,965	זכויות שאינן מקנות שליטה
(53,953)	693,811	639,858	סה"כ הון
3%	97%	100%	שיעור הנכסים מסך הנכסים במאזן
11%	89%	100%	שיעור התחייבויות מסך התחייבויות במאזן
(8%)	108%	100%	שיעור ההון מסך ההון במאזן

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

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

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

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

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

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

21 בנובמבר, 2018

**נספח א'- גילוי בהתאם להנחיית אשראי בר-דיווח**

**טבלת עמידה בתניות והתחייבויות פיננסיות**

בהמשך לאמור בטבלה (להלן: "טבלת ההלוואות") בסעיף 1.12.9 בפרק א', "תיאור עסקי התאגיד", בדוח תקופתי 2017, להלן יובאו נתונים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהלוואותיה<sup>35</sup>. חישוב אמות המידה הפיננסיות: DSCR, ICR ו-LTV, נעשה עפ"י ההגדרות בהסכמי ההלוואה הרלוונטיים ואינו תואם בהכרח את כללי החשבונאות המקובלים<sup>36</sup>.

מס' סידורי מתוך טבלת ההלוואות	מועד העמדת ההלוואה	סכום מסגרת ההלוואה המקורי באלפי אירו	יתרת קרן ליום 30.9.2018 באלפי אירו	התחייבויות / פיננסיות / התחייבויות אחרות	אמות מידה פיננסיות DSCR/ICR בפועל נכון ליום 30 בספטמבר 2018 ולמועד חתימת הדוח	אמת מידה פיננסית LTV בפועל נכון ליום 30 בספטמבר 2018 ולמועד חתימת הדוח
4	31 באוגוסט, 2015	49,480	43,798	LTV קטן מ- 75%	DSCR=199%	LTV=58%
				DSCR גדול מ- 130%	נכון למועד חתימת הדוח	נכון למועד חתימת הדוח
				DSCR=199%	LTV=58%	
5	31 באוגוסט, 2015	13,031	11,233	LTV קטן מ- 70%	DSCR=185%	LTV=51%
				DSCR גדול מ- 130%	נכון למועד חתימת הדוח	נכון למועד חתימת הדוח
				DSCR=185%	LTV=51%	
6	30 בספטמבר, 2016	110,000	105,615	LTV קטן מ- 75%	DSCR=275%	LTV=53%
				DSCR גדול מ- 135%	נכון למועד חתימת הדוח	נכון למועד חתימת הדוח
				DSCR=275%	LTV=53%	
8	20 ביוני, 2018 מימון מחדש <sup>37</sup>	55,000	54,547	LTV קטן מ- 65%	DSCR=202%	LTV=49%
				DSCR גדול מ- 175%	נכון למועד חתימת הדוח	נכון למועד חתימת הדוח
				DSCR=202%	LTV=49%	
11	28 בפברואר, 2014	125,000	55,968	LTV קטן מ- 77%	DSCR=155%	LTV=45%
				DSCR גדול מ- 130%	נכון למועד חתימת הדוח	נכון למועד חתימת הדוח
				DSCR=155%	LTV=45%	

<sup>35</sup> לגבי אמות מידה פיננסיות בקשר עם אגרות חוב (סדרות א', ב' ו-ג') של החברה ראו בחלק ה' לעיל, "גילוי יעודי למחזיקי האג"ח".  
<sup>36</sup> אמות המידה הפיננסיות השונות מוגדרות בהסכמי ההלוואה כדלקמן: LTV הינו היחס בין יתרת החוב לבנק לבין השווי ההוגן של הנכס בספרים בניכוי עלויות עסקה ומסים שונים; ICR הינו היחס בין התזרים לשירות החוב לבין תשלום הריבית הצפוי בשנה הקרובה, ואילו DSCR הינו היחס בין התזרים לשירות החוב לבין תשלום קרן+ריבית הצפוי בשנה הקרובה, כאשר התזרים לשירות החוב הינו ההכנסות הנובעות מהנכס הממומן לשנים-עשר חודשים קדימה לפי חוזים חתומים (ללא חוזים שעומדים להסתיים במהלך השנה) בניכוי הוצאות תפעול הנכס עפ"י נוסחת הבנק. יצוין כי חישוב אמות המידה הפיננסיות אינו בהכרח למועד הדוח או מועד חתימת הדוח (לפי העניין) אלא ליום הסמוך ביותר שבו החברה נדרשת להציג תחשיב זה לגוף המממן.  
<sup>37</sup> לגבי פרטים נוספים אודות המימון מחדש ראה פרק אירועים מהותיים בתקופת הדוח שלהלן.

נכון ליום 30.9.2018	נכון ליום 30.9.2018	LTV קטן מ- 65% DSCR גדול מ- 160%	49,085	32,583	30 באוגוסט, 2017- מימון מחדש	12
LTV=53%	DSCR=234%					
נכון למועד חתימת הדוח	נכון למועד חתימת הדוח					
LTV=53%	DSCR=234%					
נכון ליום 30.9.2018	נכון ליום 30.9.2018	LTV קטן מ- 80% DSCR גדול מ- 145%	14,363	10,000	31 בדצמבר, 2014	16,22
LTV=45%	DSCR=233%					
נכון למועד חתימת הדוח	נכון למועד חתימת הדוח					
LTV=45%	DSCR=233%					
נכון ליום 30.9.2018	נכון ליום 30.9.2018	LTV קטן מ- 76% DSCR גדול מ- 130%	23,833	25,000	30 במאי, 2016	20
LTV=63%	DSCR=194%					
נכון למועד חתימת הדוח	נכון למועד חתימת הדוח					
LTV=63%	DSCR=194%					
נכון ליום 30.9.2018	נכון ליום 30.9.2018	LTV קטן מ- 75% DSCR גדול מ- 160%	53,870	55,800	31 בדצמבר, 2016	26
LTV=58%	DSCR=192%					
נכון למועד חתימת הדוח	נכון למועד חתימת הדוח					
LTV=58%	DSCR=192%					
נכון ליום 30.9.2018	נכון ליום 30.9.2018	LTV קטן מ- 80% DSCR גדול מ- 105%	45,697	46,500	23 בנובמבר, 2017	29
LTV=71%	DSCR=124%					
נכון למועד חתימת הדוח	נכון למועד חתימת הדוח					
LTV=71%	DSCR=124%					

יצוין כי בנוסף לחברה הלוואות מבנקים (כנגד בטוחות נדל"ן) ללא התניות פיננסיות בהיקף כולל של כ-320 מ' אירו ובשיעור LTV ממוצע של כ-36.2%.

***BRACK CAPITAL PROPERTIES NV***

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים**

**ליום 30 בספטמבר 2018**

**(בלתי מבוקרים)**

# BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

## תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2018

(בלתי מבוקרים)

### תוכן העניינים

#### עמוד

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



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

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי המצורף של Brack Capital Properties NV וחברות מאוחדות (להלן – "הקבוצה"), הכולל את תמצית הדוחות על המצב הכספי ביניים מאוחד ליום 30 בספטמבר 2018 ואת הדוחות התמציתיים ביניים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה 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 הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, 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,  
21 בנובמבר, 2018

## BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

### תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2017 (בלתי מבוקר)	2018
אלפי אירו		

#### נכסים שוטפים

113,129	107,241	32,738	מזומנים ושווי מזומנים
932	1,340	408	יתרות לקבל מבנקים
10,727	20,012	21,767	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
-	-	5,508	הכנסות לקבל בגין מכירת דירות (*)
3,735	4,521	3,443	שוכרים ולקוחות, נטו
48,756	60,938	41,250	מלאי בניינים בהקמה
<u>177,279</u>	<u>194,052</u>	<u>105,114</u>	
<u>11,622</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	נכסים מוחזקים למכירה

#### נכסים לא שוטפים

8,318	8,318	6,229	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	-	39,941	נכס פיננסי סחיר (**)
72,659	14,106	202,316	מלאי מקרקעין
67,094	131,908	67,086	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין
1,283,549	1,217,144	1,339,177	נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים
7,297	2,616	6,951	פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
18,023	462	375	חייבים ויתרות חובה, רכוש קבוע ונכסים פיננסיים אחרים
1,438	1,604	868	מסים נדחים
<u>1,458,378</u>	<u>1,376,158</u>	<u>1,662,943</u>	
<u>1,647,279</u>	<u>1,570,210</u>	<u>1,768,057</u>	

(\*) ראה באור ג' בדבר יישום לראשונה של תקן IFRS 15, הכנסות מחוזים עם לקוחות.  
(\*\*) ראה באור 8.5.

<u>Thomas Stienlet</u> סמנכ"ל כספים	<u>Tomas de Vargas Machuca</u> מנכ"ל	<u>Patrick Burke</u> יו"ר הדירקטוריון	<u>21 בנובמבר, 2018</u> תאריך אישור הדוחות הכספיים
--	---	--	---

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים.

## BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

### תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2017                      2018 (בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
161,731	98,257	95,983	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאים
17,399	17,341	17,331	חלויות שוטפות של אגרות חוב
4,000	5,500	2,600	הלוואות למימון מלאי בניינים בהקמה
941	773	1,145	חלויות שוטפות של התחייבויות פיננסיות אחרות
25,424	21,800	25,822	זכאים ויתרות זכות
23,119	52,944	3,598	מקדמות מרוכשי דירות
<u>232,614</u>	<u>196,615</u>	<u>146,479</u>	
<u>6,710</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	התחייבויות מוחזקות למכירה
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
495,066	483,230	676,823	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
110,072	112,310	94,176	אגרות חוב
3,095	3,133	3,095	התחייבויות אחרות
3,779	2,970	732	התחייבויות פיננסיות אחרות
97,373	88,764	106,929	מסים נדחים
<u>709,385</u>	<u>690,407</u>	<u>881,755</u>	
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
77	75	77	הון מניות
144,237	140,025	144,237	פרמיה על מניות
(746)	(746)	(746)	מניות אוצר
2,322	6,472	1,512	קרנות הון אחרות
319,337	305,779	336,864	קרן הון סטטוטורית
125,941	121,704	157,914	יתרת רווח
591,168	573,309	639,858	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
<u>107,402</u>	<u>109,879</u>	<u>99,965</u>	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>698,570</u>	<u>683,188</u>	<u>739,823</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>1,647,279</u>	<u>1,570,210</u>	<u>1,768,057</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים.

## BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2017	2017	(*) 2018	2017	(*) 2018	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי אירו				
74,124	18,536	19,837	54,898	59,267	הכנסות מהשכרת נכסים
27,022	6,944	6,815	21,110	20,258	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(26,513)	(6,728)	(6,599)	(20,361)	(19,960)	הוצאות ניהול נכסים
(9,689)	(2,466)	(2,829)	(7,265)	(8,396)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
64,944	16,286	17,224	48,382	51,169	הכנסות שכירות וניהול, נטו
58,958	2,336	12,202	11,564	41,615	הכנסות ממכירת דירות
(47,203)	(1,564)	(9,339)	(10,870)	(31,830)	עלות מכירת דירות
11,755	772	2,863	694	9,785	רווח ממכירת דירות
2,008	-	-	2,008	-	הכנסות אחרות
(11,499)	(2,604)	(2,918)	(7,852)	(9,759)	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,141)	(502)	(597)	(1,686)	(1,844)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי
(389)	(30)	(24)	(327)	(250)	דירות בהקמה ומלאי מקרקעין
(871)	-	-	(871)	-	הוצאות מכירה ושיווק
63,807	13,922	16,548	40,348	49,101	עלות תשלום מבוסס מניות (הנהלה וכלליות)
108,736	8,807	1,200	101,804	34,500	רווח תפעולי לפני שינוי בערך נדל"ן להשקעה
					עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
172,543	22,729	17,748	142,152	83,601	רווח תפעולי
39	-	-	39	-	הכנסות מימון
(19,529)	(5,116)	(5,003)	(15,016)	(14,831)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער
(3,005)	3,635	(626)	(1,885)	3,561	ועסקאות להגנת מטבע
685	128	5,235	274	4,632	השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו
-	-	-	-	4,632	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הלוואות ואחרות
-	-	-	-	(2,205)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
150,733	21,376	17,354	125,564	74,758	רווח לפני מסים על ההכנסה
(31,689)	(3,931)	(4,214)	(24,300)	(17,479)	מסים על ההכנסה
119,044	17,445	13,140	101,264	57,279	רווח נקי
-	-	-	-	-	רווח כולל אחר:
119,044	17,445	13,140	101,264	57,279	סה"כ רווח כולל
101,124	15,908	11,788	83,329	46,133	רווח נקי וכולל מיוחס ל:
17,920	1,537	1,352	17,935	11,146	בעלי המניות של החברה
119,044	17,445	13,140	101,264	57,279	זכויות שאינן מקנות שליטה
13.70	2.20	1.53	11.53	5.97	רווח נקי למנייה המיוחס לבעלי המניות של החברה (באירו)
13.70	2.13	1.53	11.18	5.97	רווח נקי בסיסי
					רווח נקי מדולל

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

### תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה								
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית	קרנות הון אחרות	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי אירו								
698,570	107,402	591,168	125,941	319,337	2,322	(746)	144,237	77
4,057	690	3,367	3,367	-	-	-	-	-
702,627	108,092	594,535	129,308	319,337	2,322	(746)	144,237	77
57,279	11,146	46,133	46,133	-	-	-	-	-
57,279	11,146	46,133	46,133	-	-	-	-	-
-	-	-	(17,527)	17,527	-	-	-	-
(3,299)	(2,489)	(810)	-	-	(810)	-	-	-
(16,784)	(16,784)	-	-	-	-	-	-	-
739,823	99,965	639,858	157,914	336,864	1,512	(746)	144,237	77

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

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

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2018 (בלתי מבוקר)

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים.

## BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

### תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית	קרנות הון אחרות	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי אירו									
520,063	100,890	419,173	110,691	233,463	6,614	(883)	69,221	67	יתרה ליום 1 בינואר, 2017 (מבוקר)
101,264	17,935	83,329	83,329	-	-	-	-	-	רווח נקי וכולל לתקופה
101,264	17,935	83,329	83,329	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
-	-	-	(72,316)	72,316	-	-	-	-	מיון לפי הוראות החוק בהולנד
871	-	871	-	-	871	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
373	-	373	-	-	373	-	-	-	התאמת קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה
46,374	-	46,374	-	-	-	-	46,369	5	הנפקת הון, נטו
23,189	-	23,189	-	-	(1,386)	137	24,435	3	מימוש כתבי אופציה למניות
(8,946)	(8,946)	-	-	-	-	-	-	-	חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>683,188</u>	<u>109,879</u>	<u>573,309</u>	<u>121,704</u>	<u>305,779</u>	<u>6,472</u>	<u>(746)</u>	<u>140,025</u>	<u>75</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2017 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים.

## BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

### תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית	קרנות הון אחרות	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי אירו									
727,371	99,301	628,070	147,522	335,468	1,512	(746)	144,237	77	יתרה ליום 1 ביולי, 2018 (בלתי מבוקר)
13,140	1,352	11,788	11,788	-	-	-	-	-	רווח נקי וכולל לתקופה
13,140	1,352	11,788	11,788	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
-	-	-	(1,396)	1,396	-	-	-	-	מיון לפי הוראות החוק בהולנד
(329)	(329)	-	-	-	-	-	-	-	רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(359)	(359)	-	-	-	-	-	-	-	חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>739,823</u>	<u>99,965</u>	<u>639,858</u>	<u>157,914</u>	<u>336,864</u>	<u>1,512</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2018 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים.

## BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

### תמצית דוח על השינויים בהון ביניים מאוחדים

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית	קרנות הון אחרות	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי אירו									
644,539	108,944	535,595	113,597	297,978	7,823	(883)	117,007	73	יתרה ליום 1 ביולי, 2017 (בלתי מבוקר)
17,445	1,537	15,908	15,908	-	-	-	-	-	רווח נקי וכולל לתקופה
17,445	1,537	15,908	15,908	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
-	-	-	(7,801)	7,801	-	-	-	-	מיון לפי הוראות החוק בהולנד
35	-	35	-	-	35	-	-	-	התאמת קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה
21,771	-	21,771	-	-	(1,386)	137	23,018	2	מימוש כתבי אופציה למניות
(602)	(602)	-	-	-	-	-	-	-	חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>683,188</u>	<u>109,879</u>	<u>573,309</u>	<u>121,704</u>	<u>305,779</u>	<u>6,472</u>	<u>(746)</u>	<u>140,025</u>	<u>75</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2017 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים.



## BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

### תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים.

## BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

### תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2017	2018	2017	2018	
	(בלתי מבוקר)				
	אלפי אירו				
119,044	17,445	13,140	101,264	57,279	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
					רווח נקי
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת :
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד :
289	30	6	176	48	פחת
20,817	504	387	15,658	5,788	הוצאות מימון, נטו
(106,505)	(8,807)	(1,200)	(101,804)	(34,500)	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
24,413	3,075	2,704	22,696	8,191	מסים נדחים, נטו (*)
871	-	-	871	-	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	2,205	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
432	35	-	373	-	התאמת קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה
(59,683)	(5,163)	1,897	(62,030)	(18,268)	
59,361	12,282	15,037	39,234	39,011	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת לפני שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות</u>
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות :
					ירידה (עלייה) בשוכרים, פקדונות מוגבלים, יתרות חובה אחרות וצדדים קשורים (*)
(1,266)	2,999	(599)	(649)	(4,562)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
369	(776)	1,726	(2,973)	4,533	
(897)	2,223	1,127	(3,622)	(29)	
58,464	14,505	16,164	35,612	38,982	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ירידה (עלייה) במלאי מקרקעין, מלאי בניינים בהקמה ומקדמות מרוכשי דירות
7,045	18,920	1,741	36,871	5,393	שינוי במקדמות והכנסות לקבל מרוכשי דירות (*)
8,567	(8,458)	(3,590)	(18,290)	(1,881)	ירידה (עלייה) במלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין (*)
74,076	24,967	14,315	54,193	42,494	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישת מלאי לזמן ארוך
-	-	-	-	(128,560)	רכישת מלאי קרקעות לזמן ארוך (**)
74,076	24,967	14,315	54,193	(86,066)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (ששימשו לפעילות שוטפת)

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

(\*\*) ראה באור 5 (2) בדבר רכישת קרקע בעיר דיסלדורף.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים.

## BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

### תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2017	2018	2017	2018	
	(בלתי מבוקר)				
	אלפי אירו				
					<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u>
(91,948)	(10,045)	(6,460)	(69,638)	(17,158)	השקעה בנדל"ן להשקעה
-	-	84	-	(116)	תנועה בהשקעה בחברות הנמדדות לפי שיטת השווי המאזני
-	-	(35,000)	-	(35,000)	השקעה בנכס פיננסי סחיר
14,272	-	-	14,272	11,900	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
(17,279)	-	-	-	-	רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה, נטו (א')
					משיכת (הפקדת) פיקדונות מוגבלים, הוצאות עסקה ששולמו מראש ומשיכת (הפקדת) פיקדונות בתאגידים
(20,392)	(8,241)	(6,298)	(10,388)	(12,990)	בנקאיים לזמן ארוך, נטו
1,083	256	-	692	237	ריבית שהתקבלה ומימוש נגזרים
(114,264)	(18,030)	(47,674)	(65,062)	(53,127)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(16,708)	(4,614)	(4,673)	(12,888)	(13,351)	ריבית ששולמה
22,645	21,680	-	22,645	-	מימוש כתבי אופציה
(11,408)	(601)	(359)	(7,165)	(16,784)	חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
108,052	32,498	2,287	58,144	197,772	קבלת הלוואות לזמן ארוך, נטו
(18,101)	(15,621)	(14,962)	(15,621)	(14,962)	פרעון אגרות חוב
(67,357)	(42,313)	(4,682)	(63,199)	(90,574)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
46,916	-	-	46,916	-	הנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו
-	-	(329)	-	(3,299)	רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
64,039	(8,971)	(22,718)	28,832	58,802	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) מימון
23,851	(2,034)	(56,077)	17,963	(80,391)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
89,278	109,275	88,815	89,278	113,129	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
113,129	107,241	32,738	107,241	32,738	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים.

## BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

### תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

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

(א) תמורה ממימוש השקעות בחברות  
מאוחדות שאוחדו בעבר

נכסים והתחייבויות של החברות  
המאוחדות ליום המכירה:

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

(ב) מידע נוסף

<u>2,407</u>	<u>95</u>	<u>488</u>	<u>775</u>	<u>3,113</u>	<u>מיסים ששולמו</u>
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,781</u>	<u>-</u>	(ג) <u>פעולות שלא במזומן:</u> דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים.

## BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

### באורים לדוחות הכספיים

#### באור 1 - כללי

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

#### באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

#### ג. תקנים חדשים שיושמו בתקופת הדוח

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

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

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

### באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

תקנים חדשים שיושמו בתקופת הדוח (המשך)

IFRS 15 - הכנסות מחוזים עם לקוחות (המשך)

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

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

### ד. אומדנים והנחות

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

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

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

### באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

תקנים חדשים שישומו בתקופת הדוח (המשך)

IFRS 15 - הכנסות מחוזים עם לקוחות (המשך)

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

בהתאם ל- IFRS 15	השפעת השינוי אלפי אירו	בהתאם למדיניות קודמת	
41,250	(38,324)	79,574	מלאי
5,508	5,508	-	הכנסות לקבל בגין מכירת דירות
(3,598)	43,991	(47,589)	מקדמות מרוכשי דירות
(25,822)	(3,435)	(22,387)	זכאים
(99,965)	(1,154)	(98,811)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(639,858)	(6,531)	(633,327)	הון עצמי המיוחס לחברה

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V

### באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

השפעה על דוח רווח או הפסד ורווח כולל אחר לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018 :

בהתאם למדיניות קודמת	השפעת השינוי	בהתאם ל- IFRS 15	
59,267	-	59,267	הכנסות מהשכרת נכסים
20,258	-	20,258	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(19,960)	-	(19,960)	הוצאות ניהול נכסים
(8,396)	-	(8,396)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
51,169	-	51,169	הכנסות שכירות וניהול, נטו
41,615	27,731	13,884	הכנסות ממכירת דירות
(31,830)	(22,357)	(9,473)	עלות מכירת דירות
9,785	5,374	4,411	רווח ממכירת דירות
(9,759)	-	(9,759)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,844)	-	(1,844)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי בניינים
(250)	-	(250)	בהקמה ומלאי מקרקעין
			הוצאות מכירה ושיווק
49,101	5,374	43,727	רווח תפעולי לפני שינוי בערך נדל"ן להשקעה, נטו
34,500	-	34,500	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
83,601	5,374	78,227	רווח תפעולי
-			הכנסות מימון
(14,831)	-	(14,831)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות
3,561	-	3,561	להגנת מטבע
4,632	-	4,632	הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו
(2,205)	-	(2,205)	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הלוואות ואחרות
			חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
74,758	5,374	69,384	רווח לפני מסים על ההכנסה
(17,479)	(1,678)	(15,801)	מסים על ההכנסה
57,279	3,696	53,583	רווח נקי לשנה
-	-	-	רווח כולל אחר
57,279	3,696	53,583	סה"כ רווח כולל
46,133	3,141	42,992	רווח נקי וכולל לשנה מיוחס ל:
11,146	555	10,591	בעלי מניות החברה
			זכויות שאינן מקנות שליטה
57,279	3,696	53,583	
			רווח נקי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (באירו)
5.97	0.41	5.56	רווח נקי בסיסי
5.97	0.41	5.56	רווח נקי מדולל



## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V

### באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

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

בהתאם למדיניות קודמת	השפעת השינוי	בהתאם ל- IFRS 15	
19,837	-	19,837	הכנסות מהשכרת נכסים
6,815	-	6,815	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(6,599)	-	(6,599)	הוצאות ניהול נכסים
(2,829)	-	(2,829)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
17,224	-	17,224	הכנסות שכירות וניהול, נטו
12,202	12,202	-	הכנסות ממכירת דירות
(9,339)	(9,339)	-	עלות מכירת דירות
2,863	2,863	-	רווח ממכירת דירות
(2,918)	-	(2,918)	הוצאות הנהלה וכלליות
(597)	-	(597)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי בניינים
(24)	-	(24)	בהקמה ומלאי מקרקעין
(24)	-	(24)	הוצאות מכירה ושיווק
16,548	2,863	13,685	רווח תפעולי לפני שינוי בערך נדל"ן להשקעה, נטו
1,200	-	1,200	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
17,748	2,863	14,885	רווח תפעולי
-	-	-	הכנסות מימון
(5,003)	-	(5,003)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות
(626)	-	(626)	להגנת מטבע
5,235	-	5,235	הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו
-	-	-	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הלוואות
-	-	-	ואחרות
-	-	-	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי
-	-	-	שיטת השווי המאזני
17,354	2,863	14,491	רווח לפני מסים על ההכנסה
(4,214)	(894)	(3,320)	מסים על ההכנסה
13,140	1,969	11,171	רווח נקי לשנה
-	-	-	רווח כולל אחר
13,140	1,969	11,171	סה"כ רווח כולל
11,788	1,674	10,114	רווח נקי וכולל לשנה מיוחס ל:
1,352	295	1,057	בעלי מניות החברה
1,352	295	1,057	זכויות שאינן מקנות שליטה
13,140	1,969	11,171	
1.53	0.22	1.31	רווח נקי למניה המיוחס לבעלי המניות של
1.53	0.22	1.31	החברה (באירו)
1.53	0.22	1.31	רווח נקי בסיסי
1.53	0.22	1.31	רווח נקי מדולל

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V

### באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

#### באור 3 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

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

ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 30 בספטמבר 2017	ליום 30 בספטמבר 2018
ערך בספרים שווי הוגן	ערך בספרים שווי הוגן	ערך בספרים שווי הוגן
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי אירו		

התחייבויות פיננסיות:

142,868	129,003	143,659	130,769	124,093	112,423
אגרות חוב וריבית לשלם בגין אגרות חוב					

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

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן

סיווג המכשירים הפיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

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

ליום 30 בספטמבר 2018		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
(בלתי מבוקר)		
אלפי אירו		

נכסים:

-	-	39,941	נכס פיננסי סחיר
---	---	--------	-----------------

התחייבויות:

-	-	(1,643)	חוזי אקדמה על מטבע חוץ - דולר
---	---	---------	-------------------------------

-	(234)	-	חוזי החלפת ריבית
---	-------	---	------------------

## BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

### באורים לדוחות הכספיים

#### באור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן (המשך)

סיווג המכשירים הפיננסיים לפי מדרג שווי הוגן (המשך)

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

ליום 30 בספטמבר 2017

<u>רמה 3</u>	<u>רמה 2</u>	<u>רמה 1</u>
<u>(בלתי מבוקר)</u>		
<u>אלפי אירו</u>		
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,172)</u>
<u>-</u>	<u>(571)</u>	<u>-</u>
<u>(67,356)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

התחייבויות:

חוזי אקדמה על מטבע חוץ - דולר  
חוזי החלפת ריבית  
הלוואות

ליום 31 בדצמבר 2017

<u>רמה 3</u>	<u>רמה 2</u>	<u>רמה 1</u>
<u>(מבוקר)</u>		
<u>אלפי אירו</u>		
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4,271)</u>
<u>-</u>	<u>(449)</u>	<u>-</u>

התחייבויות:

חוזי אקדמה על מטבע חוץ - דולר  
חוזי החלפת ריבית

## BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

### באורים לדוחות הכספיים

#### באור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

בתקופת הדיווח לא היו התאמות בגין רמה 3.

#### ד. טכניקות הערכה

להלן השיטות וההנחות ששימשו לקביעת השווי ההוגן:

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

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

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

ה. להלן תיאור נתונים משמעותיים שאינם נצפים המשמשים להערכה:

<u>רגישות השווי ההוגן לשינוי בנתונים ליום 30 בספטמבר 2018</u>	<u>טווח (ממוצע משוקלל)</u>	<u>נתונים משמעותיים שאינם נצפים</u>	<u>טכניקת הערכה</u>	
2% גידול/ירידה בעקום האירובור יביא לגידול/קיטון בשווי ההוגן עד 2.9 מיליון אירו ו- (3.7) מיליון אירו בהתאמה	עקום האירובור לתקופת העסקה	עקום התשלום	DCF	עסקאות החלפת ריבית

## BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

### באורים לדוחות הכספיים

באור 4 - מגזרי פעילות

סה"כ	ייזום למגורים (*)	קרקע להשבחה	נדל"ן מניב למגורים	נדל"ן מניב למסחר	
<u>אלפי אירו</u>					
<u>(בלתי מבוקר)</u>					
41,615	41,615	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(31,830)	(31,830)	-	-	-	עלות מכירת דירות
<u>9,785</u>	<u>9,785</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רווח ממכירת דירות
59,267	-	136	36,482	22,649	הכנסות מהשכרת נכסים
20,258	-	106	16,152	4,000	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(19,960)	-	(101)	(15,864)	(3,995)	הוצאות ניהול נכסים
(8,396)	-	(101)	(5,336)	(2,959)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
<u>51,169</u>	<u>-</u>	<u>40</u>	<u>31,434</u>	<u>19,695</u>	הכנסות שכירות וניהול, נטו
<u>60,954</u>					הכנסות נטו לפני הוצאות הנהלה ומימון
(9,759)					הוצאות הנהלה וכלליות
(2,094)	(2,094)	-	-	-	הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
34,500	-	(6,052)	39,144	1,408	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו הוצאות מימון, נטו
(6,638)					חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<u>(2,205)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,205)</u>	רווח לפני מסים על הכנסה
<u>74,758</u>					

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

### באורים לדוחות הכספיים

**באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)**

	ייזום למגורים	קרקע להשבחה	נדל"ן מניב למגורים	נדל"ן מניב למסחר	
אלפי אירו					
(בלתי מבוקר)					<u>לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2017</u>
11,564	9,262	-	2,302	-	הכנסות ממכירת דירות
(10,870)	(9,340)	-	(1,530)	-	עלות מכירת דירות
694	(78)	-	772	-	רווח (הפסד) ממכירת דירות
54,898	-	148	31,485	23,265	הכנסות מהשכרת נכסים
21,110	-	70	16,130	4,910	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(20,361)	-	(68)	(15,452)	(4,841)	הוצאות ניהול נכסים
(7,265)	-	(356)	(4,411)	(2,498)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
48,382	-	(206)	27,752	20,836	הכנסות (הוצאות) שכירות וניהול, נטו
49,076					הכנסות נטו לפני הוצאות הנהלה ומימון
2,008	-	-	-	2,008	הכנסות אחרות
(7,852)					הוצאות הנהלה וכלליות
(2,013)	(2,013)	-	-	-	הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
(871)					עלות תשלום מבוסס מניות
101,804	-	27,827	61,503	12,474	עלית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(16,588)					הוצאות מימון, נטו
125,564					רווח לפני מסים על הכנסה

## BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

### באורים לדוחות הכספיים

**באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)**

סה"כ	ייזום למגורים (* )	קרקע להשבחה	נדל"ן מניב למגורים	נדל"ן מניב למסחר	
<u>אלפי אירו</u>					
<u>(בלתי מבוקר)</u>					<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2018</u>
12,202	12,202	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(9,339)	(9,339)	-	-	-	עלות מכירת דירות
<u>2,863</u>	<u>2,863</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רווח ממכירת דירות
19,837	-	48	12,234	7,555	הכנסות מהשכרת נכסים
6,815	-	29	5,419	1,367	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(6,599)	-	(30)	(5,205)	(1,364)	הוצאות ניהול נכסים
(2,829)	-	(7)	(1,656)	(1,166)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
<u>17,224</u>	<u>-</u>	<u>40</u>	<u>10,792</u>	<u>6,392</u>	הכנסות שכירות וניהול, נטו
<u>20,087</u>					הכנסות נטו לפני הוצאות הנהלה ומימון
(2,918)					הוצאות הנהלה וכלליות
					הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות
(621)	(621)	-	-	-	המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי
1,200	-	(437)	1,851	(214)	מקרקעין
(394)					עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
<u>17,354</u>					הוצאות מימון, נטו
					רווח לפני מסים על הכנסה

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

### באורים לדוחות הכספיים

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

	ייזום למגורים	קרקע להשבחה	נדל"ן מניב למגורים	נדל"ן מניב למסחר	
אלפי אירו					
(בלתי מבוקר)					
2,336	34	-	2,302	-	הכנסות ממכירת דירות
(1,564)	(34)	-	(1,530)	-	עלות מכירת דירות
772	-	-	772	-	רווח ממכירת דירות
18,536	-	5	10,961	7,570	הכנסות מהשכרת נכסים
6,944	-	40	5,732	1,172	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(6,728)	-	(38)	(5,557)	(1,133)	הוצאות ניהול נכסים
(2,466)	-	(44)	(1,416)	(1,006)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
16,286	-	(37)	9,720	6,603	הכנסות שכירות וניהול, נטו
17,058					הכנסות נטו לפני הוצאות הנהלה ומימון
(2,604)	-	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
(532)	(532)	-	-	-	הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות
8,807	-	2,786	5,049	972	המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי
(1,353)	-	-	-	-	מקרקעין
21,376					עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
					הוצאות מימון, נטו
					רווח לפני מסים על הכנסה



## BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

### באורים לדוחות הכספיים

**באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)**

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשכחה אלפי אירו	נדל"ן מניב למגורים	נדל"ן מניב למסחר	
(מבוקר)					לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017
58,958	58,958	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(47,203)	(47,203)	-	-	-	עלות מכירת דירות
11,755	11,755	-	-	-	רווח ממכירת דירות
74,124	-	198	43,105	30,821	הכנסות מהשכרת נכסים
27,022	-	98	20,879	6,045	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(26,513)	-	(96)	(20,386)	(6,031)	הוצאות ניהול נכסים
(9,689)	-	(540)	(5,823)	(3,326)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
64,944	-	(340)	37,775	27,509	הכנסות שכירות וניהול, נטו
76,699					הכנסות נטו לפני הוצאות אחרות, הנהלה ומימון
2,008					הכנסות אחרות
(11,499)					הוצאות הנהלה וכלליות
(2,530)	(2,530)	-	-	-	הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
(871)					עלות תשלום מבוסס מניות
108,736					עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(21,810)					הוצאות מימון, נטו
150,733					רווח לפני מסים על הכנסה

## BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

### באורים לדוחות הכספיים

#### באור 5 - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח

- מימון מחדש -
  - ביום 31 בינואר 2018 בצעה החברה מימון מחדש להלוואה מול בנק אחר בהיקף כולל של כ- 33 מיליון אירו לתקופה של כ-5 שנים. ההלוואה החדשה נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של כ-1.34% עם פירעון קרן שנתי המשולם רבעוני, בשיעור של כ-2% לשנה מסכום ההלוואה החדשה. במועד הפירעון הסופי שהינו 30 ביוני 2023 תשולם יתרת הקרן שטרם נפרעה בתוספת הריבית שנצברה. היקפה הכולל של ההלוואה הנפרעת הסתכם לסך של כ-22.4 מיליון אירו. הלוואה זו נשאה ריבית שנתית קבועה בשיעור של כ-2.67%.
  - ביום 20 ביוני 2018 ביצעה החברה מימון מחדש להלוואה בסך 44 מיליון אירו (שהגיע מועד פרעונה) שהוחלפה בהלוואה בהיקף כולל של כ- 55 מיליון אירו לתקופה של 5 שנים. ההלוואה החדשה נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של כ-1.613% עם פירעון קרן שנתי המשולם רבעוני, בשיעור של כ-2.5% לשנה מסכום ההלוואה החדשה. במועד הפירעון הסופי שהינו 20 ביוני 2023 תשולם יתרת הקרן שטרם נפרעה בתוספת הריבית שנצברה. ההלוואה הקודמת נשאה ריבית שנתית קבועה בשיעור של כ-2.66%. ג. למועד חתימת הדוח, מנהלת החברה דיונים מתקדמים עם תאגיד בנקאי גרמני בדבר הארכת מועד פרעונה של הלוואת נון ריקורס בסך של כ-55.9 מיליון אירו, אשר הועמדה על ידו לחברה ביום 28 בפברואר 2014 ואשר מועד פרעונה הינו 31 בדצמבר, 2018.
- השלמת רכישת קרקע בשטח של כ- 193 דונם בעיר דיסלדורף - ביום 28 בדצמבר, 2017 התקשרה החברה בהסכם מכר נוטריוני עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה, לרכישת מלוא זכויות הבעלות בקרקע בשטח של כ- 193 דונם בשכונת Gerresheim בעיר דיסלדורף שבגרמניה וזאת בתמורה כוללת של כ- 141.9 מיליון אירו (כולל עלויות עסקה נלוות). על המקרקעין מתוכננים לקום כ- 1,300 יח"ד למגורים ועוד כ- 30 אלף מטר שטחי מסחר, משרדים, גני ילדים ובית ספר. יצוין כי בכוונת החברה לפתח את המתחם כשכונת מגורים. לצורך מימון הרכישה התקשרה החברה (באמצעות חברה נכדה בבעלותה המלאה) עם תאגיד בנקאי גרמני בהסכם לקבלת הלוואה בהיקף של כ- 90 מ' אירו בתנאי ריקורס (לחברה) שמועד פירעונה הסופי הינו 3 שנים ממועד קבלת הלוואה, אשר נושאת ריבית במרווח של 2% לשנה מעל 3 month Euribor. יתרת עלות הרכישה בתוספת עלויות נלוות מומנה ממקורותיה העצמיים של החברה. ביום 28 בפברואר, 2018 הושלמה העסקה - מלוא התמורה שולמה לידי המוכרת, וכן הועברו מלוא הזכויות במקרקעין לידי החברה. המקרקעין סווגו והוצגו בדוחות הכספיים כמלאי מקרקעין בלתי שוטף.
- רכישת יחידות דיור בדורטמונד - ביום 26 לפברואר 2018 התקשרה החברה (באמצעות חברה נכדה (בבעלות מלאה)) בהסכם מכר נוטריוני עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה לרכישת 43 יחידות דיור להשכרה בעיר דורטמונד וזאת תמורת כ- 2.4 מיליון אירו. העסקה הושלמה בסוף חודש מאי 2018 ומומנה באמצעות הלוואה בנקאית בהיקף של כ- 1.8 מיליון אירו, הנושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של כ-1.46%, והיתרה בהון העצמי של החברה.
- מכירת מלון בעיר המבורג, גרמניה - ביום 23 בפברואר 2018 נחתם הסכם מכר נוטריוני בין חברה נכדה (100%) של החברה מצד אחד לבין צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה למכירת מלון בעיר המבורג לרוכשת בתמורה לסך של כ-11.9 מיליון אירו. הנכס הנמכר, בשטח להשכרה של כ-5,000 מ"ר, משמש כמלון בדרגת 3 כוכבים, הכולל כ- 100 חדרים בעיר המבורג בגרמניה, המושכר לרשת מלונות גרמנית ידועה, על פי הסכם שכירות, עד שנת 2027. הנכס הנמכר נרכש על ידי המוכרת בשנת 2007 וזאת בתמורה לכ- 8.5 מיליון אירו. שווי ההוגן של הנכס הנמכר בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 עמד על כ-11.6 מיליון אירו. העסקה נשוא הסכם המכר האמור, הושלמה ביום 25 באפריל 2018 עם תשלום מלוא התמורה למוכרת, מזה סך של כ- 6.2 מ' אירו שימש לפירעון הלוואה שמימנה את הנכס הנמכר.

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

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

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

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

***BRACK CAPITAL PROPERTIES NV***

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

**ליום 30 בספטמבר 2018**

**(בלתי מבוקרים)**

לכבוד

בעלי המניות של BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

ג.א.נ.,

הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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 NV (להלן - "החברה"), ליום 30 בספטמבר, 2018 ולתקופות של תשעה 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,  
21 בנובמבר, 2018

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

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

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

ליום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2017 (בלתי מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2018 (*) (בלתי מבוקר)	אלפי אירו
<u>נכסים שוטפים</u>			
41,382	46,955	7,959	מזומנים ושווי מזומנים
24,554	7,044	4,046	מזומנים ושווי מזומנים בנאמנות
932	1,340	408	יתרות לקבל מבנקים
89	119	7,778	פקדונות מוגבלים ויתרות חובה אחרות
<u>66,957</u>	<u>55,458</u>	<u>20,191</u>	
<u>נכסים לא שוטפים</u>			
657,608	651,867	693,811	השקעה בחברה מוחזקת
-	-	39,941	נכס פיננסי סחיר (**)
<u>657,608</u>	<u>651,867</u>	<u>733,752</u>	
<u><u>724,565</u></u>	<u><u>707,325</u></u>	<u><u>753,943</u></u>	
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
1,655	1,193	935	זכאים ויתרות זכות
17,399	17,341	17,331	חלות שוטפת של אגרות חוב
492	323	790	התחייבויות פיננסיות אחרות
<u>19,546</u>	<u>18,857</u>	<u>19,056</u>	
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
110,072	112,310	94,176	אגרות חוב
3,779	2,849	853	התחייבויות פיננסיות אחרות
<u>113,851</u>	<u>115,159</u>	<u>95,029</u>	
<u>הון</u>			
77	75	77	הון מניות
144,237	140,025	144,237	פרמיה על מניות
(746)	(746)	(746)	מניות אוצר
2,322	6,472	1,512	קרנות הון אחרות
319,337	305,779	336,864	קרן הון סטטוטורית
125,941	121,704	157,914	יתרת רווח
<u>591,168</u>	<u>573,309</u>	<u>639,858</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u><u>724,565</u></u>	<u><u>707,325</u></u>	<u><u>753,943</u></u>	

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

(\*\*) ראה באור 2 ג' בדבר רכישת מניות בחברה ציבורית.

Thomas Stienlet סמנכ"ל כספים	Tomas de Vargas Machuca מנכ"ל	Patrick Burke יו"ר הדירקטוריון	21 בנובמבר, 2018 תאריך אישור הדוחות הכספיים
המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.			

## BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2017	2018	2017	2018	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי אירו				
(3,542)	(551)	(298)	(2,840)	(1,324)	הוצאות הנהלה וכלליות
(9,395)	2,452	3,561	(6,537)	4,686	הכנסות(הוצאות) מימון, נטו
114,061	14,007	8,525	92,706	42,771	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
101,124	15,908	11,788	83,329	46,133	רווח נקי
-	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר:
<u>101,124</u>	<u>15,908</u>	<u>11,788</u>	<u>83,329</u>	<u>46,133</u>	סה"כ רווח כולל

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

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

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

#### תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת של החברה

101,124	15,908	11,788	83,329	46,133
---------	--------	--------	--------	--------

רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים  
מפעילות שוטפת של החברה :

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה :

9,799	(3,040)	(2,150)	6,880	(4,915)
871	-	-	871	-
432	35	-	373	-
(114,061)	(14,007)	(8,525)	(92,706)	(42,771)
(102,959)	(17,012)	(10,675)	(84,582)	(47,686)

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

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של  
החברה :

8	17	20	(22)	10
11	(18)	(101)	(64)	(108)
19	(1)	(81)	(86)	(98)

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

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של  
החברה

(1,816)	(1,105)	1,032	(1,339)	(1,651)
---------	---------	-------	---------	---------

#### תזרימי מזומנים לפעילות השקעה של החברה

(8,146)	8,940	30,034	(5,973)	29,737
-	-	(35,000)	-	(35,000)
-	-	2,286	-	(7,690)
1,083	256	-	692	237

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו  
לפעילות) השקעה של החברה

(7,063)	9,196	(2,680)	(5,281)	(12,716)
---------	-------	---------	---------	----------

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



## BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2017	2017	2018	2017	2018	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
<u>אלפי אירו</u>					
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>					
(5,853)	(2,071)	(1,634)	(5,019)	(4,094)	ריבית ששולמה
46,916	-	-	-	-	הנפקת אגרות חוב, נטו
-	-	-	46,916	-	הנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו
(18,101)	(15,621)	(14,962)	(15,621)	(14,962)	פירעון אגרות חוב
22,645	21,680	-	22,645	-	מימוש כתבי אופציה
45,607	3,988	(16,596)	48,921	(19,056)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
36,728	12,079	(18,244)	42,301	(33,423)	<u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u>
4,654	34,876	26,203	4,654	41,382	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
41,382	46,955	7,959	46,955	7,959	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

### מידע נוסף

#### 1. כללי

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

#### 2. ארועים משמעותיים בתקופת הדיווח ואחריו

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

## **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, בפיקוח 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, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות 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.

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

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

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של Brack Capital Properties N.V. (להלן "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2018 ("הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
  - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד;אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 21 בנובמבר, 2018

Tomas de Vargas

Machuca

CEO

## 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 השלישי של שנת 2018 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
  - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.