

BCP

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

בראק קפיטל פרופרטיז אן.וי.

דו"ח תקופתי לשנת 2017

פרק א' - תיאור עסקי התאגיד

חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של התאגיד

פעילות הקבוצה ותיאור התפתחות עסקיה	א - 4	1.1
תחומי הפעילות של הקבוצה	א - 18	1.2
השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו בשנתיים האחרונות	א - 19	1.3
חלוקת דיבידנדים ורכישות עצמיות	א - 22	1.4

חלק שני – מידע אחר

מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה	א - 26	1.5
סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה	א - 30	1.6

חלק שלישי – תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

הנדל"ן מניב בגרמניה - רמת המצרף	א - 38	1.7
מידע כללי על תחום הפעילות	א - 38	1.7.1
אופן פעילות הקבוצה במסגרת תחום הפעילות	א - 45	1.7.2
פילוחים ברמת הפעילות בכללותה	א - 56	1.7.3
רשימת מבנים מניבים מהותיים ומהותיים מאוד של החברה		1.7.4
בתחום פעילות הנדל"ן המניב	א - 63	
התאמות הנדרשות ברמת החברה	א - 75	1.7.5
תחום השבחת קרקעות בדיסלדורף	א - 77	1.8
מידע כללי על תחום הפעילות	א - 77	1.8.1
תמצית תוצאות תחום הפעילות	א - 84	1.8.2
אזורים גאוגרפיים	א - 84	1.8.3
קרקעות להשקעה	א - 84	1.8.4
פרטים נוספים אודות פעילות הקבוצה במסגרת תחום הפעילות	א - 85	1.8.5
תחום הנדל"ן היזמי למגורים	א - 87	1.9
מידע כללי על תחום הפעילות	א - 91	1.9.1
תמצית התוצאות	א - 93	1.9.2
אזורים גאוגרפיים	א - 95	1.9.3
נתונים מצרפיים לפרויקטים	א - 96	1.9.4
נתונים הנדרשים עבור פרויקט מהותי מאוד	א - 98	1.9.5
הסכמים מהותיים	א - 119	1.9.6
יעדים ואסטרטגיה עסקית	א - 122	1.9.7
צפי להתפתחות בשנה הקרובה	א - 122	1.9.8

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לתאגיד בכללותו

123 - א.....	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	1.10
123 - א.....	הון אנושי	1.11
127 - א.....	מימון	1.12
150 - א.....	הון חוזר	1.13
150 - א.....	ביטוח	1.14
151 - א.....	מיסוי	1.15
153 - א.....	איכות הסביבה	1.16
153 - א.....	מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד	1.17
153 - א.....	הסכמי שיתוף פעולה	1.18
154 - א.....	הליכים משפטיים	1.19
154 - א.....	יעדים ואסטרטגיה עסקית	1.20
154 - א.....	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	1.21
155 - א.....	דיון בגורמי סיכון	1.22

חלק ראשון - תיאור התפתחות הכללית של עסקי התאגיד

הגדרות

לשם הנוחות, להלן הגדרות מונחים מרכזיים המופיעים בפרק זה :

Brack Capital Properties N.V. (בראק קפיטל פרופרטיז אן.וי.).	"החברה", "התאגיד" או "BCP"
Brack German Properties B.V., חברת בת פרטית הולנדית בבעלות ובשליטה מלאות של החברה.	"חברת הבת" או "BGP"
BCP, BGP והחברות הבנות שלה.	"קבוצת BCP" או "הקבוצה"
Brack European Ingatlankezelő Kft., חברת פרטית הונגרית, בבעלות ובשליטה מלאות של BCP. מעסיקה את סמנכ"ל הכספים, חשב החברה וכן מס' עובדי הנהלת חשבונות ומינהלה של החברה.	"חברת הבת ההונגרית"
RT Facility Management GmbH & Co. KG, חברה פרטית גרמנית, בבעלות ובשליטה מלאה של BCP. המעסיקה את עובדי הנהלת החשבונות והכספים, השיווק, מינהלה ותיפעול הנכסים של החברה בתחום הנדל"ן המניב למסחר ובתחום הנדל"ן המניב למגורים והינה אחראית על ניהול הנכסים (Property management) ¹ .	"חברת תיפעול הנכסים"
תקופה המתחילה מיום 1 בינואר 2017 ועד ליום 31 בדצמבר 2017.	"תקופת הדוח"
תשקיף מדף של החברה אשר פורסם ביום 28 במאי 2015 נושא תאריך 29 במאי 2015. יצוין כי רשות ניירות ערך החליטה להאריך את התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף מדף זה עד ליום 28 במאי 2018.	"תשקיף מדף מאי 2015"
טיוטת תקנות עדכנית לעיגון הוראות הגילוי ביחס לפעילות נדל"ן להשקעה אשר פורסמה באתר רשות ניירות ערך בחודש דצמבר 2013.	"טיוטת התקנות"
31 בדצמבר 2017.	"מועד הדוח" או "תאריך הדוח"
15 במרץ 2018.	"מועד חתימת הדוח", "תאריך חתימת הדוח" או "יום חתימת הדוח"

¹ ביום 31 בדצמבר 2017 הועברו לחברת הבת BGP מלוא (100%) החזקותיו של מר אופיר רחמים, מנכ"ל משותף בחברה בחברת התפעול. אופיר לא קיבל כל תמורה שהיא (ובכלל זה, מבלי לגרוע מכלליות האמור, תגמול, שכר, דיבידנד וכיו"ב) מאת החברה או מאת חברת תפעול הנכסים בגין אחזקותיו במניותיה ו/או בגין העברת המניות ל-BGP כאמור.

1.1 פעילות הקבוצה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1.1

שנת ההתאגדות וצורת ההתאגדות

החברה נתאגדה ונרשמה ביום 21 ביוני 2006 בשם Brack Capital Properties B.V. על פי דיני מדינת הולנד כחברה פרטית (B.V.). ביום 28 במאי 2010 שינתה החברה את שמה ל- Brack Capital Properties N.V. ובאותו היום הפכה החברה לחברה ציבורית (N.V.)¹. ביום 30 בנובמבר 2010 פרסמה החברה תשקיף במסגרתו הציעה לראשונה לציבור בישראל מניות וביום 7 בדצמבר 2010 נרשמו מניותיה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

1.1.2

הרקע להקמת החברה

בחודש יוני 2006 במסגרת רה-ארגון בהחזקות קבוצת בראק קפיטל (בעלת השליטה הקודמת בחברה), שבמסגרתו הוחלט למקד את פעילות הנדל"ן בחברות נפרדות עפ"י איזורים גאוגרפיים הוקמה החברה ובחודש יולי 2006, סמוך לאחר מועד הקמתה, הועבר אליה מלוא (100%) הון המניות המונפק והנפרע של BGP, אשר החזיקה באותה עת (באמצעות חברות נכס) ב- 4 נכסים מניבים בגרמניה (נכס אחד למגורים בוופרטל (Wuppertal) והיתר נכסים מניבים למסחר ברורבאך (Rohrbach), פרנקפורט (Frankfurt) ודואיסבורג (Duisburg)) וזאת כנגד הקצאת מניות רגילות בחברה לבעלי המניות הקיימים ב-BGP באותה עת.

ממועד ייסודה ועד למועד הדוח רכשה החברה בגרמניה (באמצעות חברות מוחזקות זרות) 71 נכסים מניבים (42 נכסים מסחריים בנוסף ל-29 קומפלקסים למגורים), ברחבי גרמניה וכן שני מתחמי קרקע להשבחה בעיר דיסלדורף כשבמחצית הראשונה של שנת 2011 החלה לפתח פרויקט יזמי למגורים על חלק מאחד ממתחמי הקרקע האמורים. בנוסף רכשה החברה במהלך 2016 קרקע לייזום מגורים בעיר אאכן.

¹ N.V. הינה ישות משפטית על פי הדין בהולנד, בעלת הון רשום המחולק למניות הניתנות להעברה. בעלי המניות אינם אחראים באופן אישי לפעולות המבוצעות בשם N.V., ואינם אחראים להפסדיה מעבר לסכום שעליהם לפרוע בגין המניות שברשותם. מניות של N.V. יכולות להיסחר בבורסה.

1.1.3 פורטפוליו הנכסים של הקבוצה בגרמניה

נכון למועד חתימת הדוח מחזיקה החברה 57 נכסים מניבים בגרמניה (הכוללים 29 נכסים מניבים למגורים (Residential) ו- 28 נכסים מניבים למסחר¹ [(Commercial)) בנוסף מחזיקה החברה 2 מתחמי קרקע להשכחה בעיר דיסלדורף, אשר במחצית הראשונה של שנת 2011 החלה החברה לפתח פרויקט יזמי למגורים על חלק מאחד ממתחמי הקרקע האמורים, וכן קרקע לייזום מגורים בעיר אאכן.

להלן פרטים אודות פורטפוליו הנכסים של הקבוצה בגרמניה נכון למועד הדוח :

מס' סידורי	שם הנכס ומיקומו	פרטים כלליים אודות הנכס	סוג הנכס (לפי שימוש עיקרי)	מועד הרכישה	חלקה של החברה בנכס (בשרשור סופי)	עלות הרכישה (באלפי יורו)	שווי ההון של הנכס ליום 31 בדצמבר 2017 (באלפי יורו)
1.	LEG Residential Duisburg	מתחם של כ-311 יחידות דיור בשטח כולל להשכרה של כ-17 א' מ"ר, בשכונת מגורים בעיר Duisburg.	מניב מגורים	מאי 2007	100%	19,338 ²	29,700
2.	LEG Residential Gelsenkirchen	מתחם של כ-302 יחידות דיור בשטח כולל להשכרה של כ-18.3 א' מ"ר, בשכונת מגורים בעיר Gelsenkirchen.	מניב מגורים	מאי 2007	100%		
3.	LEG Office Building, Rosstrasse, Dusseldorf	בניין משרדים סמוך למרכז העיר Dusseldorf בשטח כולל להשכרה של כ-4.5 אל' מ"ר אשר מושכר ברובו ל משרדי ממשלה.	מניב משרדים	יוני 2007	100%	6,634	9,665
4.	Arcadia Hotel, ³ Hamburg	מלון עסקים בדרג 3 כוכבים במרכז העיר Hamburg בקרבה לתחנת הרכבת המרכזית ולמרכז הקניות והעסקים של העיר. במלון 100 חדרים. המלון מושכר למפעיל, רשת מלונות, עד שנת 2027.	מניב מסחרי (מלון)	יולי 2007	100%	9,196	11,622

¹ כולל נכס בחברה כלולה בשטח של כ- 7 א' מ"ר בעיר Chemnitz, יצוין כי לצורך פשטות הצגת הנתונים עסקאות מסוימות קובצו לעסקה אחת.

² יוער כי שני הנכסים נרכשו באותו מועד במסגרת אותה עסקה, הוחזקו ממועד הרכישה והינם מוחזקים נכון למועד הדוח על ידי חברת נכס אחת (Brack Capital (Gelsenkirchen) GmbH & Co.) Immobilien KG).

³ בדבר התקשרותה של החברה בהסכם מכר למכירת הנכס ר' אירועים לאחר מועד הדוח במסגרת דוח דירקטוריון החברה המצ"ב תחת פרק ב' לדוח תקופתי זה.

מס' סידורי	שם הנכס ומיקומו	פרטים כלליים אודות הנכס	סוג הנכס (לפי שימוש עיקרי)	מועד הרכישה	חלקה של החברה בנכס (בשרשור סופי)	עלות הרכישה (באלפי יורו)	שווי ההון של הנכס ליום 31 בדצמבר 2017 (באלפי יורו)
5.	Remscheid	מרכז מסחרי במרכז Remscheid הממוקמת כ- 30 ק"מ מזרחית ל- Dusseldorf. הנכס בשטח להשכרה של כ- 5 אלפי מ"ר, מושכר ברובו לרשת סופרמרקטים ארצית בחוזה ארוך טווח.	מניב מסחרי	יולי 2007	100%	5,143	5,532
6.	Neubrandenburg	מרכז מסחרי בשטח של כ- 2.6 אלפי מ"ר, הכולל שטחי מסחר בקומות התחתונות ומשרדים בקומות העליונות. הנכס ממוקם במדרחוב הקניות הראשי של העיר Neubrandenburg. 2/3 משכ"ד בנכס נובע מבנק ושוכרים קמעונאים.	מניב מסחרי	אוגוסט 2007	100%	6,597	5,318
7.	Chemnitz Office Buildings	שני בנייני משרדים, האחד ממוקם במרכז העיר Chemnitz והשני כ- 700 מטר מהמרכז. שני הבניינים כוללים כ- 7.1 אלפי מ"ר להשכרה. בניין אחד מושכר ברובו. הבניין השני נמצא בתהליך השכרה.	מניב משרדים	אוגוסט 2007	60%	6,387	5,005 ¹
8.	Ludwigsfelde	מרכז מסחרי המשלב בעיקר מסחר ומשרדים בשטח להשכרה של כ- 8.5 אלפי מ"ר, הממוקם ברחוב המרכזי של העיר Ludwigsfelde כ- 30 ק"מ מדרום לברלין. כ- 60% משכ"ד נובע מחוזי שכירות עם בנק וקמעונאים, מרביתם רשתות ארציות.	מניב מסחרי	נובמבר 2007	100%	13,711	14,665
9.	LEG Oberhausen Residential Comp ² lex	קומפלקס מגורים בן 477 יח"ד בשטח כולל של כ- 39 אלפי מ"ר הממוקם בשכונת מגורים ממערב למרכז Oberhausen.	מניב מגורים	ינואר 2008	100%	18,109	22,700

¹ סך של 5,005 אלפי אירו מייצג הן את 100% שווי ההון הנכס והן את חלקה של החברה בשווי המאזני של החברה הבת. יצוין כי על אף ששיעור ההחזקה של החברה בחברה הבת הינו 60% שווי הנכס בחברה הבת וחלקה של החברה בשווי המאזני של החברה הבת זהים עקב הלוואות בכירות שניתנו על ידי החברה לחברה הבת שההון העצמי של השותף בחברת הבת נחות ביחס אליהן.

מס' סידורי	שם הנכס ומיקומו	פרטים כלליים אודות הנכס	סוג הנכס (לפי שימוש עיקרי)	מועד הרכישה	חלקה של החברה בנכס (בשרשור סופי)	עלות הרכישה (באלפי יורו)	שווי ההון של הנכס ליום 31 בדצמבר 2017 (באלפי יורו)
10.	Dusseldorf - Grafental ¹	קרקע להשבחה בשטח של כ-15 א' מ"ר במיקום מרכזי בעיר Dusseldorf שמהווה חלק מקרקע I (ראה סעיף 1.9 להלן). המיועד לבניית דירות להשכרה בשטח של 34,000 מ"ר ברוטו בשכ"ד מפוקח (דיוור מסובסד ודיוור בר השגה) וגן ילדים (שהקמתו הושלמה בסוף שנת 2014).	קרקע להשבחה ²	יוני 2008	83% ³	4,168 ⁴	23,350
11.	Velbert Residential Complex	קומפלקס מגורים בן 718 יחידות דיור בשטח להשכרה של כ-48 א' מ"ר. משתרע על פני כ-24 בניינים בני 3-8 קומות כ"א בעיר Velbert כ-20 ק"מ צפונית מזרחית ל-Dusseldorf.	מניב מגורים	ינואר 2010	100%	22,975	50,320
12.	Hannover Residential Complex	מתחם מגורים בן 34 בניינים המונה 566 יח"ד, בשטח להשכרה של כ-27.6 אלפי מ"ר בעיר הנובר הממוקמת בחלקה הצפון מערבי של גרמניה.	מניב מגורים	ספטמבר 2010	100%	20,213	47,140

¹ בנוסף לחברה קרקע סמוכה לפיתוח (על חלקה פרויקט בהקמה) שעל חלקה כבר הוקמו ונמסרו דירות לרוכשים, עם יתרת זכויות בניה שטרם מומשו בסך של כ-79 א' מ"ר למגורים; לפרטים נוספים ראו סעיף 1.9 להלן.

² החברה הגיעה לסיכום עם העירייה לגבי שינוי ייעוד למגורים ומקדמת בימים אלו תב"ע למתחם. לפרטים נוספים ראו בסעיפים 1.8 ו-1.9 להלן. שווי הקרקע המיועדת לבניה להשכרה מוצג כנדל"ן להשקעה בעוד יתרת הקרקע מוצגת כמלאי.

³ יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח, לאחר השלמת רכישת זכויות המכ"לים המשותפים בחברה הבת (ר' ארועים מהותיים בתקופת הדוח במסגרת דוח דירקטוריון החברה המצ"ב תחת פרק ב' לדוח תקופתי זה), שיעור ההחזקה האפקטיבי של החברה הינו 84.98%.

⁴ חושב כחלק יחסי מסך עלות הרכישה המקורית.

מס' סידורי	שם הנכס ומיקומו	פרטים כלליים אודות הנכס	סוג הנכס (לפי שימוש עיקרי)	מועד הרכישה	חלקה של החברה בנכס (באחוזים)	עלות הרכישה המקורית (באלפי אירו)	שווי ההון של הנכס ליום 31 בדצמבר 2017 (באלפי אירו)
13.	Bad Segeberg - עיר הנמצאת כ- 50 ק"מ צפון מזרחית מהמבורג	מרכז מסחרי המושכר במלואו לרשת קמעונאות מובילה בגרמניה (DIY), בשטח להשכרה של 7 א' מ"ר.	מניב מסחרי (מרכז מסחרי) 6 הנכסים האמורים הינם נכסים מסחריים הידועים כפורטפוליו Titan	16 במרץ 2011	152.29%	8,396	9,700
14.	Dreieich, עיר הממוקמת 10 ק"מ דרומית מפרנקפורט במחוז אופנבאך.	מרכז מסחרי המושכר במלואו לרשת קמעונאות מובילה בגרמניה (DIY), בשטח להשכרה של כ- 11.7 א' מ"ר.				20,730	22,900
15.	Leverkusen, עיר הממוקמת במחוז נורדרין ווסטפליה.	מרכז מסחרי המושכר במלואו לרשת קמעונאות מובילה בגרמניה (DIY), בשטח להשכרה של כ- 9 א' מ"ר.				12,192	14,400
16.	Hannover, עיר הממוקמת בצפון גרמניה ומשמשת כבירתה של סקסוניה התחתונה.	מרכז מסחרי המושכר במלואו לרשת קמעונאות מובילה בגרמניה (DIY), בשטח להשכרה של כ- 13.3 א' מ"ר.				10,849	13,500
17.	Dresden	מרכז מסחרי המושכר במלואו לרשת קמעונאות מובילה בגרמניה (DIY), בשטח להשכרה של כ- 6.3 א' מ"ר.				4,612	4,600
18.	Emden, עיר בחלק הצפון מערבי של גרמניה	מרכז מסחרי המושכר במלואו לרשת קמעונאות מובילה בגרמניה (DIY), בשטח להשכרה של כ- 8.6 א' מ"ר.				8,311	10,200
19.	Cologne (העיר קלן)	מרכז מסחרי המושכר במלואו לרשת קמעונאות מובילה בגרמניה (DIY), בשטח להשכרה של כ- 8.9 א' מ"ר	מניב מסחרי (מרכז מסחרי). הנכסים האמורים הינם נכסים מסחריים הידועים כפורטפוליו Mars	15 לאפריל 2011	100%	9,144	10,400
20.	Dusseldorf	מרכז מסחרי המושכר במלואו לרשת קמעונאות מובילה בגרמניה (DIY), בשטח להשכרה של כ- 9.3 א' מ"ר				9,600	11,500

¹ יצוין כי לחברה קיימת זכאות לשיעור מסוים מתוך חלקם של בעלי מניות המיעוט בחברות הנכס ברווח, ולפיכך חלקה של החברה ברווח גבוה יותר משיעור החזקותיה האפקטיביות בחברות הנכס. ראו גם סעיף 1.18 להלן.

מס' סידורי	שם הנכס ומיקומו	פרטים כלליים אודות הנכס	סוג הנכס (לפי שימוש עיקרי)	מועד הרכישה	חלקה של החברה בנכס (בשרשור סופי)	עלות הרכישה המקורית (באלפי אירו)	שווי ההוגן של הנכס ליום 31 בדצמבר 2017 (באלפי אירו)
21.	Erlangen (מדינת באווריה)	מרכז מסחרי בשטח להשכרה של 13.4 א' מ"ר	מניב מסחרי (בעיקר רשת קמעונאות מהגדולות בגרמניה). 9 הנכסים האמורים הינם נכסים מסחריים הידועים בשם פורטפוליו Matrix או פורטפוליו קאופלנד, בשטח כולל של כ- 104 א' מ"ר.	15 ביוני 2011	52.34% ¹	277,197	13,600 ³
22.	Augsburg (מדינת באווריה)	מרכז מסחרי בשטח להשכרה של 14.1 א' מ"ר					17,100
23.	Bad Aibling (מדינת באווריה)	מרכז מסחרי בשטח להשכרה של 7 א' מ"ר					9,900
24.	Vilshofen (מדינת באווריה)	מרכז מסחרי בשטח להשכרה של 11.4 א' מ"ר					12,200
25.	Ludwigsburg (באדן וטנברג)	מרכז מסחרי בשטח להשכרה של 14.2 א' מ"ר					14,500
26.	Biberach (באדן וטנברג)	מרכז מסחרי בשטח להשכרה של 12.8 א' מ"ר					17,200
27.	Geislingen (באדן וטנברג)	מרכז מסחרי בשטח להשכרה של 9.3 א' מ"ר, במהלך שנת 2017 החברה הסכימה עם דייר העוגן על פינוי מוקדם כנגד פיצוי, ופועלת להשבת הנכס והשכרתו.					3,290
28.	Neckarsulm (באדן וטנברג)	מרכז מסחרי בשטח להשכרה של 11.7 א' מ"ר					21,100
29.	Borken (נורד רייך וסטפליה)	מרכז מסחרי בשטח להשכרה של 9.5 א' מ"ר					16,300
30.	פורטפוליו לייפציג (ממוקם בעיר לייפציג ⁴)	2,756 יחידות דיור בשטח ממוצע ליחידת דיור של 53 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 146 א' מ"ר.	מניב מגורים ⁵	29 ביולי 2011	68% ⁶	82,417	170,900

- ¹ מניות המיעוט בחברות הנכדות המחזיקות בנכסים האמורים טרם הוקצו בפועל ונכון למועד זה המשקיעים מחזיקים בזכויות חוזיות לגבי חברות הנכס. יצוין כי לחברה קיימת זכאות לשיעור מסוים מתוך חלקם של המשקיעים האמורים ברווח, ולפיכך חלקה של החברה ברווח גבוה יותר משיעור החזקותיה האפקטיביות בחברות הנכדות. ראו גם סעיף 1.18 להלן.
- ² נרכש במסגרת רכישת חברות, עלות הרכישה המקורית מוצגת כמספר אחד כיוון שהנכסים נרכשו במסגרת עסקה אחת והסכם אחד בו סך התמורה לא הוקצתה בין הנכסים.
- ³ לא כולל נכס חכירה המוכר בדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בסך של 3,369 אלפי אירו.
- ⁴ יצוין כי הפורטפוליו כולל 182 יחיד בשטח להשכרה של כ-11 א' מ"ר אשר נרכשו במאי 2014 על ידי חברה מוחזקת של החברה אשר ביחד עם עוד שתי חברות מוחזקות נוספות מחזיקות בפורטפוליו האמור.
- ⁵ יוער כי הפורטפוליו האמור כולל גם שטחי מסחר בהיקף לא מהותי המושכרים בתמורה שאינה מהותית לחברה.
- ⁶ מניות המיעוט בחברות הנכדות המחזיקות בנכס האמור טרם הוקצו בפועל ונכון למועד זה המשקיעים מחזיקים בזכויות חוזיות לגבי חברות הנכס. יצוין כי לחברה קיימת זכאות לשיעור מסוים מתוך חלקם של המשקיעים האמורים ברווח, ולפיכך חלקה של החברה ברווח גבוה יותר משיעור החזקותיה האפקטיביות בחברות הנכדות. ראו גם סעיף 1.18 להלן.

מס' סידורי	שם הנכס ומיקומו	פרטים כלליים אודות הנכס	סוג הנכס (לפי שימוש עיקרי)	מועד הרכישה	חלקה של החברה בנכס (בשרשור הנכס סופי)	עלות הרכישה המקורית (באלפי אירו)	שווי ההוגן של הנכס ליום 31 בדצמבר 2017 (באלפי אירו)
31.	Wuppertal	מתחם של כ- 334 יחידות דיור בשטח להשכרה של כ- 24.5 א' מ"ר, בשכונת מגורים בעיר Wuppertal.	מניב מגורים	יוני 2012 ¹	100%	14,200	24,346
32.	Kassel (מדינת Hesse)	מרכז מסחרי המושכר במלואו לרשת קמעונאות מובילה בגרמניה (DIY), בשטח להשכרה של כ- 12 א' מ"ר.	מניב מסחרי (מרכז מסחרי)	29 בדצמבר 2012	51% ²	12,638	14,307
33.	Celle (מדינת סקסוניה תחתית)	פאואר סנטר המושכר במחציתו לרשת קמעונאות מובילה בגרמניה (DIY), בשטח להשכרה כולל של כ- 23.6 א' מ"ר.	מניב מסחרי	22 באפריל 2013	100%	29,028	39,910
34.	Leipzig am Zoo (ממוקם בעיר לייפציג)	קומפלקס מגורים המונה 460 יח"ד בשטח ממוצע ליחידת דיור של 34 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 15.3 א' מ"ר ³ .	מניב מגורים	13 במאי 2013, בנוסף החברה רכשה במהלך 2017 26 יחידות בקומפלקס	68% ⁴	13,555	27,922
35.	Rostock (מדינת Mecklenburg-Vorpommern)	פאואר סנטר בשטח להשכרה כולל של 64.4 א' מ"ר.	מניב מסחרי	20 ביוני 2013	73.7% ⁵	67,945	109,539
36.	Falcon – Dortmund (North Rhine Westphalia)	הנכסים האמורים הינם מתחמי מגורים הידועים כפורטפוליו Falcon הכולל 900 יחידות דיור בשטח ממוצע ליחידת דיור של 52 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 52 א' מ"ר.	מניב מגורים	31 ביולי 2013	100%	11,960	23,953
37.	Falcon – Duisburg (North Rhine Westphalia)		מניב מגורים	31 ביולי 2013	100%	12,820	18,406
38.	Falcon – Essen (North Rhine Westphalia)		מניב מגורים	31 ביולי 2013	100%	9,158	17,958

¹ בחודש יוני 2012 רכשה החברה 78% ממניות חברה מוחזקת של החברה לאחר שכבר החזיקה בה 18% (מאז 2010). בשנת 2017 רכשה החברה את יתרת מניות החברה וכך עלה שיעור ההחזקה בחברה המוחזקת ל- 100%.

² מניות המיעוט בחברה הנכדה המחזיקה בנכס האמור טרם הוקצו בפועל ונכון למועד זה המשקיעים מחזיקים בזכויות חוזיות לגבי חברת הנכס. יצוין כי לחברה קיימת זכאות לשיעור מסוים מתוך חלקם של המשקיעים האמורים ברווח, ולפיכך חלקה של החברה ברווח גבוה יותר משיעור החזקותיה האפקטיביות בחברות הנכדות. ראו גם סעיף 1.18 להלן.

³ במהלך שנת 2017 התקשרה החברה בהסכי מכר נוטריונים עם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בה לרכישת 26 יח"ד בנוסף ל- 435 יח"ד שבבעלות החברה בנכס Leipzig Am Zoo, וזאת בתמורה כוללת (כולל עלויות עסקה) של כ- 850 אלפי אירו. השלמת העסקה מומנה מהונה העצמי של החברה ושולמה במועדים שונים במהלך השנה.

⁴ מניות המיעוט בחברה הנכדה המחזיקה בנכס האמור טרם הוקצו בפועל ונכון למועד זה המשקיעים מחזיקים בזכויות חוזיות לגבי חברת הנכס. יצוין כי לחברה קיימת זכאות לשיעור מסוים מתוך חלקם של המשקיעים האמורים ברווח, ולפיכך חלקה של החברה ברווח גבוה יותר משיעור החזקותיה האפקטיביות בחברות הנכדות. ראו גם סעיף 1.18 להלן.

⁵ מניות המיעוט בחברה הנכדה המחזיקה בנכס האמור טרם הוקצו בפועל ונכון למועד זה המשקיעים מחזיקים בזכויות חוזיות לגבי חברת הנכס. יצוין כי לחברה קיימת זכאות לשיעור מסוים מתוך חלקם של המשקיעים האמורים ברווח, ולפיכך חלקה של החברה ברווח גבוה יותר משיעור החזקותיה האפקטיביות בחברה הנכדה המחזיקה בנכס. ראו גם סעיף 1.18 להלן.

מס' סידורי	שם הנכס ומיקומו	פרטים כלליים אודות הנכס	סוג הנכס (לפי שימוש עיקרי)	מועד הרכישה	חלקה של החברה בנכס (בשרשור סופי)	עלות הרכישה המקורית (באלפי אירו)	שווי ההון של הנכס ליום 31 בדצמבר 2017 (באלפי אירו)
39.	Hamm (North Rhine Westphalia)	שני בנייני מגורים המונים יחד 306 יח"ד בשטח ממוצע ליחידת דיור של 74 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 12.6 א' מ"ר.	מניב מגורים	31 באוקטובר 2013	100%	15,144	21,255
40.	Bremen and Bremerhaven	863 יחידות דיור (707 יח"ד בעיר ברמן ו- 156 יח"ד בעיר ברמרהבן) בשטח ממוצע ליחידת דיור של 59 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 51 א' מ"ר.	מניב מגורים	1 במאי 2014	100%	34,645	56,915
41.	Bremerhaven	181 יחידות דיור בעיר ברמרהבן בשטח ממוצע ליחידת דיור של 73 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 13 א' מ"ר.	מניב מגורים	1 במאי 2014	100%	5,387	9,163
42.	Göttingen	238 יחידות דיור בעיר גוטינגן בשטח ממוצע ליחידת דיור של 41 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 9 א' מ"ר.	מניב מגורים	1 במאי 2014	100%	7,915	14,740
43.	Essen ¹	91 יח"ד בעיר אסן בשטח ממוצע ליחידת דיור של 54 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 5 א' מ"ר.	מניב מגורים	1 במאי 2014	100%	3,361	5,874
44.	Castrop-Rauxel (North Rhine Westphalia)	מרכז קניות בשטח כולל להשכרה של כ-12.9 א' מ"ר הממוקם במרכז של העיר Castrop-Rauxel	מניב מסחרי	1 במאי 2014	100%	15,359	26,549
45.	Parkblick – Düsseldorf (North Rhine Westphalia)	מתחם קרקע בן כ- 20 א' מ"ר הכולל בניין משרדים בן 2 קומות ובשטח כולל של כ-2 א' מ"ר (אינו מושכר), בניין מגורים בן 5 קומות הכולל 27 יח"ד בשטח ממוצע של כ-78 מ"ר ליח"ד (24 יח"ד מושכרות) וכן 4 בתים פרטיים בשטח ממוצע של כ-100 מ"ר (2 מושכרים).	קרקע להשבחה ²	29 באוגוסט 2014	100%	12,914	46,100
46.	Dortmund-Marten (North Rhine Westphalia)	308 יחידות דיור בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-49 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-15.1 א' מ"ר.	מניב מגורים	31 באוקטובר 2014	100%	11,271	32,260
47.	Dortmund-Waterloostr	173 יחידות דיור בעיר דורטמונד בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-63 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-11 א' מ"ר.	מניב מגורים	1 באוקטובר 2016	100%	7,996	
48.	Dortmund-Provinzialstr	32 יחידות דיור בעיר דורטמונד בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-72 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-2 א' מ"ר.	מניב מגורים	1 ביוני 2016	100%	2,669	

¹ בחודש יולי 2016 מכרה החברה חלק מהנכס (אשר נקרא עד למועד המכירה Essen-Emmerich) בעיר Emmerich אשר כלל 27 יח"ד.

² החברה בשלבים מתקדמים לאישור תביע לשינוי ייעוד הקרקע למגורים. על פי תכניתה של החברה אם וככל שיושלם שינוי הייעוד כאמור, תתאפשר הקמת פרויקט מגורים שיכלול 84 יח"ד על הקרקע (חלף המבנים הקיימים). לפרטים נוספים ראה סעיף 1.8.1.5 להלן.

מס' סידורי	שם הנכס ומיקומו	פרטים כלליים אודות הנכס	סוג הנכס (לפי שימוש עיקרי)	מועד הרכישה	חלקה של החברה בנכס (בשרשור הנכס סופי)	עלות הרכישה המקורית (באלפי אירו)	שווי ההון של הנכס ליום 31 בדצמבר 2017 (באלפי אירו)
49.	Hannover and Krefeld	266 יחידות דיור (72 יח"ד בעיר האנובר ו-194 יח"ד בעיר קרפלד) בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-69 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 18.30 א' מ"ר.	מניב מגורים	31 בדצמבר 2014	100%	14,892	21,739
50.	Kiel (I)	429 יחידות דיור בעיר קיל בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-67 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-29 אלף מ"ר.	מניב מגורים	30 ביוני 2015	100%	24,920	58,507
51.	Kiel (II)	296 יחידות דיור בעיר קיל בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-69 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-21 אלף מ"ר.	מניב מגורים	1 במרץ 2016	100%	20,400	
52.	Kiel (III)	288 יחידות דיור בעיר קיל בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-75 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-22 אלף מ"ר.	מניב מגורים	1 ביוני 2016	100%	35,370	36,753
53.	Lange-Laube	31 יח"ד למגורים ו-14 יח"ד למסחר בעיר האנובר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-4 אלף מ"ר.	מניב מגורים	1 ביולי 2016	100%	8,029	9,378
54.	Witten	מרכז מסחרי המושכר במלואו לרשת קמעונאות מובילה בגרמניה (DIY), להשכרה של כ-11 א' מ"ר.	מניב מסחרי (מרכז מסחרי)	1 ביולי 2016	100%	8,835	9,060
55.	Essen	320 יחידות דיור בעיר אסן בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-66 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-21 אלף מ"ר.	מניב מגורים	1 ביוני 2017	100%	23,695	26,225
56.	Hannover	155 יח"ד בעיר האנובר בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-65 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-10.2 אלף מ"ר.	מניב מגורים	1 ביוני 2017	100%	18,239	16,385
57.	Magdeburg	191 יח"ד בעיר מגדבורג בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-70 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-13.3 א' מ"ר.	מניב מגורים	1 בדצמבר 2017	100%	19,147	17,308
58.	609 יח"ד בערים : & Magdeburg , Leipzig Halle	609 יחידות דיור (223 יח"ד בעיר לייפציג, 246 יח"ד בעיר מגדבורג ו-140 יח"ד בעיר האלה) בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-60 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-36.1 א' מ"ר.	מניב מגורים	24 בנובמבר 2017	100%	49,624	46,950
59.	164 יח"ד בערים : בלייפציג, ברמן ודיסלדורף	164 יחידות דיור (110 יח"ד בעיר לייפציג, 38 יח"ד בעיר ברמן ו-16 יח"ד בעיר דיסלדורף) בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-57 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-9.3 א' מ"ר.	מניב מגורים	במהלך הרבעונים השני והשלישי של שנת 2017	100%	15,231	14,091

להלן תיאור מצרפי של חטיבות הקרקע השונות שבהן מבצעת החברה פעילות השבחה ויזום :

שם המתחם	תחום פעילות	שטח (במ"ר)	סיווג בדוחות הכספיים	חלקה של החברה (שרשור סופי)	ערך בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2017 (מאוחד באלפי אירו)	ייעוד נוכחי	ייעוד עתידי	מס' יח"ד מתוכננות	הפנייה לסעיף
Dusseldorf Grafental שלבים ד, ה', וי ¹	תחום הנדל"ן היזמי למגורים בדיסלדורף	19,400	מלאי בניינים בהקמה	83% ²	48,756	קרקע לפיתוח 42,000 מ"ר (ברוטו) למגורים מתוכם כ-12,000 מ"ר (ברוטו) למגורים בשכ"ד מפוקח ³	ל.ר.	320, 112 יח"ד בשכ"ד מפוקח	סעיף 1.9 להלן
Dusseldorf - Grafental ⁴	תחום הנדל"ן היזמי למגורים בדיסלדורף	29,960	מלאי מקרקעין	83% ²	72,659	קרקע למשרדים, בהליכי שינוי יעוד, לפרטים נוספים ר' ס' 1.8.1.5	קרקע לבניית יח"ד למגורים בשטח (עיקרי) של כ - 55,000 מ"ר (ברוטו)	393 יח"ד	סעיף 1.9 להלן
Dusseldorf - Grafental ⁵	תחום השבחת הקרקע בדיסלדורף	15,000	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין	83% ²	23,350	קרקע למשרדים, בהליכי שינוי יעוד, לפרטים נוספים ר' 1.8.1.5	קרקע להשבחה המיועדת לבניית דירות להשכרה בשטח של כ- 34,000 מ"ר (ברוטו) בשכ"ד מפוקח (דירור מסובסד ודירור בר השגה) וגן ילדים (שהקמתו הושלמה בסוף שנת 2014).	344 יח"ד	סעיף 1.8.5 להלן
שם המתחם	תחום פעילות	שטח (במ"ר)	סיווג בדוחות הכספיים	חלקה של החברה (שרשור סופי)	ערך בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2017	ייעוד נוכחי	ייעוד עתידי	מס' יח"ד מתוכננות	הפנייה לסעיף

¹ הערכים והנתונים בגין מתחם זה אינם כוללים את הדירות שטרם נמסרו במסגרת שלב ג' שנמצא בתהליך מסירה, כשלמועד הדוח 93 יח"ד מתוך 109 יח"ד נמסרו לרוכשי דירות.

² יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח, לאחר השלמת רכישת זכותיהם של המנכ"לים המשותפים בחברה הבת, ר' ארועים מהותיים בתקופת במסגרת דוח דירקטוריון החברה המצ"ב בפרק לדוח תקופתי זה, שיעור ההחזקה האפקטיבי של החברה הינו 84.98%.

³ נכון למועד הדוח, התב"ע שחלה על המתחם לפיתוח יח"ד בשכ"ד מפוקח טרם אושרה ונמצאת בהליכים סופיים לקראת אישור במסגרת התב"ע Grafental Mitte.

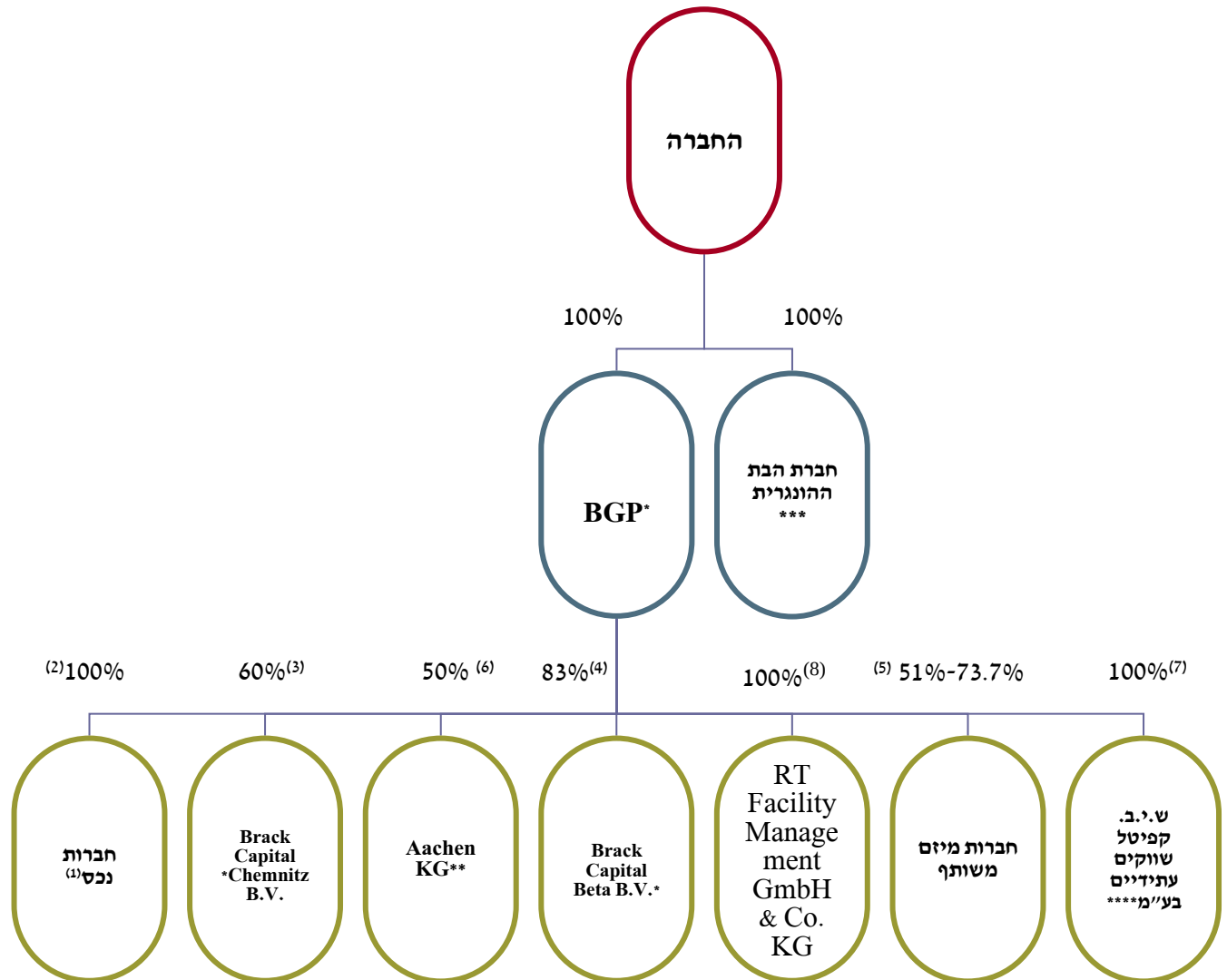
⁴ חלק הקרקע המיועד לפיתוח דירות Condo למכירה חופשית שבמסגרת התב"עות Grafental Mitte / Ost.

⁵ חלק הקרקע המיועד לפיתוח דירות להשכרה בשכ"ד מפוקח (דירור מסובסד ובר השגה) שבמסגרת התב"עות Grafental Mitte / Ost, וגן ילדים המושכר בשכירות חופשית.

				(מאוחד באלפי אירו)					
סעיף 1.8.1.5(ב) להלן	84 יח"ד	כ-20,000 מ"ר ברוטו למגורים	כ-5 א' מ"ר מגורים וכ-2 א' מ"ר משרדים	46,100	100%	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין	20,000	תחום השבחת הקרקע בדיסלדורף	Grafenberg (קרקע II)
סעיף 1.9 להלן	280 עד 300 יח"ד	כ-41 א' מ"ר למגורים	כ-50 א' מ"ר לתעשייה	6,626 ¹	50%	השקעה בחברה כלולה לפי שיטת השווי המאזני	53,000	תחום הנדל"ן היזמי למגורים	אאכן
סעיף 1.8.1.5(ג) להלן	כ-1,300 יח"ד ועוד כ- 30 א' מ"ר למסחר, משרדים, גני ילדים ובית ספר	כ-187 א' מ"ר ברוטו למגורים ועוד כ-30 א' מ"ר למסחר, משרדים, גני ילדים ובית ספר	תעשייה	ל.ר.	100%	הזכויות בקרקע נרכשו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי. בדוח הרבעוני של החברה ליום 31 במרץ 2018 יסווגו כנדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין	כ- 193,000	תחום השבחת הקרקע בדיסלדורף	Gerresheim

¹ חלק החברה בהחזקה בשרשור סופי בחברה הכלולה המחזיקה בזכויות בקרקע הינו 3,313 א' אירו.

להלן תרשים המפרט את מבנה ההחזקות בקבוצה¹ נכון ליום 31 בדצמבר 2017:



¹ לא כולל מס' חברות "מדף" אשר אינן פעילות נכון ליום 31 בדצמבר 2017. יצוין כי במקרים בהם - (א) חברות הנכס מוחזקות על ידי החברה (בשרשרת סופי) בשיעור שבין 92% ל-95%; ו-(ב) לחברה יש אופציית רכש לקנות את מניות השותף, הוצגו השקעות אלו לפי שיעור החזקה של 100%.

- (1) 50 חברות נכס. יצוין כי מרבית חברות הנכס (27 חברות) הינן חברות פרטיות הולנדיות, 18 חברות פרטיות גרמניות, 4 שותפויות מוגבלות גרמניות וחברת נכס אחת הינה חברה פרטית הרשומה בגיברלטר ;
- (2) יצוין כי ב-7 חברות נכס¹ מחזיק ספק שירותים גרמני של הקבוצה (שסיפק לה שירותי בדיקות נאותות (DD) של עסקאות בעיקר בתחום הנדל"ן המניב המסחרי) בזכויות הונות בשיעור של 1.5%. מתוך חלקה של החברה בחברות הנכס האמורות. יודגש כי הזכויות האמורות מקנות למחזיקים זכות השתתפות מוגבלת (בזמן ובשיעור הזכאות) בחלוקת רווחים על ידי חברות הנכס.
- (3) ביתרת (40%) מהון המניות של חברת הנכס (אשר מחזיקה במלוא זכויות הבעלות בנכס Chemnitz) מחזיקה Eurotrade Real Estate Properties Europe B.V. (להלן: "יורוטרייד", BGP ו-יורוטרייד ייקראו להלן בס"ק זה לבד: "הצדדים"). בהתאם להסכם בעלי המניות בין BGP ליורוטרייד מיום 24 ביולי 2007 לכ"א מהצדדים 50% מזכויות ההצבעה בחברת הנכס וכן זכות למנות 2 דירקטורים לדירקטוריון חברת הנכס (מתוך 4).
- (4) נכון למועד חתימת הדוח מחזיקה החברה בשרשור סופי בשיעור של כ-84.11% מהזכויות בחברת Beta (המחזיק בשרשור במלוא זכויות הבעלות בפרויקט "Grafental" בדיסלדורף) וזאת עקב השלמת עסקה לרכישת מלוא החזקותיהם של ה"ה גל ואופיר, המנכ"לים המשותפים של החברה בחברת Beta, אשר מחזיקה (בעקיפין) בזכויות הבעלות בקרקע וכן את זכאותם של ה"ה גל ואופיר ל-Promote מחברת Brack Capital First B.V. (להלן: "First"). לפיכך, נכון למועד חתימת הדוח שיעור החזקתה האפקטיבי של החברה בקרקע בשרשור סופי מסתכם בכ-84.98%. לפרטים נוספים אודות עסקת רכישה זו ואופן אישורה על ידי האורגנים המוסמכים בחברה ראו בסעיף 1.11.5.1. ביתרת (כ-15.9%) מהון המניות של התאגיד האמור מחזיקים - First (כ-6.3%), וכן שני בעלי מניות נוספים המחזיקים ב-5% וב-4.6% בתאגיד האמור, בהתאמה.
- (5) 17 חברות נכס. יצוין כי מרבית חברות הנכס (10 חברות) הינן חברות פרטיות לוקסמבורגיות, 5 חברות הינן חברות פרטיות הולנדיות ו-2 חברות הינן חברות גרמניות ושותפויות מוגבלות גרמניות). החברה מחזיקה בכ-52.3% מהזכויות בתאגידים המחזיקים את הנכסים Titan ו-Matrix , 51% מהזכויות בתאגיד המחזיק בנכס קאסל, 68% בתאגידים המחזיקים את הנכסים בלייפציג ו-Leipzig am Zoo ו-73.7% מהזכויות בתאגיד המחזיק בנכס ברוסטוק. יתרת הזכויות מוחזקות על ידי מועדון משקיעים כמפורט בסעיף 1.18 להלן. בפרוטפוליו Titan מניות המיעוט בחברות הבנות הועברו למשקיעים, לגבי יתר ההשקעות העברת המניות האמורות טרם בוצעה בפועל והמשקיעים מחזיקים במיזמים המשותפים בזכויות חוזיות. יצוין כי לחברה קיימת זכאות לשיעור מסוים מתוך חלקם של המשקיעים האמורים ברווח, ולפיכך חלקה של החברה ברווח גבוה יותר משיעור החזקותיה האפקטיביות בחברות הנכדות המחזיקות בנכסים. לפרטים נוספים ראו שם.
- (6) שותפות מוגבלת גרמנית שהינה הבעלים של מתחם הקרקע בעיר אאכן, גרמניה, ביתרת (50%) מהזכויות בתאגיד הגרמני שהינו הבעלים של הזכויות בנכס מחזיקה Nesller Bau GmbH, חברת יזמות הפרוייקטים של הקבלן הראשי שמבצע עבור החברה את עבודות הבניה בשלבים ג' ו-ד' בפרויקט Grafental.
- (7) ש.י.ב. קפיטל שווקים עתידיים בע"מ (להלן: "ש.י.ב. קפיטל" או "ש.י.ב.") הינה חברה פרטית ישראלית בבעלות מלאה של החברה (באמצעות חברה נכדה זרה בבעלותה המלאה בשרשור סופי). ש.י.ב. קפיטל מעסיקה חמישה עובדים - מנכ"ל משותף בחברה, מנהל המחלקה הכלכלית, אנליסט ואנשי מנהלה. עובדים אלה עוסקים באופן בלעדי בפעילות של הקבוצה בגרמניה. הוצאות העסקתם בש.י.ב. (עלויות מעביד) מכוסות במלואן על ידי החברה.
- (8) חברת תפעול הנכסים, ר' סעיף ההגדרות.
- * - חברה פרטית הולנדית
- ** - תאגיד גרמני
- *** - חברה פרטית הונגרית
- **** - חברה ישראלית

¹ 2 נכסים שהוחזקו ע"י 2 מהחברות נמכרו בשנים 2016 ו-2017.

ממועד הקמתה ועד למועד הדוח הקבוצה עסקה ועוסקת בתחום הנדל"ן המניב, בתחום השבחת הקרקע בדיסלדורף וכן בתחום הנדל"ן היזמי למגורים. נכון ליום 31 בדצמבר 2017 ולמועד חתימת הדוח פעילות הקבוצה הינה בגרמניה בלבד.

תחום הנדל"ן המניב מחולק לשני תחומי משנה: (א) תחום הנדל"ן המניב למסחר (Commercial) ו- (ב) תחום הנדל"ן המניב למגורים (Residential) (כמפורט בסעיף 1.7 להלן).

תחום הנדל"ן המניב למסחר כולל בין היתר, רכישה, פיתוח, השבחה והשכרה של נכסים מניבים בעיקר בתחום המשרדים (Offices) והמסחר (Retail). בבעלות הקבוצה, נכון למועד חתימת הדוח, 27 נכסים מניבים בתחום הנדל"ן המניב למסחר בשטח כולל להשכרה של כ- 324 א' מ"ר (במאוחד)¹. הנכסים המניבים ממוקמים, לרוב, בערים בינוניות וגדולות במערב גרמניה. שיעור התפוסה של נכסים מניבים אלו, נכון למועד חתימת הדוח, הינו כ-97%.

תחום הנדל"ן המניב למגורים כולל בין היתר, רכישה, פיתוח, השבחה והשכרה של נכסים מניבים בתחום המגורים (Residential). בבעלות הקבוצה, נכון למועד חתימת הדוח, 29 מתחמי מגורים בהיקף כולל של 11,916 דירות ובשטח כולל להשכרה של כ- 701 אלפי מ"ר (במאוחד). כל נכסי המגורים של הקבוצה מנוהלים על ידי באופן מלא ומרוכזים בערים בינוניות וגדולות במדינה הפדרלית של North Rhine Westphalia ("NRW") הממוקמת במערב גרמניה, בצפון גרמניה (בערים הנובר, ברמן, קיל וגוטינגן) ובעיר לייפציג וערים סמוכות לה. שיעור התפוסה של נכסים מניבים אלו, נכון למועד חתימת הדוח, הינו כ-96%.

תחום השבחת קרקעות בדיסלדורף:

החברה הינה בעלים של מתחם קרקע בשטח כולל של כ-45 אלף מ"ר, נטו (ללא שטחי כבישים, דרכים ושטחים ציבוריים אחרים) (להלן: "**קרקע I**") במיקום מרכזי בעיר דיסלדורף (שבו מוקם פרויקט המגורים "Grafental" של החברה) המיועד להקמת פארק משרדים. כמו כן במהלך חודש אוגוסט 2014 רכשה החברה מתחם קרקע נוסף בשטח של כ- 20 אלף מ"ר ועליו מס' מבני מגורים ומשרדים (להלן: "**קרקע II**"), הממוקם בשכונת Grafenberg - משכונות המגורים היוקרתיות בעיר דיסלדורף ובסמוך לפרויקט המגורים "Grafental" המוקם על ידי החברה.

בתקופת הדוח קידמה החברה ביחד עם עיריית דיסלדורף תב"ע חדשה למתחם שבו מצויה קרקע I באופן שעל כל חטיבת הקרקע האמורה ניתן יהיה לבנות, עם אישור התב"ע החדשה הנמצאת בעבודה, ככל שתאושר, עוד כ- 850 יח"ד בנוסף 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 לע"י מועצת העיר דיסלדורף (שלב אחרון טרם אישורה הסופי והמחייב) באופן שהחברה תוכל לקבל היתרי בניה לשלב הראשון תחת סעיף 33 לחוק התכנון והבניה הגרמני ב- Grafental Mitte. והחברה מצפה לקבל היתר בניה ל-112 יח"ד ראשונות מכוח תב"ע זו ולהתחיל בבניית שלב זה (שלב ו') בתחילת הרבעון השני של שנת 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. כפועל יוצא מהתקדמות הליכי אישור התב"עות Grafental Mitte / Ost סיווגה החברה בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017 את חלק הקרקע המיועד לפיתוח דירות למכירה חופשית (Condo) שבמסגרת התב"עות האמורות כמלאי מקרקעין ואת חלק הקרקע המיועד לבניית דירות להשכרה בשכ"ד מפקח (דיר מסובסד ודיר בר השגה) שבמסגרת התב"עות האמורות נותר במסגרת נדל"ן להשקעה – זכויות במקרקעין, הואיל והחברה טרם קיבלה החלטה האם לאחר השלמת בנייתם - תמכור את הדירות הללו (כולן או חלקן - בנפרד, ככל שניתן או כמקבץ) או תחזיק (בכל/בחלק) הדירות האמורות כנכס מניב.

כמו כן החברה נמצאת בשלבים מתקדמים לאישור תב"ע לשינוי יעוד קרקע II למגורים. על פי תכניתה של החברה אם וככל שיושלם שינוי הייעוד כאמור, תתאפשר הקמת פרויקט מגורים שיכלול 84 יח"ד על הקרקע (חלף המבנים הקיימים).

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי של החברה, ביום 28 בפברואר 2018 השלימה החברה רכישת קרקע בשטח של כ-193 דונם (בשכונת Gerresheim בעיר דיסלדורף שבגרמניה. המקרקעין מצויים בשכונת

¹ כולל נכס בחברה כלולה בשטח של כ- 7 א' מ"ר בעיר Chemnitz, ולא כולל נכס בשטח של כ- 9,391 מ"ר שפונה על מנת לעבור תהליך השבחה משמעותי.

Gerresheim (אשר אוכלוסייתה מונה כ-30 א' איש) ממזרח למרכז העיר דיסלדורף, בצמוד ומדרום לשכונת היוקרה Grafenberg ובקרבה ליער Grafenberg. מקרקעין פנויים בשטח של כ-193 דונם עליהם 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 הפרויקט, **אם וככל שתקבל החלטה כאמור**, וזאת במהלך 2019.

לפרטים נוספים ראה סעיף 1.8.1.5 להלן.

תחום הנדל"ן היזמי למגורים: החברה הינה בעלים של מתחם קרקע במיקום מרכזי בעיר דיסלדורף המיועדת להקמת שכונת מגורים, בהיקף של כ-825 יח"ד¹ למעמד הבינוני-גבוה (לעיל ולהלן: **"פרויקט המגורים Grafental"**). פיתוח השכונה נעשה במספר שלבים תוך שמירה על יחס גבוה של מכירות מראש. לפרטים אודות שיווק, מכירות וביצוע בפרויקט, ראו בסעיף 1.9 להלן.

בנוסף, במהלך 2016 רכשה החברה ביחד עם שותף צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: **"השותף"**) מתחם קרקע בשטח של כ-53,000 מ"ר בעיר אאכן שבגרמניה, עליה ממוקם מפעל ישן שאינו בשימוש². בימים אלה מקדמת החברה ביחד עם השותף ובהסכמת גורמי התכנון בעיר אאכן תב"ע המשנה את ייעוד הקרקע למגורים באופן שיאפשר בניית 280-300 יח"ד. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.9 להלן.

לפרטים נוספים אודות תחומי הפעילות של החברה ראו בסעיפים 1.7-1.9 להלן.

1.3 השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו בשנתיים האחרונות

1.3.1 בשנתיים האחרונות (2016-2017) לא בוצעו השקעות בהון החברה ו/או עסקאות מהותיות אחרות על ידי בעל עניין בחברה במניות החברה, למעט כמפורט להלן:

א. ביום 14 ביוני 2017 (להלן: **"מועד השלמה"**) השלימה חברת Redzone Empire Holding Ltd (להלן: **"Redzone"** או **"הרוכשת"**), אשר הינה, למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית קפריסאית בבעלותו המלאה של מר טדי שגיא (להלן: **"שגיא"**) רכישת 3,172,910 מניות רגילות בנות 0.01 אירו ע"נ כ"א של החברה (אשר היוו באותה עת כ-44% מהון המניות המונפק והנפרע בחברה) וזאת בתמורה כוללת של כ-1,092 מיליוני ש"ח. כמות המניות המצוינת דלעיל נרכשה על ידי Redzone מה"ה שמעון וינטרוב (להלן: **"וינטרוב"**) ורון פלד (להלן: **"פלד"**), בעלי השליטה המשותפת בחברה עד לאותו מועד, מבעלות עניין בחברה עד לאותו מועד ומאחרים (להלן ביחד: **"המוכרים"**) וזאת במס' עסקאות מחוץ לבורסה (לפרטים אודות מרבית מהעסקאות הללו ראו בדיווחים מיידיים של החברה בדבר שינויים בהחזקות בעלי עניין בחברה מיום 15 ביוני 2017 [מס' אסמכתאות 2017-01-061152 ו-2017-01-061161], בהתאם להסכמים מיום 22 במאי 2017 (לפרטים אודות הסכמים אלה ראו בדיווח מיידי מיום 23 במאי 2017 [מס' אסמכתא 2017-01-052314]). במועד ההשלמה, מר שגיא הפך לבעל השליטה בחברה חלף ה"ה וינטרוב ופלד.

ב. ביום 28 בספטמבר 2016 מכרו Brack Capital First BV ו-BCI - Brack Capital investments Ltd (אשר היו באותה עת בעלות עניין בחברה) בעסקאות מחוץ לבורסה 420,809 מניות החברה ו-79,191 מניות החברה (בהתאמה) במחיר של 324 ש"ח למניה ובתמורה כוללת של כ-136,342 אלפי ש"ח וכ-25,658 אלפי ש"ח (בהתאמה).

¹ יצוין כי התוכנית הראשונית של החברה הייתה לפתח פרויקט מגורים שיכלול כ-1,000 יח"ד בשטח ממוצע של כ-120 מ"ר ברוטו ליח"ד, ואולם לאור ביקוש לדירות גדולות יותר הקיים בשוק, החליטה החברה שיח"ד שיבנו במתחם יהיו בשטח ממוצע של כ-145 מ"ר ברוטו ולפיכך הכמות הכוללת של יח"ד שיבנו בפרויקט יסתכם בכ-825 יח"ד, ללא שינוי בהיקף הכולל של זכויות הבנייה.

² לפרטים נוספים ראו בדיווח המיידי של החברה מיום 28 בפברואר 2016 [מס' אסמכתא 2016-01-035506] המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ג. בשנת 2016 מומשו על ידי נושאי משרה בחברה 15,250 אופציות לא סחירות ל-15,250 מניות החברה¹ בתמורה כוללת של כ-147 אלפי אירו ובשנת 2017 מומשו על ידי נושאי משרה בחברה 426,274 אופציות לא סחירות² ל-251,386 מניות החברה³, במסגרת מנגון Cashless, כך שתוספת המימוש הסתכמה ל-10 אג' עבור כל מניה.

ד. ביום 31 בינואר 2017, השלימה החברה הנפקת הון לציבור בישראל של 598,540 מניות רגילות בנות 0.01 אירו ע"נ כ.א. של החברה ו-299,270 כתבי אופציה (סדרה 1) רשומים על שם, הניתנים למימוש למניות החברה, באופן שכל כתב אופציה (סדרה 1) יהיה ניתן למימוש למניה רגילה אחת בת 0.01 אירו ערך נקוב כ"א של החברה, בכפוף להתאמות, בכל יום מסחר החל מיום רישומם למסחר בבורסה, למעט במועדים מסוימים, ועד ליום 31 ביולי 2017 (כולל), כנגד תשלום במזומן של מחיר מימוש בסך של 350 ש"ח (לא צמוד) לכל כתב אופציה (סדרה 1), וזאת בהתאם לדוח ההצעה, שפורסם ביום 29 בינואר 2017⁴ (לעיל ולהלן בס"ק זה בלבד: "**דוח ההצעה**") מכוח תשקיף המדף. התמורה המיידית הכוללת ברוטו בהנפקה זו הסתכמה ב-3,346 ש"ח ליחידה אחת (שכללה 10 מניות במחיר של 334.6 ש"ח למניה ו-5 כתבי אופציה ללא תמורה) ובכ-200,271 א' ש"ח (כ-49,500 אלפי אירו) לכלל ניירות הערך שהונפקו כאמור.

במסגרת המכרז למשקיעים מסווגים שנערך לפני המכרז הציבורי על פי דוח ההצעה נענתה החברה להתחייבויות מוקדמות על ידי משקיעים מסווגים הקשורים למנורה מבטחים החזקות בע"מ (שהינה בעלת עניין בחברה) לרכישת 12,150 יחידות (כוללות 121,500 מניות ו-60,750 כתבי אופציה (סדרה 1), המהוות כ-20.32% מהיקף התחייבות המוקדמות של המשקיעים המסווגים להן נענתה החברה. התמורה המיידית הכוללת ברוטו שהתקבלה בחברה בגין יחידות שנרכשו על ידי גופים הקשורים כאמור לבעלת העניין הסתכמו בכ-40,654 אלפי ש"ח (כ-20.3% מהתמורה המיידית הכוללת בגין ההנפקה כולה).

ה. במהלך הרבעון השני והשלישי של שנת 2017, מומשו 268,130 כתבי אופציה (סדרה 1) למניות החברה בתמורה כוללת של כ-22,644 אלפי אירו. יתרת 31,140 כתבי האופציה (סדרה 1) שלא מומשו עד למועד המימוש האחרון (31 ביולי 2017) פקעו.

ו. הודעת בעל עניין לחברה בהתאם להוראות סעיף 37 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "**חוק ניירות ערך**") – ביום 17 בפברואר 2018 מסרו לחברה, Redzone וכן חברת Adler Real Estate AG (להלן: "Adler") הודעות בהתאם להוראות סעיף 37 לחוק ניירות ערך. במסגרת ההודעות כאמור נמסר לחברה כי Redzone התקשרה ביום 16 בפברואר 2018 בהסכם רכישת מניות עם הרוכשת אשר על פיו התחייבה הרוכשת לרכוש מ-Redzone את כלל מניות החברה המוחזקות על ידה (3,172,910 מניות רגילות של החברה, המהוות כ-41.04% מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בחברה) (להלן: "הון החברה") במחיר למניה של 440 ש"ח (קרי בתמורה כוללת של כ-1,396 מיליון ש"ח). השלמת ההסכם כפופה למס' תנאים מתלים ואשר העיקריים שבהם הינם: (1) אישור German Federal Cartel Office (רשות ההגבלים העסקיים הגרמנית) לעסקה נשוא ההסכם – אשר התקבל ביום 23 בפברואר 2018; (2) השלמת הצעת הרכש באופן שבו הרוכשת תרכוש מניות רגילות של החברה המהוות לכל הפחות 5% מהון החברה, וכן לתנאים מקובלים אחרים. להערכת הצדדים, השלמת העסקה על פי ההסכם צפויה להתקיים בתחילת חודש אפריל 2018. לפרטים נוספים ראו בדיווח מיידי מיום 18 בפברואר 2018 [מס' אסמכתא 2018-01-016024] המובא בדוח זה בדרך של הפנייה.

ז. הצעת רכש מיוחדת – בהמשך לאמור לעיל בהודעת בעל העניין, ביום 19 בפברואר 2018 פירסמה Adler, בהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 ולתקנות ניירות ערך (הצעת רכש), התש"ס-2000 מפרט הצעת רכש מיוחדת (להלן ובהתאמה: "**המפרט**" ו-"**הצעת הרכש**") לרכישת עד 1,994,278 מניות רגילות של החברה, המהוות נכון למועד המפרט כ-25.8% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה בדילול מלא (למעט 31,688 מניות רדומות המוחזקות על ידי החברה). במפרט ציינה Adler כי

¹ מתוך הכמות האמורה - 2,909 מניות החברה הועברו למר קלאוס דיטר טראפ, סמנכ"ל התפעול של החברה, מתוך "המניות הרדומות" המוחזקות על ידי החברה, וזאת בגין מימוש על ידו של 2,909 אופציות לא סחירות ESOP3 למניות החברה ובהתאם לתנאיהן.

² כולל 173,464 ו-173,465 אופציות לא סחירות ESOP3 שהוחזקו (בהתאמה) על ידי ה"ה גל טנבאום ואופיר רחמים, המנכ"לים המשותפים בחברה, אשר הומרו ל-97,947 ו-97,948 מניות החברה (בהתאמה) בחודש אוקטובר 2017.

³ מתוך הכמות האמורה – 5,818 מניות החברה הועברו למר קלאוס דיטר טראפ, סמנכ"ל התפעול של החברה, מתוך "המניות הרדומות" המוחזקות על ידי החברה, וזאת בגין מימוש על ידו של 5,818 אופציות לא סחירות ESOP3 למניות החברה ובהתאם לתנאיהן.

⁴ [מס' אסמכתא 2017-01-010686].

קיבלה התחייבויות מה"ה גל טננבאום¹, אופיר רחמים¹ ופרד גניה² (להלן ביחד: "**הצוות הניהולי**") להיענות להצעת הרכש ביחס לכלל החזקותיהם במניות החברה (434,559 מניות רגילות של החברה, המהוות כ- 5.62% מהון החברה). הרוכשת העניקה לצוות הניהולי אופציה, אשר תכנס לתוקף בכפוף להשלמת הצעת הרכש, למכור לה (במחיר למניה הזהה למחיר המוצע בהצעת הרכש) את יתרת החזקותיהם במניות החברה אשר לא תימכרנה לרוכשת במסגרת הצעת הרכש. לפרטים נוספים ראו במפרט אשר צורף לדיווח מיידי של החברה מיום 19 בפברואר 2018 [מס' אסמכתא 2018-01-016600]. ביום 12 במרץ 2018 הודיע דירקטוריון החברה בהתאם להוראות סעיף 329 לחוק החברות ולהוראות תקנה 21 לתקנות ניירות ערך (הצעת רכש), התש"ס-2000, לאחר מס' דיונים שערך במסגרתם בחן את הצעת הרכש, כי החליט להימנע מלחוות דעה בדבר כדאיותה. לפרטים אודות הטעמים להחלטה זו וכן אודות הפרטים שדירקטוריון החברה היפנה את תשומת לב הניצעים אליהם ראו דוח מיידי מאותו מועד [מס' אסמכתא 2018-01-023644] המובא בדוח זה בדרך של הפנייה.

¹ מנכ"ל משותף בחברה.
² מנהל המחלקה הכלכלית בחברה.

1.4 חלוקת דיבידנדים ורכישות עצמיות

1.4.1 חלוקת דיבידנד

הקוד האזרחי ההולנדי¹ (DCC) קובע כי חברה ציבורית הולנדית (NV) רשאית לחלק דיבידנד מכל סוג שהוא לבעלי מניותיה, כפוף לכך שהונה העצמי עולה על הערך הנקוב הכולל של הון המניות המונפק והנפרע ביחד עם קרנות (רזרבות) סטטוטוריות (להרחבה בנוגע לקרנות סטטוטוריות הרלבנטיות לחברה ראה סעיף 1.4.2 להלן). חלוקה כאמור יכולה להיעשות אך ורק מתוך רווחי החברה (סולו) או מתוך הקרנות הניתנות לחלוקה (כמוגדר להלן) אך לא מתוך הקרנות הסטטוטוריות. בהולנד עיקרון "שימור ההון" נבחן על פי נתוני הכספיים הנפרדים של החברה ולא נתוניה הכספיים המאוחדים.

הקרנות הסטטוטוריות אשר יש לקיימן על פי חוק החברות ההולנדי ו/או התקנון מכונות "קרנות שאינן ניתנות לחלוקה" (non-distributable reserves). יוער כי תקנון החברה אינו כולל דרישה לקיים קרנות מסוימות מעבר לקרנות שנידרשת החברה להחזיק על פי חוק החברות ההולנדי. קרנות אחרות, שאינן קרנות סטטוטוריות על פי הדין או התקנון, מכונות "קרנות הניתנות לחלוקה" (Freely distributable reserves). קרן רווחים (profit reserve) וקרן פרמיה על מניות (share premium reserve), למשל, נחשבות "קרנות הניתנות לחלוקה".

יצוין כי, גם אם החברה מיישמת את תקני הדיווח הכספי הבינלאומי (IFRS) במקום תקני החשבונאות המקובלים ההולנדיים (GAAP), כפי שמותר לעשות באופן עקרוני על פי הדין ההולנדי, עדיין הוראות הדין ההולנדי בדבר קרנות סטטוטוריות תחולנה.

בהמשך לאמור לעיל יצוין כי לתאריך הדוח על המצב הכספי (קרי ליום 31 בדצמבר 2017) סך של 144,237 אלפי אירו רשום בספרי החברה כפרמיה על מניות. כאמור לעיל על פי הדין ההולנדי פרמיה על מניות הינה חלק מהקרנות הניתנות לחלוקה- ולפיכך החברה רשאית² לחלק את הסכום האמור כדיבידנד לבעלי מניותיה.

יוער, כי חלוקת דיבידנד (לרבות מתוך הקרנות הניתנות לחלוקה שאינן רווחים נצברים ובכלל זה פרמיה על מניות) חייבת בניכוי מס במקור בהולנד של 15% לבעלי המניות, בכפוף לפטורים וההקלות הקבועים בדין³. לעניין האפשרות להמיר הפרמיה להון מניות ולבצע בהמשך חלוקת הון לבעלי המניות בדרך של הפחתת הון ללא חובת ניכוי מס במקור, ראה סעיף 1.4.3 להלן.

1.4.2 המרת קרנות שיערוך להון, הפחתת הון וחלוקתו

הקוד האזרחי ההולנדי קובע כי לא ניתן לחלק דיבידנד, בין היתר, מתוך: (א) רווחי חברה הנובעים מהתאמות לשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ומשערוכים הנובעים מהתאמת שווי הוגן של התחייבות פיננסית או נכסים פיננסיים שלא מומשו; ו-(ב) רווחים הנובעים מהתאמות לשווי הוגן של נדל"ן להשקעה של חברות בנות ומשערוכים הנובעים מהתאמת שווי הוגן של התחייבות פיננסית של חברות בנות או נכסים פיננסיים של חברות בנות שלא מומשו ו/או רווחים אחרים של החברות בנות אשר לא חולקו לחברה כדיבידנד ואשר מהווים חלק מרווחי החברה כפועל יוצא מאיחוד הדוחות הכספיים של החברות הבנות עם דוחותיה הכספיים החברה. חוק החברות ההולנדי קובע כי על חברה ציבורית הולנדית ליצור קרנות סטטוטוריות, בין היתר, בגין הרווחים שפורטו בס"ק (א) ו-(ב) לעיל (לעיל ולהלן: "קרנות שיערוך" (re-valuation reserves)). הקוד האזרחי ההולנדי מאפשר להמיר את קרנות השיערוך להון מניות, בין בדרך של הנפקת מניות נוספות כנגד קרן השיערוך⁴ ובין בדרך של הגדלת ערכן הנקוב של המניות הקיימות בהון החברה על חשבון קרן

¹ האמור בסעיף זה להלן מבוסס על מידע שנמסר לחברה על ידי יועציה המשפטיים בהולנד.

² כפוף לאישור החלוקה על ידי האורגנים המוסמכים של החברה בהתאם להוראות הדין ותקנון החברה.

³ בעל מניות שהינו תאגיד במדינת EU ומחזיק 5% ויותר פטור מניכוי המס במקור כאמור; בנוסף, יחול כל הפטורים או ההקלות הקבועים באמנות מס שהולנד צד להן ודיני המס בהולנד. יצוין כי החל מיום 1 בינואר, 2018 פטור זה הורחב, כך שבתנאים מסוימים גם בעל מניות המחזיק מעל 5% ממניות החברה, שהינו תושב מס של מדינה לה אמנת מס עם הולנד בדבר דיבידנד, ואינו חבר באחת ממדינות ה-EU, יוכל להנות מפטור זה.

⁴ יוער כי יכול והנפקת מניות נוספות תדרוש תיקון תקנון החברה כדי לשמור על היחס הנדרש בין הון רשום למונפק בדין ההולנדי (שהינו יחס של לא יותר מפי 5).

השערוך¹. בהמשך לכך, הון המניות (המוגדל) יכול להיות מופחת בדרך הקבועה בדין ובתקנון להפחתת הון המניות ותשלום החלק שמופחת לבעלי המניות בחברה פרו רטה לפי חלקם, כמפורט להלן. בטבלה שלהלן מפורטים השלבים העיקריים בתהליך המרת קרנות שערוך להון מניות, הפחתת הון המניות וחלוקתו לבעלי המניות.

מהות הפעולה	הגוף המאשר	הרוב הנדרש	הערות
תיקון תקנון החברה – הגדלת ערכן הנקוב של מניות החברה והגדלת ההון הרשום של החברה	האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה	יותר ממחצית קולות המצביעים	התיקון בתקנון החברה מחייב קבלת הצהרת "היעדר התנגדות" של משרד המשפטים ההולנדי אשר תקבע כי למשרד המשפטים ההולנדי אין כל התנגדות לתיקון התקנון ²
תיקון תקנון החברה – הפחתת ערכן הנקוב של מניות החברה והקטנת ההון הרשום של החברה	האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה	יידרש רוב של שני שלישים מקולות המצביעים אם פחות ממחצית מהון המניות המונפק מיוצג באסיפה	
החלטת בעלי המניות על הפחתת ההון תומצא על ידי החברה לרשם החברות ההולנדי (Dutch Trade Register) ובמקביל תפרסם החברה הודעה בעיתון הולנדי יומי בעל תפוצה ארצית בדבר המצאת ההחלטה לרשם החברות כאמור (להלן: "מועד הפרסום").			
נושי החברה רשאים להתנגד להפחתת ההון וזאת בתוך תקופה של 60 יום ממועד הפרסום (להלן: "התקופה להתנגדויות"). ככל שלא הוגשו התנגדויות כאמור לא יידרש אישור בית משפט להשלמת הליכי הפחתת ההון.	במידה והוגשו התנגדויות על ידי נושי החברה, בית המשפט רשאי להורות לחברה להעמיד בטוחות נוספות לנושים המתנגדים, כתנאי לאישורו להפחתת ההון, אלא אם לנושים האמורים יש בטוחות מספקות והחברה יכולה לעמוד בפירעון התחייבויותיה (סולבנטית);		
עם חלוף התקופה להתנגדויות, במידה ולא הוגשו התנגדויות כאמור על ידי נושי החברה, תיקון התקנון המאפשר את הקטנת ערכן הנקוב של מניות החברה נכנס לתוקפו והפחתת ההון מתבצעת בדרך של תשלום לבעלי המניות את ההפרש בין ערכן הנקוב הקודם של המניות לערכן הנקוב המוקטן של המניות			

יוער, כי המרת קרנות סטוטוריות להון מניות חייבת בניכוי מס במקור בהולנד של 15% לבעלי המניות, בכפוף לפטורים הקבועים בדין³. יוער כי בכל מקרה לפי הנחיות הבורסה כל המניות תהיינה מונפקות ונפרעות במלואן.

1.4.3 המרת פרמיה להון, הפחתת הון וחלוקתו ללא ניכוי מס במקור
הפרמיה על מניות ניתנת להמרה להון מניות ובהמשך הפחתתו וחלוקתו לבעלי המניות בדרך המפורטת בסעיף 1.4.2 לעיל ביחס לקרנות הסטוטוריות. ואולם להבדיל מהמרת קרנות סטוטוריות להון מניות, המרת פרמיה על מניות (שאינה קרן סטוטורית) להון מניות והקטנת הון המניות כנגד פרעון בפועל לבעלי המניות (קרי הפחתת הון) אינה חייבת בניכוי מס במקור בהולנד.

1.4.4 שינוי מבנה ההון של החברה
אם וככל שחלוקה/ות כאמור תאושרנה בעתיד על ידי מוסדות החברה, ככל וכפי הנדרש, החברה תפעל, בכפוף להוראות הדין, לרבות מבלי לגרוע מכלליות האמור, קבלת אישורי מוסדות החברה ככל וכפי הנדרש, להמרת הפרמיה על המניות⁴ להון מניות מונפק ונפרע באופן שיאפשר לחברה חלוקה של הון לבעלי המניות של החברה ללא חובת ניכוי מס במקור בהולנד.

1.4.5 להלן פירוט מגבלות חיצוניות שהשפיעו על יכולת החברה לחלק דיבידנד בשנתיים האחרונות וכן מגבלות כאמור העשויות להשפיע על יכולתה לחלק דיבידנד בעתיד:

¹ יוער כי הגדלת ערכן הנקוב של מניות כאמור ידרוש תיקון תקנון החברה.
² על פי רוב, ההצהרה האמורה מתקבלת בתוך כשבועיים ממועד הגשת הבקשה למשרד המשפטים ההולנדי.
³ בעל מניות שהינו תאגיד במדינת EU ומחזיק 5% ויותר פטור מניכוי המס במקור כאמור; בנוסף, יחולו כל הפטורים או ההקלות הקבועים באמנות מס שהולנד צד להן. יצוין כי החל מיום 1 בינואר, 2018 פטור זה הורחב, כך שבתנאים מסוימים גם בעל מניות המחזיק מעל 5% ממניות החברה, שהינו תושב מס של מדינה לה אמנת מס עם הולנד בדבר דיבידנד, ואינו חבר באחת ממדינות ה-EU, יוכל להנות מפטור זה.

⁴ ליום 31 בדצמבר 2017 סך של 144,237 אלפי אירו רשום בספרי החברה כפרמיה על מניות.

בשנתיים האחרונות לא היו מגבלות חיצוניות שהשפיעו על יכולתה של החברה לחלק דיבידנד וכן לא קיימות במועד הדוח מגבלות כאמור אשר עשויות להשפיע על יכולתה לחלק דיבידנד בעתיד, למעט כמפורט להלן:

(א) מגבלות חלוקה בשטרי הנאמנות

שטר הנאמנות	עיקרי מגבלות החלוקה	הפנייה לפרטים נוספים
שטר הנאמנות שנחתם ביום 24 בפברואר 2011 בין החברה לבין רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ (להלן: "רוניק"), כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה	החברה לא תבצע חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה ו/או חלוקת הון לבעלי מניותיה ו/או לא תבצע רכישה עצמית של מניותיה או של ני"ע המירים שלה (להלן ביחד: "חלוקה") אם כתוצאה מחלוקה כאמור יפחת ההון העצמי (לא כולל זכויות מיעוט) של החברה מתחת ל-80 מיליון אירו	ראו בסעיף 1.4.5 (א) בפרק א', "תיאור עסקי התאגיד", בדוח התקופתי של החברה לשנת 2013 (אשר פורסם ביום 27 במרץ 2014) [מס' אסמכתא 2014-01-025902] (להלן: "דוח תקופתי 2013")
תיקון ותוספת מס' 1 מיום 9 במאי 2013 לשטר הנאמנות מיום 23 במאי 2012 בין החברה מצד אחד לבין רוניק כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה מצד שני (להלן: "שטר אגח ב'")	החברה לא תבצע חלוקה, אם כתוצאה מחלוקה כאמור יפחת ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), מתחת ל-160 מיליון אירו ו/או יחס חוב ל-CAP (כהגדרתו בס"ק 5.4 (ב) בשטר אגח ב') יעלה על 70%	ראו בסעיף 1.4.5 (ב) בפרק א', "תיאור עסקי התאגיד", בדוח תקופתי 2013 ובסעיפים 5.3 (א), 5.3 (ב) ו-5.4 (ב) בשטר אגח ב' אשר צורף כנספח ב' לדוח הצעת המדף של החברה מיום 19 במאי 2013 [מס' אסמכתא 2013-01-064576]
תיקון ותוספת מס' 2 מיום 14 ביולי 2014 לשטר הנאמנות מיום 23 במאי 2012 בין החברה מצד אחד לבין רוניק כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה מצד שני (להלן: "שטר אגח ג'")	החברה התחייבה כי לא תבצע חלוקה, אלא אם מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן: (1) כתוצאה מהחלוקה כאמור לא יפחת ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), מ-200 מיליון אירו; (2) כתוצאה מהחלוקה כאמור יחס חוב ל-CAP (כהגדרתו בס"ק 5.4 (ב) לשטר אגח ג') לא יעלה על 70%; (3) לא התקיים וכן לא קיים חשש ממשי שיתקיים איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 16.1 לשטר אגח ג'; ו-(4) לא התקיים, בדוחות הכספיים האחרונים של החברה שפורסמו עובר למועד החלוקה, איזה מסימני האזהרה המפורטים להלן – (i) גירעון בהון העצמי; או – (ii) חוות דעת או דוח סקירה של רואה החשבון למועד הדוח הכוללים הפניית תשומת לב המתייחסת למצבה הפיננסי של החברה; והחברה תעביר לידי הנאמן אישור של נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר: (1) התקיימותם של התנאים המפורטים בס"ק (1) עד (4) (כולל), בצירוף פירוט חישוב רלבנטי לגבי התנאים המפורטים בס"ק (1) ו-(2); ו-(2) כי החלוקה ו/או הרכישה כאמור לא תיפגע בכושר הפירעון של החברה ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה.	ראו בסעיפים 5.3 (א), 5.3 (ב), 5.4 (ב) ו-16.1 בשטר אגח ג' אשר צורף כנספח ב' לדוח הצעת המדף של החברה מיום 20 ביולי 2014 [מס' אסמכתא 2014-01-117642].

יודגש כי בהתאם להוראות שטרי הנאמנות, ביצוע חלוקה על ידי החברה בניגוד להוראות מגבלת הדיבידנד (כמפורט לעיל) מהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של איגרות החוב ו/או למימוש בטוחות.

(ב) חלוקת דיבידנד על ידי חברות נכדות של החברה – למען הסר ספק יצוין כי ישנן מגבלות חיצוניות על חברות נכדות של החברה מכוח הסכמים עם גורמים מממנים בקשר עם חלוקת דיבידנדים לחברת הבת (100% BGP ו/או פירעון קרן הלוואות בעלים שהועמדו על ידי חברת הבת BGP לתאגידים האמורים, לפי העניין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יודגש כי כל עוד החברות המוחזקות כאמור עומדות בתנאי ההתניות הפיננסיות הנכללות בהסכמי המימון עם הגורמים המממנים (ככל שקיימות התניות כאמור) וכן לא קיימת הפרה מהותית אחרת של הסכמים אלה, על פי רוב לא קיימת מגבלה חיצונית לחלוקת דיבידנדים ו/או לפירעון קרן הלוואות הבעלים שהועמדו לחברות המוחזקות על ידי חברת הבת BGP. יוער כי בחלק

מהסכמי המימון¹ של החברות המוחזקות על ידי BGP כל עוד לא נפרע המימון הבנקאי הבכיר, לא ניתן לחלק דיבידנדים ו/או לפרוע את קרן ההלוואות הנחותות, אלא רק לשלם את תשלומי הריבית השוטפים בגין.

1.4.6 אישור חלוקת הון

ביום 25 בנובמבר 2015 החליט דירקטוריון החברה לזמן אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות בחברה (להלן בס"ק זה בלבד: **"החלטת הדירקטוריון"**), אשר בכפוף לאישורה ולביצוע פעולות נוספות על פי תקנון החברה והדין ההולנדי, תבצע החברה חלוקת הון לבעלי מניותיה של החברה בסך כולל של כ-6,041 אלפי אירו (מתוך הפרמיה על מניות החברה), באופן שבו תחלק החברה לבעלי מניותיה סך של 0.91 אירו בגין כל מניה רגילה אחת של החברה² (להלן ובהתאמה בס"ק זה בלבד: **"החלוקה"** או **"חלוקת ההון"** ו-**"סכום החלוקה למניה ברוטו"**). בהמשך להחלטת דירקטוריון החברה כאמור, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות בחברה ביום 11 בינואר 2016 ביצוע פעולות על פי תקנון החברה והדין ההולנדי, אשר תאפשרנה לחברה לבצע את חלוקת ההון (מתוך קרן הפרמיה על מניות החברה (Share Premium Reserve) ובמסגרת הפעולות כאמור - הגדלת הון המניות של החברה בדרך של תיקון תקנון החברה.

ביום 12 בינואר 2016 נכנס לתוקפו התיקון הראשון לתקנון החברה שבמסגרתו הוגדל ערכן הנקוב של מניות החברה מסך של 0.01 אירו למניה לסך של 0.92 אירו למניה. ביום 21 במרץ 2016 התקבל מבית המשפט המחוזי באמסטרדם (the District Court of Amsterdam) מכתב "היעדר התנגדויות" וביום 22 במרץ 2016 נכנס לתוקפו התיקון השני לתקנון החברה, באופן שבו הערך הנקוב של מניות החברה הופחת מ-0.92 אירו ל-0.01 אירו. בד בבד עם כניסתו לתוקף של התיקון השני לתקנון החברה כאמור פעלה החברה בהתאם למועדים המתוארים להלן לביצוע חלוקת ההון.

5 באפריל 2016	המועד הקובע לחלוקה (יום הקום):
5 באפריל 2016	יום האקס:
13 באפריל 2016	מועד תשלום החלוקה:

החלוקה באמצעות מסלקת הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ נעשתה בש"ח בהתאם לשער החליפין אירו/ש"ח האחרון שפורסם על ידי בנק ישראל לפני המועד הקובע לזכאותו של בעל מניות לקבל את חלקו של בעל מניות בחלוקה, קרי לפי שער החליפין ליום 4 באפריל 2016 (4.3041 ש"ח לאירו).

1.4.7 מדיניות חלוקת דיבידנד

ביום 18 במאי 2017 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות דיבידנד אשר נגזרת מהיקף ה-FFO השנתי של החברה, לפיה:

מדי שנה, החל משנת 2018 ובגין שנת 2017 ואילך, תחלק החברה לבעלי מניותיה דיבידנד ו/או תחלק לבעלי מניותיה הון (להלן ביחד: **"החלוקה"**), בשיעור של 30% מסך ה-FFO³ (מהפעילות המניבה בלבד, לא כולל רווח מפעילות היזום של החברה), על פי הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים המבוקרים והידועים במועד קבלת ההחלטה על החלוקה. החלטה על חלוקה כאמור תתקבל בדירקטוריון החברה לאחר אישור הדוחות השנתיים של אותה שנה שבגינה מבוצעת החלוקה.

לצורך חישוב ה-FFO לשנה נתונה ממנו ייגזר סכום החלוקה כאמור, יתוקנו נתוני ה-FFO ברבעון הרביעי באותה שנה לנתוני שנה מלאה (קרי – אם ה-FFO ברבעון הרביעי יסתכם ב-8 מיליון אירו, אזי סכום ה-FFO לאותה שנה ממנו ייגזר סכום החלוקה יעמוד על 32 מיליון אירו).

כל חלוקה תהא כפופה להחלטה נפרדת של הדירקטוריון. החלטת דירקטוריון בדבר חלוקה תתקבל רק במידה ותשלום סכום החלוקה לא יפגע בפעילות העסקית השוטפת של החברה, בתוכנית ההשקעות שלה,

¹ הסכמי מימון שערכם בדוחות הכספיים נכון ליום 31 בדצמבר, 2017 הסתכם ל-77,702 אלפי אירו (כ-11.6% בלבד מתוך חוב בנקאי כולל בסך 669,838 אלפי אירו).

² כולל בגין 37,506 "מניות רדומות" המוחזקות על ידי החברה עצמה.

³ לפרטים אודות אופן חישוב ה-FFO לשנת 2017, ראו סעיף 1.7.5.2 להלן.

בנזילות החברה, ביחסי המינוף של החברה, בדירוג אגרות החוב של החברה, בהתחייבויות ואמות מידה פיננסיות, במדיניות הפיננסית של החברה ובצרכיה.

החלוקה תהא כפופה להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**") (לרבות קיום מבחני החלוקה הקבועים שם), להוראות הדין ההולנדי ולתקנון ההתאגדות של החברה.

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

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

דירקטוריון החברה אף יהא רשאי לבחון מעת לעת את מדיניות הדיבידנד כאמור ולשנותה ו/או לבטלה על פי שיקול דעתו הבלעדי.

יצוין כי דירקטוריון החברה החליט בישיבתו ביום 15 במרץ 2018 – לאור הצעת הרכש המיוחדת מיום 19 בפברואר 2018 – שלא לדון בהצעה לחלוקת דיבידנד בגין תוצאותיה הכספיות של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017.

חלק שני - מידע אחר

1.5 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה¹

1.5.1 תחום הנדל"ן המניב למסחר (Commercial)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (באלפי אירו)			
2015	2016	2017	
42,354	42,324	38,873	הכנסות תחום הפעילות ²
42,354	42,324	38,873	הכנסות מחיצוניים
---	---	---	הכנסות מתחומי פעילות אחרים בחברה
11,005	10,301	9,356	עלויות המיוחסות לתחום הפעילות
---	---	---	עלויות המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר בחברה
31,349	32,023	27,484	הכנסות שכירות וניהול, נטו
22,150	23,041	21,051	חלק החברה בהכנסות שכירות וניהול, נטו
9,199	8,982	6,433	חלקם של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בהכנסות שכירות וניהול, נטו
	2016	2017	
	483,385	475,658	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות נכון ליום 31 בדצמבר ³
	267,381	249,103	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות נכון ליום 31 בדצמבר

הכנסות תחום הפעילות כוללות את ההכנסות המפורטות להלן: תשלומי שכירות, תשלומים מראש בגין הוצאות אחזקה שחלות על הדייר ובנכסים מסוימים גם תשלום של דמי ניהול שמשלם הדייר (על פי רוב כשיעור מסוים משכ"ד). עלויות הניהול, אחזקה ותפעול של הנכסים כוללות את העלויות המפורטות להלן: עלויות חשמל, מים וגז, מיסי מקרקעין, פרמיות ביטוח, חובות מסופקים ואחרות.

הדין הגרמני קובע באופן כללי, אילו הוצאות אחזקה יחולו על הדייר (recoverable expenses) – בעיקר חשמל, מים, גז, מיסי מקרקעין ופרמיות ביטוח ובאילו עלויות ישא המשכיר (non recoverable expenses) – בעיקר עלויות האחזקה והתיקונים, והוצאות מסוג recoverable expenses בגין שטחים ריקים. יחד עם זאת הדין הגרמני מאפשר בהסכמי שכירות מסחריים מו"מ בין המשכיר לדייר בנושא זה.

העלויות המוצגות בטבלה דלעיל מורכבות ברובן המכריע מעלויות משתנות. במסגרת העלויות של תחום הנדל"ן המניב למסחר ישנו רכיב לא מהותי של עלויות בגין מסי קרקע (ארנונה) וביטוח בעלות אופי שניתן לראותו כקבוע אך בכל מקרה מרבית עלויות אלו ניתנות להשבה מהשוכרים במסגרת תשלומי service charge.

החברה משערכת את נכסיה לפי שווי הוגן, מידי תקופה, בהתאם לחוו"ד מעריכי שווי חיצוניים, בלתי תלויים, והערכות הנהלה על סמך שינויים בתנאי שוק הנדל"ן ומחירי הנכסים.

¹ לפירוט אודות התאמת סכומי הנתונים שבטבלאות שלהלן לרווח הנקי בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לרבות בגין עלויות שאינן ניתנות להקצאה בין תחומי הפעילות (כגון הנהלה וכלליות, שיווק, ריבית בגין אג"ח של החברה וכו'), ראו ביאור 21 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2017, המצ"ב בפרק ג' לדוח תקופתי זה.

² כולל סך של 2,033 אלפי אירו שמהווה הכנסה אחרת.

³ כולל שווי זכויות בנייה בנכסים מניבים בסך 994 אלפי אירו המוצגים תחת נדל"ן להשקעה, זכויות במקרקעין במסגרת הדוח הכספי.

הירידה בסך הנכסים וההתחייבויות המיוחסים לתחום הפעילות בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 בהשוואה לשנה שהסתיימה ביום 31 לדצמבר 2016 נובעת בעיקר ממכירת נכס משרדים, ראו תחת אירועים מהותיים בתקופת בדוח במסגרת דוח דירקטוריון החברה המצ"ב בפרק ב' לדוח תקופתי זה.

1.5.2 תחום הנדל"ן המניב למגורים (Residential)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (באלפי אירו)			
2015	2016	2017	
49,899	54,928	63,984	הכנסות תחום הפעילות
49,899	54,928	63,984	הכנסות מחיצוניים
---	---	---	הכנסות מתחומי פעילות אחרים בחברה
20,907	23,233	26,209	עלויות המיוחסות לתחום הפעילות
---	---	---	עלויות המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר בחברה
28,992	31,697	37,775	הכנסות שכירות וניהול, נטו
24,893	28,936	35,085	חלק החברה בהכנסות שכירות וניהול, נטו
4,099	2,761	2,690	חלקם של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בהכנסות שכירות וניהול, נטו
	2016	2017	
	609,631	828,694	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות נכון ליום 31 בדצמבר
	306,053	402,522	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות נכון ליום 31 בדצמבר

הכנסות תחום הפעילות כוללות את ההכנסות המפורטות להלן: תשלומי שכ"ד ותשלומים מראש בגין הוצאות אחזקה שחלות על הדייר. עלויות הניהול, אחזקה ותפעול כוללות את העלויות המפורטות להלן: עלויות חשמל, מים וגז, מיסי מקרקעין, פרמיות ביטוח, חובות מסופקים ואחרות. יצוין כי על העלאת דמי השכירות בתחום המגורים ישנן מגבלות מכוח הדין הגרמני. לפרטים ראו בס"ק 1.7.1.8.2 להלן.

יצוין כי בהסכמי השכירות עם דיירים בתחום הנדל"ן המניב למגורים קובע הדין הגרמני אילו הוצאות אחזקה יחולו על הדייר (recoverable expenses), הכוללות בעיקר חשמל, מים, גז, מיסי מקרקעין וביטוח ואילו עלויות יחולו על המשכיר (non recoverable expenses) הכוללות בעיקר את עלויות האחזקה והתיקונים, והוצאות מסוג recoverable expenses בגין שטחים ריקים.

העלויות המוצגות בטבלה דלעיל מורכבות ברובן ממכריע מעלויות משתנות. במסגרת העלויות של תחום הנדל"ן המניב למגורים ישנו רכיב לא מהותי של עלויות בגין מסי קרקע (ארנונה) וביטוח בעלות אופי שניתן לראותו כקבוע אך בכל מקרה מרבית עלויות אלו ניתנות להשבה מהשוכרים במסגרת תשלומי service charge.

הגידול בסך ההכנסות, העלויות, הרווח מפעולות רגילות, סך הנכסים וסך ההתחייבויות בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 בהשוואה לשנה שהסתיימה ביום 31 לדצמבר 2016 נובע מהנבה מלאה מנכסי המגורים שנרכשו במהלך שנת 2016, ומרכישת נכסים נוספים במהלך 2017, המצוינים תחת מס' סידורים 51-59 תחת סעיף 1.1.5 לעיל.

1.5.3 תחום השבחת הקרקע בדיסלדורף

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (באלפי אירו)			
2015	2016	2017	
439	398	296	הכנסות תחום הפעילות
439	398	296	הכנסות מחיצוניים
---	---	---	הכנסות מתחומי פעילות אחרים בחברה
265	333	636	עלויות המימוש לתחום הפעילות
---	---	---	עלויות המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר בחברה
174	65	(341)	הכנסות (הפסד) שכירות וניהול, נטו
161	73	(266)	חלק החברה בהכנסות (הפסד) שכירות וניהול, נטו
13	(8)	(74)	חלקם של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בהכנסות (הפסד) שכירות וניהול, נטו
	2016	2017	
	100,945	66,100	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות נכון ליום 31 בדצמבר ¹
	11,462	9,503	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות נכון ליום 31 בדצמבר

הכנסות תחום הפעילות כוללות את ההכנסות המפורטות להלן: תשלומי שכירות ותשלומים בגין הוצאות שחלות על הדייר. עלויות הניהול, אחזקה ותפעול כוללות את העלויות המפורטות להלן: עלויות חשמל, מים וגז, מיסי מקרקעין, פרמיות ביטוח, חובות מסופקים ואחרות.

הדין הגרמני קובע באופן כללי, אילו הוצאות יחולו על הדייר (recoverable expenses) – בעיקר חשמל, מים, גז, מיסי מקרקעין ופרמיות ביטוח ובאילו עלויות ישא המשכיר (non recoverable expenses) – בעיקר עלויות האחזקה והתיקונים, והוצאות מסוג recoverable expenses בגין שטחים ריקים. יחד עם זאת הדין הגרמני מאפשר בהסכמי שכירות מסחריים מו"מ בין המשכיר לדייר בנושא זה.

הפסד השכירות והניהול, נטו בתקופה נובע מעלויות חד פעמיות בתקופה. הקיטון בנכסים ובהתחייבויות בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 בהשוואה לשנה הקודמת נובע בעיקר מסיווגה של חלק מקרקע I, כהגדרתה תחת סעיף 1.2 לעיל, מנדל"ן להשקעה למלאי קרקעות.

¹ לא כולל שווי זכויות בנייה בנכסים מניבים בסך 994 אלפי אירו המוצגים תחת נדל"ן להשקעה, זכויות במקרקעין במסגרת הדוח הכספי. יצוין כי סכום זה כולל גם חלק ממתחם הקרקע המיועד לבניית שירות בשכ"ד מפקח שמוצג מטעמי מפשטות תחת תחום הנדל"ן היזמי בסעיף 1.9.

1.5.4 תחום הנדל"ן היזמי למגורים בדיסלדורף ובאאכן

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (באלפי אירו)			
2015	2016	2017	
68,372	73,935	58,958	הכנסות ממכירת דירות המיוחסות לתחום הפעילות
68,372	73,935	58,958	הכנסות מחיצוניים
---	---	---	הכנסות מתחומי פעילות אחרים בחברה
(54,637)	(58,537)	(47,203)	עלויות מכירת דירות המיוחסות לתחום הפעילות
---	---	---	עלויות המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר בחברה
13,735	15,398	11,755	רווח (הפסד) ממכירת דירות
11,400	12,780	9,684	חלק החברה ברווח ממכירת דירות
2,335	2,618	2,071	חלקם של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ברווח ממכירת דירות
	2016	2017	
	67,741	128,999	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות נכון ליום 31 בדצמבר ¹
	26,541	32,590	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות נכון ליום 31 בדצמבר ²

ההכנסות והרווחים מתחום הפעילות בגין שלבים ב'1 ו-ב'2 של הפרויקט הוכרו בחלקם ברבעון הרביעי של שנת 2015 ויתרתם הוכרה במהלך הרבעון הראשון (עם מסירת יתרת הדירות בשלב ב'1) והרביעי (עם מסירת הבתים הפרטיים בשלב ב'1) לשנת 2016. לפירוט נוסף ראו סעיף 1.9 להלן.

הכנסות ורווחים מתחום הפעילות בגין סיום שלב ב'3 של הפרויקט הוכרו ברובם המכריע במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2016 עם מסירת 83% מהדירות והבתים הפרטיים בשלב האמור לרוכשים. יתרת הרווח הוכרה בדוחות החברה ברבעון הראשון לשנת 2017.

הכנסות ורווחים מתחום הפעילות בגין סיום שלב ג' של הפרויקט הוכרו ברובם המכריע במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2017 עם מסירת 85% מהדירות בשלב האמור לרוכשים. יתרת הרווח תוכר בדוחות החברה ברבעון הראשון לשנת 2018.

הגידול בסך הנכסים וההתחייבויות המיוחסים לתחום הפעילות בשנת 2017 בהשוואה לשנה קודמת נובע בעיקר מסיווג של חלק מקרקע I, כהגדרתה בסעיף 1.2 לעיל, מנד"לן להשקעה למלאי קרקעות. בנוסף בתקופת הדוח המשיכה החברה את הקמתם של השלבים בביצוע ומסירתם לרוכשי דירות.

¹ יצוין כי תחת תחום הנדל"ן היזמי בסעיף 1.9 להלן נכלל חלק ממתחם הקרקע בגרפנטל המיועד לבניית דירות בשכ"ד מפוקח ומוצד בדוחות הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה – זכויות במקרקעין.

² מקדמות מרוכשי דירות, הלוואות בניה, והחלק היחסי מהלוואה בסך 25 מיליון אירו שנלקחה בנובמבר 2011 בגין כל הקרקע במתחם לצורך מימון מחדש של הלוואת הרכישה המקורית שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2017 הינה 7.3 מיליון אירו.

1.5.5 בטבלה שלהלן מובאים נתונים בגין עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו בחלוקה למגזרי הפעילות של החברה:

עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה נטו	נדל"ן מניב למגורים	נדל"ן מניב למסחר	השבחת הקרקע	סה"כ
לשנה שנתיימה ביום 31 לדצמבר 2017 (באלפי אירו)	76,748	3,486	28,502	108,736
לשנה שנתיימה ביום 31 לדצמבר 2016 (באלפי אירו)	58,445	17,758	4,256	80,459
לשנה שנתיימה ביום 31 לדצמבר 2015 (באלפי אירו)	9,948	13,423	20,885	44,256

1.6 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה

1.6.1 כללי

פעילות הקבוצה במסגרת תחומי הפעילות מתמקדת נכון למועד הדוח בגרמניה והיא מורכבת מפעילות של רכישת בנייני מגורים, מסחר ומשרדים, בעיקר במערב גרמניה, שיפוצם (ככל שנדרש) והשכרתם. יצוין כי פעילותה של החברה בתחום המגורים מתמקדת בערים בינוניות וגדולות במדינת North Rhine Westphalia ("NRW"), וכן בערים Kiel, Hanover & Göttingen, Bremen, Halle, Magdeburg ו-Leipzig ופעילותה של החברה בתחום המסחרי מתמקדת לרוב בערים בינוניות וגדולות במערב גרמניה.

כמו כן עוסקת הקבוצה בתחומי פעילות - השבחת קרקע בדיסלדורף ויזמות נדל"ן למגורים בדיסלדורף ובאאכן. בעניין זה יצוין כי בבעלות הקבוצה קרקע בשטח של כ-150 דונם ("Grafental") הממוקמת באזור מרכזי בעיר דיסלדורף¹, בירתה האדמיניסטרטיבית של NRW, שעל חלקה מקימה החברה שכונת מגורים בת 825 יח"ד ועל חלקה האחר מקדמת החברה ביחד עם עיריית דיסלדורף תב"ע לשינוי יעוד הקרקע ממשרדים למגורים באופן שעל כל חטיבת הקרקע האמורה ניתן יהא לבנות, עם אישורה הפורמלי של התב"ע החדשה, עוד כ-850 יח"ד.

להלן פרטים עיקריים אודות הסביבה המקרו כלכלית בגרמניה (לרבות פירוט לגבי מדינת North Rhine Westphalia, שבה ממוקמת הקרקע "Grafental") ותחום הנדל"ן בגרמניה נכון למועד הדוח וכן ההשפעות המקרו-כלכליות שיש להן או צפויה להיות להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה או על התפתחויות הקבוצה.

1.6.2 הסביבה המקרו כלכלית בגרמניה

1.6.2.1 נתונים כלכליים כלליים

2019*	2018*	2017	2016	
1.7%	2.3%	2.5%	1.9%	צמיחה ריאלית
אין נתונים	אין נתונים	3.4%	0.9%	גידול בתוצר לנפש
4.0%	4.0%	3.5%	4.2%	שיעור אבטלה
2.0%	1.5%	1.8%	0.5%	אינפלציה

¹ יצוין כי על חלק מהקרקע כבר נבנו דירות שנמסרו לרוכשי דירות ואינן בבעלות החברה.

* תחזית של הארגון לשיתוף פעולה ולפיתוח כלכלי (OECD)
מקור: משרד הסטטיסטיקה הפדרלי הגרמני, הארגון לשיתוף פעולה ולפיתוח כלכלי (OECD).

עבור כלכלת גרמניה, שנת 2017 התאפיינה בהמשך צמיחה חיובית משמעותית של 2.5% לאחר צמיחה של 1.9% בשנת 2016, וזאת על רקע צמיחה מעט יותר נמוכה של שאר הכלכלות הגדולות באירופה, כאשר התמ"ג בגוש האירו גדל בכ- 2.5% בשנת 2017. הצמיחה בתמ"ג הגרמני ב- 2017 נבעה בעיקר מגידול בצריכה הפרטית, וכן מעלייה בהיקפי ההשקעות בבנייה. כלכלני הארגון לשיתוף פעולה ולפיתוח כלכלי צופים המשך יציבות בפעילות הכלכלית בגרמניה בשנים 2018 ו- 2019, החזויות להראות צמיחה של כ- 2.3% ו- 1.7%, בהתאמה, זאת הודות בעיקר לשיפור המתמשך בצריכה הפרטית, הנתמכת בין היתר בריבית הנמוכה, וכן הודות לשיעור האבטלה הנמוך ועלייה ברמות השכר.

בהמשך למגמה החיובית בשנים האחרונות, שיעור האבטלה הממוצע המשיך לרדת ובשנת 2017 עמד על כ- 3.5% לפי הארגון לשיתוף פעולה ולפיתוח כלכלי. הצפי לשיעור דומה גם בשנתיים הקרובות נסמך, בין היתר, על מאפיינים מבניים של שוק העבודה המקומי, האקלים העסקי והדמוגרפיה בגרמניה.

1.6.2.2 מדינת North Rhine Westphalia

המדינה הפדרלית נורדרין-וסטפליה (NRW) שוכנת בצפון מערב גרמניה ובירתה היא דיסלדורף. NRW מונה כ- 17.84 מ' תושבים, הינה המדינה המאוכלסת ביותר בגרמניה וחלקה בתמ"ג הגרמני הוא כ- 21%. בשנת 2015 צמחה כלכלת NRW בכאפס במונחים ריאליים. הסקטורים הכלכליים העיקריים באזור הינם טלקומוניקציה (חברות בולטות בתחום: Deutsche Telecom, Vodafone, IT, Fujitsu, IBM, Toshiba), ביטוח, מדיה, לוגיסטיקה, הנדסה מכאנית ואלקטרונית, ייצור רכב (Ford, Opel, Daymiller), תעשייה כימית (Bayer) ואנרגיה (E.ON, RWE).

1.6.2.3 דיסלדורף

דיסלדורף – מאפיינים כלליים¹

העיר דיסלדורף מונה כ- 636 א' תושבים והינה העיר השביעית בגודלה בגרמניה. העיר מהווה מרכז כלכלי חשוב, ולפי משרד הסטטיסטיקה הפדרלי, מבין הערים הגדולות שלישית אחרי פרנקפורט ומינכן במונחי תמ"ג לנפש. בנוסף, דיסלדורף נהנית מאיכות חיים גבוהה ובשנת 2017 דורגה שישית בעולם (שנייה בגרמניה) בסקר איכות החיים של מכון מרסר. הודות לכך, דיסלדורף מהווה מוקד משיכה ונהנית מגידול אוכלוסין בקצב של כ- 1% בשנה בממוצע, בעיקר הודות להגירה חיובית אשר יוצרת ביקוש ליחידות דיור ביחס הקרוב ל- 1:1 (בין השנים 2001-2010 נוספו לדיסלדורף כ- 18 א' תושבים, שהיוו כ- 14 א' משקי בית). בשנים 2011-2016 התגבר קצב ההגירה אל תוך דיסלדורף והעיר צמחה ב-36 א' תושבים נוספים, מרמה של 600 א' תושבים בסוף 2010 לרמה של 636 א' תושבים בסוף 2016.

1.6.2.4 מידע כללי אודות איזור הנכס Grafental, דיסלדורף

המתחם ממוקם בין רובע Grafenberg לרובע Dusseltal, במיקום מרכזי בעיר הנהנה מנגישות גבוהה למרכזי העסקים (כ- 10 דקות נסיעה ממרכז העיר דיסלדורף), שדה התעופה (15 דקות נסיעה משדה התעופה הבינלאומי של דיסלדורף) וקווי תחבורה ראשיים. אזור זה מאופיין בעירוב שימושים ומשלב מסחר ועסקים עם דיור איכותי, תרבות, ספורט ופארקים. האתר גובל בשכונות המבוססות Grafenberg ו- Dusseltal בצפון, ו- Flingern בדרום.

1.6.3 נדל"ן בגרמניה

כללי 1.6.3.1

¹ מתבסס בין היתר על פרסום נתונים סטטיסטיים של עריית דיסלדורף www.duesseldorf.de

שוק הנדל"ן בגרמניה הוא השני בגודלו באירופה (אחרי בריטניה) והוא מתאפיין בתנודתיות נמוכה במחירים בהשוואה ליתר שווקי אירופה והעולם. הודות ליציבות מחירי הנדל"ן ולאיתנות הכלכלה, הנדל"ן הגרמני נתפס כחוף מבטחים בעיני משקיעים זרים.

1.6.3.2 נדל"ן למגורים (Residential)

לפי נתוני משרד הסטטיסטיקה הפדרלי, נכון לסוף 2016 היו בגרמניה כ- 41.7 מיליון יחידות דיור, לעומת כ- 41.4 מיליון יחידות דיור שנת 2015, נתון המשקף עליה של כ- 0.7% בהשוואה לשנת 2015 ומהווה קצב בנייה שנתי נמוך של כ- 300,000 יחיד לעומת קצב התחלות בניה שנתי של כ- 800,000 יחיד באמצע שנות ה-90. כמו כן, נמשכת מגמת העלייה במחירי נכסי נדל"ן למגורים בגרמניה, כאשר מדד מחירי הדירות ברבעון ה-3 של שנת 2017 רשם גידול שנתי של כ- 6.2% ושל כ- 8.0% בשנת 2016 עפ"י הבנק המרכזי של האיחוד האירופאי. לפי חברת JLL, היקף עסקאות הנדל"ן למגורים בשנת 2017 הסתכם בכ- 16 מיליארד אירו לעומת כ- 14 מיליארד אירו בשנת 2016. חלקם של משקיעים זרים ברכישות נאמד בכ- 25% בשנת 2017 בהשוואה לכ- 25% בשנת 2016.

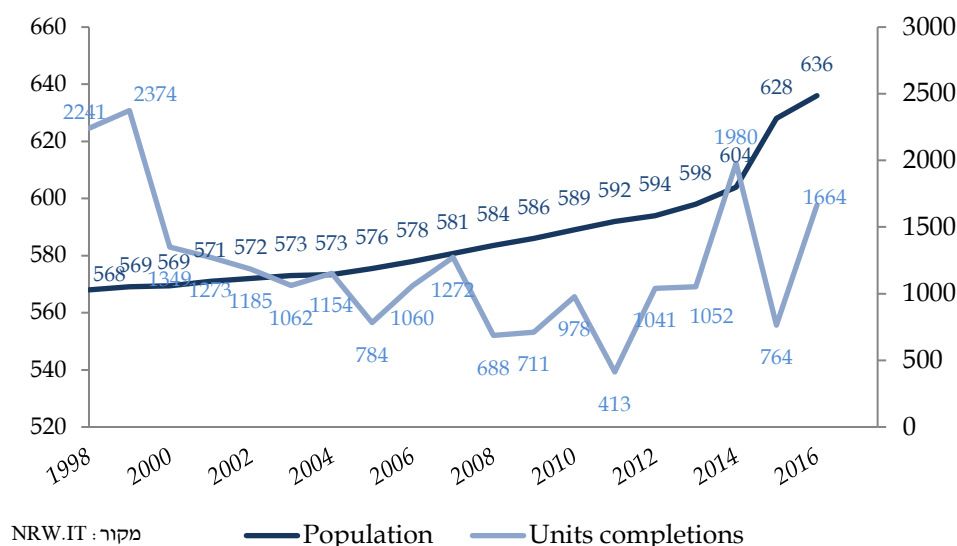
שוק הדיור הגרמני מאופיין בשיעור גבוה של דיירים הגרים בשכירות (כ- 57% בשנת 2015) ובהגנות רחבות הניתנות לשוכרים, הכוללות בין היתר רגולציה של שכר הדירה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.7.1.8.2. היקף עסקאות הנדל"ן המסחרי בשנת 2017 הסתכם בכ- 57 מיליארד אירו לעומת כ- 53 מיליארד אירו בשנת 2016 אשר מגלמת עלייה של כ- 7% במחירי המכירה בשנים 2015-2017. חלקם של משקיעים זרים ברכישות נאמד בכ- 53% בשנת 2017 עפ"י חברת JLL. הנדל"ן למשרדים (Office) היווה כ- 44% מהיקף העסקאות ב- 2017 ואילו הנדל"ן הקמעונאי (Retail) היווה כ- 20%, והיתרה נדל"ן לתעשייה, לוגיסטיקה, מלונאות או ייעודים אחרים.

תשואות ההיוון המשיכו לרדת בשנת 2017 בכל מקטעי הנדל"ן המסחרי בשל ביקוש גבוה לנכסים מניבים איכותיים ומנגד היצע מוגבל, במיוחד במרכזי הערים הגדולות בגרמניה. מגמה זו צפוי להימשך גם ב- 2018 לפי JLL, גם לאור סביבת הריבית הנמוכה, נתוני המקרו- כלכלה ושוק העבודה החיוביים, ומגמת העלייה בשכ"ד למ"ר.

1.6.4 נדל"ן בדיסלדורף

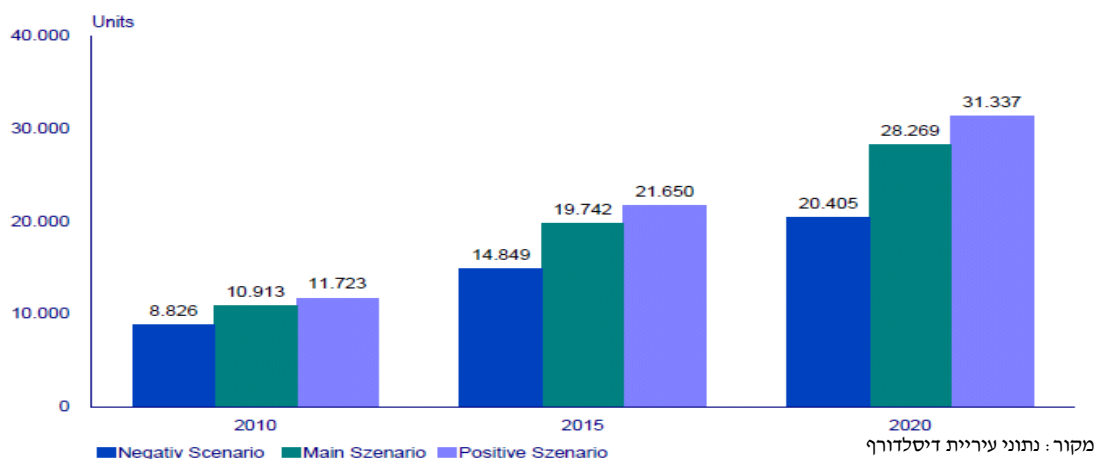
1.6.4.2 שוק הנדל"ן למגורים בדיסלדורף

בשל מחסור בקרקעות לפיתוח באזורים מרכזיים בעיר, קצב הבנייה של מבני מגורים בשנים האחרונות לא הדביק את קצב גידול האוכלוסייה. בשנים 2012 עד 2016 גדל מספר משקי הבית בעיר דיסלדורף בכ- 4.4% במצטבר, בשעה שמספר יחידות הדיור גדל בכ- 3% במצטבר. בשל הגידול באוכלוסיית העיר והירידה במספר הנפשות הממוצע למשק בית (54% ממשקי הבית בדיסלדורף הם בני נפש אחת ומשק בית ממוצע בדיסלדורף מונה 1.8 נפשות), מספר משקי הבית בעיר צפוי להמשיך ולצמוח ועימו הביקוש לדירות מגורים בעיר.



לאור תוצאות מחקר שביצעה עיריית דיסלדורף, הצופה מחסור של כ- 28,000 יחידות דיור בשנת 2020, אימצה העירייה בחודש אפריל 2009 את תכנית המתאר "דיסלדורף +2020" במטרה להגדיל את היצע הקרקעות הזמינות לבנייה למגורים בעיר.

בתרשים להלן ניתן לראות את הצפי למחסור בדירות במהלך השנים הקרובות. החישוב, שנעשה ע"י חברת InWIS Forschung & Beratung GmbH עבור עיריית דיסלדורף כבסיס לתוכנית המתאר "דיסלדורף +2020", מבוסס על ההנחה שקצב האוכלוסייה וקצב השלמות הבתים יישמרו.



כפי שניתן לראות מהטבלה שלהלן, סה"כ היצע יח"ד הפוטנציאליות (החל ממתחמי קרקע הנמצאים בתכנון לאישור תב"ע, פרויקטים בהיתרים שבנייתם טרם החלה ופרוייקטים בבניה) מסתכם בכ- 6,100 יח"ד (מתוכם כ- 2,300 יח"ד בפרוייקטים שבעלות החברה), כאשר הביקוש הצפוי עד לשנת 2020 עומד על כ- 19,100 יח"ד נכון לתחילת 2017 (לפי אומדן עיריית דיסלדורף מ- 2009 המצוטט לעיל בניכוי כ- 8,900 יח"ד אשר נבנו בשנים 2009-2016), עובדה התומכת בעליית המחירים בשוק המגורים בדיסלדורף בטווח הזמן הנראה לעין.

פרויקט	מס' יח"ד	תאריך סיום/ סטאטוס
Grafental	940	2024
Reitzenstein Kaserna	200	2018
Le Flair	200	2019
Andreas Quartier	300	2017-2019
Leaving Central	1,000	בתהליכי אישור תב"ע
Glasmacherviertel (BCP)	1,500	בתהליכי אישור תב"ע
The Kloster	130	2019
Verzig 549	900	שלב I למסירה בשנת 2019
Flin Carré	184	2018
Rein VII	84	2017
Minderstrasse	400	בתהליכי אישור תב"ע
Karolinger Hoff	120	2019
Heinrich Heine Garten	110	2019
סה"כ	6,068	

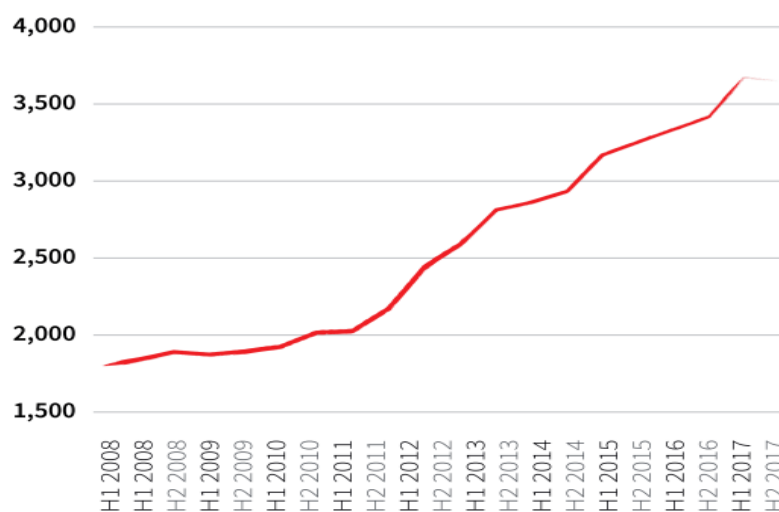
לעודף הביקוש לנכסי מגורים השפעה חיובית על שיעורי התפוסה, רמות המחירים ועל רמת שכירויות של נדל"ן חדש למגורים בעיר. להלן תרשימים המציגים את התפתחות סיומי בניה (דירות חדשות+מחודשות) והמגמות במחירי הרכישה ושכ"ד של יחידות דיור בדיסלדורף ובערים גדולות דומות בגרמניה.

המחירים בשוק הדירות של דיסלדורף נמצאים במגמת עליה מאז שנת 2009 כ-100% מאז המחצית השנייה של 2009 ועד לסוף שנת 2017 - אולם עדיין נמצאים מתחת לרמות המחירים בערים גדולות אחרות בגרמניה:

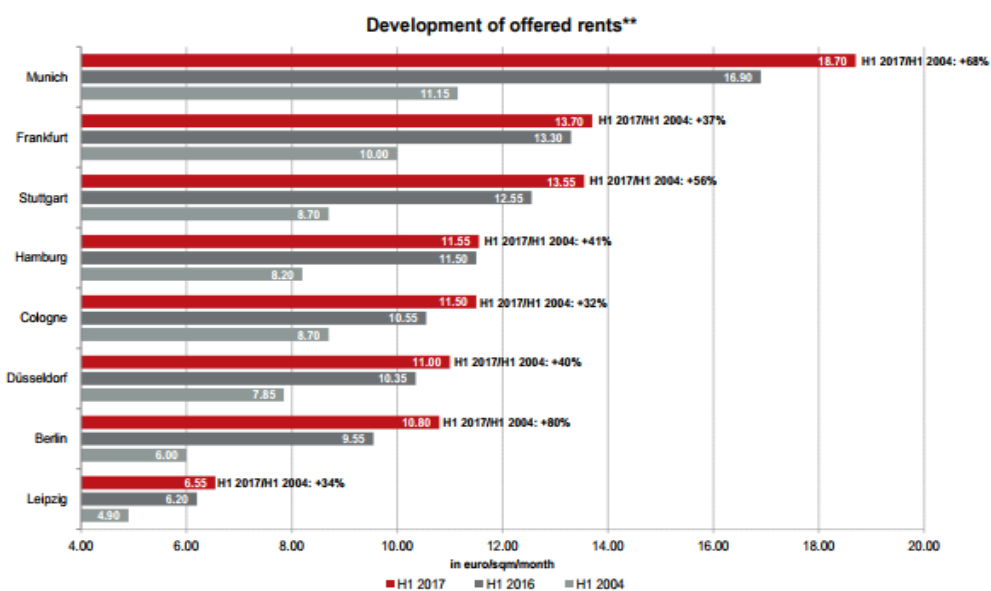
התפתחות מחירי הדירות בדיסלדורף (אירו למ"ר)

Development of purchase prices

Median in €/sqm

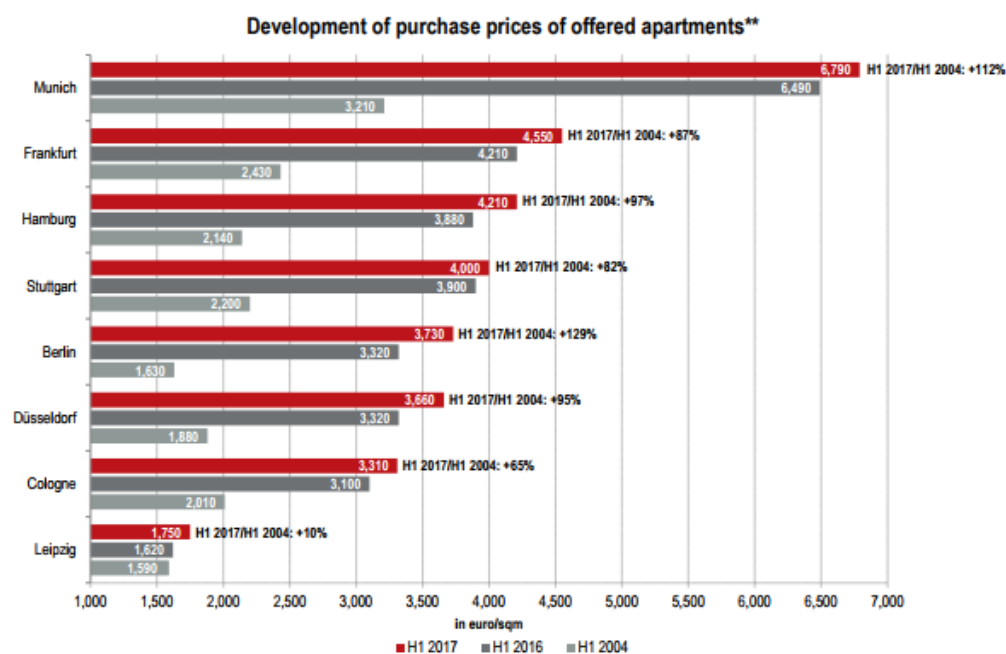


התפתחות מחירי הדירות בערים גדולות בגרמניה (אירו למ"ר)



Source: JLL

התפתחות שכ"ד בערים גדולות בגרמניה (אירו למ"ר)



Source: JLL

מגמת העליה במחירי הרכישה נתמכת גם ברמת שכ"ד בדיסלדורף, אשר נמצאת מתחת לרמות שכ"ד בערים גדולות אחרות בגרמניה (דוגמת פרנקפורט, המבורג, מינכן).

לפי מחקר של חברת JLL, המחיר החציוני למ"ר רשם גידול שנתי של כ- 6% בשנת 2017 בהשוואה לתקופה קודמת. להלן טבלה הסוקרת את מחירי הקניה של קונדומיניום לפי מ"ר בדיסלדורף. הנכס ב- Grafental נכלל ב- 'District 2':

Purchase price bands for offered apartments (2 nd half of 2017 in €/sqm/month)						
District	All apartments				New build (since 2013)	
	10%	Median price* (50%)	Development since H2 2016 in %	90%	Median price* (50%)	Development since H2 2016 in %
Stadtbezirk 1	2,840	4,600	4.7	8,970	8,630	60.7
Stadtbezirk 2	2,710	4,070	15.6	6,470	5,140	17.9
Stadtbezirk 3	2,370	3,530	2.5	5,460	4,680	9.6
Stadtbezirk 4	3,450	5,230	-7.9	7,690	6,150	-1.1
Stadtbezirk 5	2,680	3,770	-5.5	5,600	4,860	0.0
Stadtbezirk 6	1,860	2,820	9.0	4,360	4,010	3.9
Stadtbezirk 7	2,170	3,570	17.9	5,770	4,780	41.3
Stadtbezirk 8	2,230	2,850	12.4	3,800	n/a	n/a
Stadtbezirk 9	1,980	2,870	17.0	4,540	4,400	13.8
Stadtbezirk 10	1,590	1,910	0.3	2,700	n/a	n/a
Düsseldorf	2,290	3,630	6.5	6,530	5,040	7.6

* Median rent: 50 per cent of the listings are above 50 per cent below this figure

מקור: JLL

מהטבלה לעיל ניתן לראות כי דירות בבניינים שנבנו לאחר 2012 נמכרות במחיר חציוני של כ-5,140 אירו למ"ר. יודגש כי נתון זה כולל הן דירות חדשות והן דירות יד שנייה. לאור העובדה שמחירי דירות יד שנייה נמוך ממחירי דירות חדשות, נתון זה מוטה כלפי מטה כאשר מדובר במחירי דירות חדשות.

1.6.5 ההשפעות המקרו-כלכליות שיש להן או צפויה להיות להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או התפתחויות החברה

במהלך 2017 המשיכה לשרור מדיניות הריבית האפסית של הבנק המרכזי האירופי (ECB) כאשר הריבית על פקדונות נותרה על רמה שלילית של -0.4%. מאז רבעון שני 2015 מיישם ה- ECB תכנית הרחבה מוניטרית לפיה רוכש הבנק באופן ישיר אגרות חוב ממשלתיות של חברות גוש האירו בהיקף של כ- 30 מיליארד אירו לחודש, אשר צפויה להימשך עד לחודש ספטמבר 2018 לכל המוקדם, ובכל מקרה לא לפני השגת יעד אינפלציה של קרוב ל- 2%. מדיניות זו מהווה ריסון של נקיטת המדיניות המוניטרית המרחיבה של תקופה קודמת שהייתה בהיקף של כ- 60 מיליארד אירו לחודש. המדיניות המרחיבה כאמור, תמכה בהתאוששות הכלכלית באירופה ובמיוחד במדינות הפריפריה (ספרד, איטליה, פורטוגל, יוון) בשנתיים האחרונות. העלייה בשכר העבודה והתעסוקה המלאה בגרמניה תרמה למגמה החיובית בצריכה הפרטית בגרמניה.

הריבית האפסית של ה- ECB, התשואות הנמוכות עדיין של האג"ח הממשלתיות הנקובות באירו, והמשך הזרמת הנזילות למערכת הבנקאית באירופה הביאו לירידת עלויות המימון, מגמה שהתעצמה בשנה האחרונה לאור ירידת המרווחים הפיננסיים מצד הבנקים, הנובעת מרצונם להקצות יותר אשראים, וכן מהתגברות התחרות, גם הודות לכניסתם של גופים מממנים נוספים בדמות חברות ביטוח וקרנות פנסיה. במקביל תרמה סביבת הריבית הנמוכה לביקוש הולך וגובר לחלופות השקעה ובפרט בשוק הנדל"ן, מה שתורם להמשך ירידת תשואות היוון הנכסים.

ההתפתחויות לעיל תומכות במימון רכישות חדשות על ידי החברה ובמחזור הלוואות קיימות, בירידת הוצאות המימון, וכן בעלייה בשווי ההון של הנכסים שבבעלותה. עם זאת יצוין, כי היפוך מגמת הריבית

המסתמן בארה"ב עשוי לגרום לעלייה מסויימת בעקום הריבית ובכך למתן במקצת את מגמת הירידה בעלויות המימון, בעיקר לטווח הארוך, אם כי אלו צפויות עדיין להיות נמוכות בהשוואה היסטורית.

לפרטים אודות גורמי הסיכון של החברה ראו סעיף 1.23 להלן.

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

1.7 נדל"ן מניב בגרמניה – רמת המצרף

1.7.1 מידע כללי על תחום הפעילות

1.7.1.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

כאמור לעיל, נכון ליום 31 בדצמבר 2017 ולמועד חתימת הדוח הקבוצה עוסקת בתחום הנדל"ן המניב בגרמניה בלבד (להלן: "**תחום הנדל"ן המניב**"). תחום הנדל"ן המניב מחולק לשני תחומי משנה: (א) תחום הנדל"ן המניב למסחר ו-(ב) תחום הנדל"ן המניב למגורים.

פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב מתרכזת למועד הדוח בגרמניה, מהמדינות הגדולות והחזקות באירופה. החל במועד הפלת חומת ברלין בשנת 1989 ואיחוד חלקה המזרחי של העיר עם חלקה המערבי, היתה גרמניה מצויה במיתון כלכלי שבא לידי ביטוי בין היתר בשיעור אבטלה גבוה ובצמיחה איטית. כתוצאה מכך, אופיין תחום הפעילות במשך שנים מספר במחירי נכסי מקרקעין נמוכים ובתשואות גבוהות בהשוואה למדינות אחרות במערב אירופה. עם זאת, מחירי הנדל"ן הנמוכים, ביחד עם הפעולות שבוצעו בגרמניה (ברמה המוניציפלית וברמה הפדרלית) ליציאה מהמיתון, הביאו לתחילתה של התאוששות בתחום הנדל"ן, הבאה לידי ביטוי בכניסתם המסיבית של משקיעים (זרים ומקומיים) בתחום הנדל"ן לשוק הגרמני, לאיתור השקעות נדל"ניות במחירים אטרקטיביים; לתחילתה של עלייה במחירי נכסי נדל"ן, ובהתאמה לתחילה של עלייה של מחירי שכ"ד; וליצירת מגוון אפשרויות פיננסיות למימון עסקאות מסוג זה.

תחום הנדל"ן המניב בו עוסקת הקבוצה, מושפע באופן ישיר מהמצב הכלכלי והדמוגרפי בגרמניה. לפרטים אודות המצב הכלכלי והדמוגרפי בגרמניה ראו בסעיף 1.6.2 לעיל.

1.7.1.2 האזורים העיקריים שבהם ממוקמים הנכסים

מרבית נכסי הנדל"ן של הקבוצה הן בתת תחום הפעילות של הנדל"ן למסחר והן בתת תחום הפעילות של הנדל"ן למגורים ויזמות מגורים מתרכזת בחלקה המערבי של גרמניה ובכלל זאת במדינת North Rhine Westphalia (במיוחד נכסי המגורים), בצפון גרמניה (בערים הנובר, ברמן, גוטינגן, וקיל) ובמזרח גרמניה בערים לייפציג, הלה ומגדבורג.

1.7.1.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

ברקע מחירי הנדל"ן הנמוכים יחסית בגרמניה, החלה הקבוצה במהלך שנת 2005¹ את פעילותה בתחום הנדל"ן המניב למסחר בגרמניה ובמהלך השנים 2006-2008 המשיכה והגדילה את מצבת נכסי המקרקעין שלה, תוך ניצול יתרונותיה היחסיים בשוק המקומי, המוניטין הקיים של הקבוצה ויכולותיה לביצוע התקשרויות בתחום.

החברה ריכזה את מרבית רכישותיה בתחום המגורים באזור North Rhine Westphalia, בו מחזיקה החברה בכ- 4,474 יח"ד, בעיר לייפציג בה מחזיקה החברה בכ- 3,603 יח"ד, בעיר מגדבורג והלה כ- 577 יחידות, ובמקביל הרחיבה את פעילותה בצפון גרמניה בה היא מחזיקה 3,262 יח"ד, וזאת על מנת לנצל יתרונות ניהוליים לגודל. במקביל לביצוע רכישות אלו שיכללה החברה את הפלטפורמה ואת יכולותיה הניהוליות המאפשרות לה כיום לנהל ולהשביח נכסי נדל"ן למגורים תוך שמירה על יעילות תפעולית.

¹ קבוצת בראק קפיטל (בעלת השליטה הקודמת בחברה) החלה את פעילותה בתחום הנדל"ן המניב בגרמניה עוד במהלך שנת 2005. החברה עצמה הוקמה בחודש יוני 2006 ובמהלך חודש יולי 2006 הועברו לחברה מלוא החזקותיהם של בעלי המניות הקודמים ב-BGP, אשר באותה עת כבר החזיקה (באמצעות חברות נכס) ב-4 נכסים מניבים בגרמניה. ראו גם בסעיף 1.1.3 לעיל.

1.7.1.4 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

- א. מיקוד גיאוגרפי (גרמניה בלבד) ואזורי (נכסי המסחר מרוכזים, ברובם, במערב גרמניה).
- ב. מערך ניהול עצמאי ומלא [Facility, Property, Asset Management].
- ג. מסה קריטית של נכסים היוצרת יתרון לגודל ועלות שולית פוחתת בניהול הנכסים.
- ד. שילוב בין נכסים דפנסיביים המייצרים תזרימי מזומנים גבוהים במח"מ חוזי ארוך לבין נכסים המייצרים בטווח הקצר תזרימי מזומנים נמוכים (יחסית) אך יחד עם זאת מאפשרים השבחה משמעותית לאורך זמן.
- ה. הישענות על 3 מגזרי פעילות – מניב מסחרי, מניב מגורים ויזמות למגורים – בעלי קורלציה הדדית נמוכה, עובדה היוצרת איתנות עסקית עודפת בתנאי שוק קשים.
- ו. איתנות פיננסית גבוהה המאפשרת אורך רוח ומימוש התוכנית העסקית.
- ז. נגישות למקורות מימון מגוונים המאפשרים התאמת המימון לתנאי השוק/התוכנית העסקית הרלוונטית.
- ח. Deal Flow מגוון ושוטף מבנקים, גורמים פרטיים, חברות ממשלתיות, חברות ציבוריות, רשויות עירוניות ועוד.
- ט. צבירת ידע מקיף ונרחב והיכרות מעמיקה עם הסביבה המשפטית (דיני חוזים, מקרקעין, בנקאות ומימון, כינוס נכסים, מיזוגים ורכישות, איכות סביבה), המיסויית (תכנוני מס ברכישה ומימוש מקרקעין, מיסוי חברות) והתכנונית (דיני תכנון ובניה, תוכניות בניין עיר, היתרי בניה) המאפשרים ביצוע עסקאות מורכבות, חלקן מתחת למחירי שוק, והשבחת נכסים תוך הצפת שווי הן בעת ביצוע העסקה והן לאורך חיי הנכס.

1.7.1.5 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

חסמי כניסה

- א. הון עצמי בהיקפים גבוהים.
- ב. הקמת מערך ניהול שייתן מענה להיבטים כלכליים, משפטיים, הנדסיים, תכנוניים, מיסויים, מימוניים, תפעוליים (תחזוקת הנכסים, שיפוץ, שיווק והשכרה, גבייה) וכיו"ב.
- ג. מערכת קשרים ונגישות לעסקאות.

חסמי יציאה

- א. מימוש הנכסים כפוף לתנאי היצע וביקוש.
- ב. מימוש הנכסים כפוף לאפשרויות המימון הקיימות בשוק עבור הרוכשים הפוטנציאליים.

1.7.1.6 תחליפים לפעילות הקבוצה

באפשרות השוכרים (הנוכחיים והפוטנציאליים) בנכסי הקבוצה לעבור ממודל שכירות למודל בעלות. בתת תחום פעילות הנדל"ן המניב למגורים, למיטב הערכת הקבוצה, התחליף העיקרי הקיים להשכרת דירות הינו בעלות ישירה של הדיירים בדירות המגורים. עם זאת, למיטב הערכת החברה, מאפייני השוק בגרמניה מלמדים כי¹ מרבית דירות המגורים (כ- 57%) מושכרות (או מיועדות להשכרה) ואינן נמצאות בבעלות הדיירים בהם.

1.7.1.7 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

תחום הנדל"ן המניב למסחר מבוזר יחסית למדינות אירופאיות אחרות, על פני 7 מרכזים עירוניים עיקריים (פרנקפורט, ברלין, המבורג, מינכן, דיסלדורף, קלן ושוטגרט) ועוד עשרות שוקי משנה. למיטב הערכת החברה, הענף בכללותו מצוי בתחרות רבה, הן מצד משקיעים מקומיים והן מצד משקיעים זרים, הפועלים בהיקפי השקעה שונים, והרואים במצבה הכלכלי של גרמניה, הפוטנציאל

¹ על פי משרד הסטטיסטיקה הפדרלי.

הגלום בה, ומנגד - זמינותם של נכסי נדל"ן, עלותם הנמוכה יחסית והתשואה הגבוהה יחסית בגינם, הזדמנות עסקית טובה.

למיטב ידיעת החברה, פועלים בתחום הפעילות מספר רב של גורמים, הכוללים בין השאר חברות נדל"ן ציבוריות וקבוצות נדל"ן גדולות עתירות משאבים, חלקן ממוקדות קטגוריה (מרכזים מסחריים, משרדים), אשר רוכשות פורטפוליו נכסים שלם, וכן מספר חברות נדל"ן פרטיות ומשקיעים פרטיים הפועלים לרוב לרכישת נכסים מניבים בודדים.

למיטב ידיעת החברה, פועלים בתחום הנדל"ן המניב למגורים מספר רב של גורמים, הכוללים בין השאר חברות נדל"ן ציבוריות וקבוצות נדל"ן גדולות עתירות משאבים, משקיעים מוסדיים (קרנות בניה וחברות ביטוח גרמניות וזרות), וכן מספר רב של חברות נדל"ן פרטיות ומשקיעים פרטיים הפועלים לרוב לרכישת נכסים מניבים בודדים. יצוין כי נכון למועד הדוח היקף פעילות הקבוצה אינו מהותי בשוק הנדל"ן בגרמניה.

לפרטים נוספים אודות מבנה התחרות ראה סעיף 1.7.2.11 להלן.

1.7.1.8

מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

על תחום הנדל"ן המניב בגרמניה, חלות מערכות דינים שונות המסדירות את הפעילות בתחום, לרבות חקיקת דיני המקרקעין וחקיקה המסדירה את מערכת היחסים בין השוכר למשכיר. הקבוצה כפופה לפיקוח מצד הרשויות השונות עמן באות חברות הקבוצה במגע במסגרת פעילותה בתחום הפעילות. לעניין זה יצוין כי קיים שוני בין מערכות הדינים השונות החלות על תחומי המשנה של תחום הפעילות, קרי תת תחום הנדל"ן המניב למסחר ותת תחום הנדל"ן המניב למגורים. לפיכך להלן יפורטו מערכות הדינים השונות החלות על תחום הפעילות בחלוקה לתחומי המשנה ובהתאמה להם.

בין היתר, חלים על הקבוצה החוקים והתקנות שלהלן המשפיעים על פעילות הקבוצה בגרמניה:

1.7.1.8.1

דיני השכירות בגרמניה בתת תחום הנדל"ן המניב המסחרי

דרישת הכתב בהסכמי שכירות - לפי הדין הגרמני, אין דרישה צורנית להסכם שכירות. יחד עם זאת, כאשר עורכים הסכם שכירות לתקופת שכירות העולה על שנה, קיימת דרישת כתב. אם דרישת הכתב לא מולאה כראוי על כל תנאיה, יראו את ההסכם כבעל תוקף לפרק זמן בלתי מוגבל וניתן יהיה לסיימו רק בהודעה מראש לפי מועד הקבוע בחוק. כיום מקובל לכלול בהסכמי שכירות מסחריים פסקת ריפוי פגמים בכל הקשור לדרישת הכתב (להלן: "**פיסקת הריפוי**") בכדי לרפא כל הפרה שהיא של דרישת הכתב ולמנוע ממי מהצדדים מלהביאו לכלל סיום לפני תום תקופת השכירות שנקבעה. ניתן לרפא הפרות או פגמים בקשר למילוי דרישת הכתב בדרך של תיקון ההסכם השכירות העומד בדרישות הכתב בהתאם לדין הגרמני. אולם, הצדדים יהיו מחויבים להתקשר בתיקון כאמור, רק אם פסקת ריפוי כאמור לעיל נכללה בהסכם השכירות המקורי. אין בגרמניה מרשם שכירות או כל מרשם רשמי אחר הנותן תוקף לשכירות כלפי כולי עלמא.

עידכון/העלאת דמי שכירות - הוראות הדין הגרמני לגבי מגבלות על העלאת שכ"ד חלות רק לגבי הסכמי שכירות למגורים. לגבי הסכמי שכירות שאינם למגורים, על פי רוב, נקבע בהסכם שכירות מנגנון לעידכון שכ"ד בהתאם לשינויים בממד המחירים לצרכן. עידכון שכ"ד חייב להיות דו כיווני (קרי הן באופן ששכ"ד יעלה והן באופן ששכ"ד יירד, לפי העניין). הסכמה על עידכון שכ"ד כאמור יכול ותבוצע רק אם תקופת השכירות על פי ההסכם עולה על 10 שנים, בין אם בשל התקופה הקצובה שנקבעה בהסכם ובין אם השילוב שבין התקופה הקצובה כאמור ביחד עם תקופות אופציה הסכמיות.

תקופת השכירות - לפי הדין הגרמני, תקופת השכירות המקסימאלית הקבועה מראש בהסכם שכירות בכתב הינה 30 שנה. לאחר 30 שנה כל צד יכול לסיים את החוזה בהודעה מוקדמת בת שלושה חודשים לפני מועד הסיום המבוקש, פרק זמן זה קבוע בחוק. לרוב, משך תקופת השכירות בהסכמי שכירות מסחריים נע בין שלש שנים לעשרים שנה. על פי רוב הסכמי השכירות כוללים אופציות להארכת הסכמי השכירות בחמש שנים נוספות בכפוף למתן הודעה מוקדמת בכתב מראש (בד"כ 6 או 12 חודש מראש) ו/או אופציות אוטומטיות להארכה לתקופות נוספות של שנה או שנתיים בתום תקופת השכירות, אם וככל שאף לא אחד מהצדדים הביא את ההסכם לכלל סיום קודם לכן.

סיום מוקדם של החוזה ופינוי שוכר - לפי הדין הגרמני, הסכם שכירות יסתיים בתום תקופת השכירות, באירוע הפרה או על פי הסכמה הדדית של הצדדים. הדין הגרמני קובע כי לגבי הסכם שכירות שאינו מוגבל בזמן כל צד רשאי להביאו לכלל סיום בהתאם למועדי הסיום הקבועים בדין או

בהסכם. צד להסכם שכירות לתקופה קצובה רשאי להביאו לכלל סיום באופן חד צדדי רק "מסיבה ראויה" – דוגמת אי תשלום שכ"ד על ידי השוכר מחד או שלילת זכותו של השוכר לעשות את השימוש ההסכמי בנכס, מאידך. לפרטים אודות אופן פינוי שוכרים מהמושכר ראו בס"ק 1.7.2.10 להלן.

התחייבות בעל הנכס כלפי שוכרים בעת מכירה – לפי הדין הגרמני, אם הודיע בעל הנכס על מכירתו, לשוכר יש זכות לסיים את הסכם השכירות. במידה ולא הודיע בעל הנכס על המכירה, הוא יהא ערב לקיום התחייבויותיו של הרוכש החדש, שנכנס בנעליו, כלפי השוכר. הסכם השכירות מועבר לרוכש החדש באופן אוטומטי ואין צורך בחתימתו מחדש על ידי הצדדים. במידה והשוכר הפקיד בטוחה ובתום תקופת הסכם השכירות רוכש הנכס לא משיב את הבטוחה האמורה, בעל הנכס הקודם יהא אחראי להשבתה לשוכר.

עלויות תפעול – לפי הדין הגרמני בעל הנכס הוא הנושא בתשלומים והוצאות החלים על הנכס ("Nebenkosten"), כגון מיסים, פרמיות ביטוח, עלויות "אב בית", ניקיון, חימום וכיו"ב. הוראה זו ניתנת להתניה בהסכם השכירות. בפרקטיקה נהוג שהשוכר ישא גם הוא בחלק מההוצאות התפעול של הנכס, כאשר לרוב, החישוב נעשה בהתאם ליחס שבין השטח המושכר לשוכר בנכס לבין השטח הכולל של הנכס.

תיקונים ותחזוקה – בהתאם להוראות הדין הגרמני, תיקונים ותחזוקה הינם באחריותו של בעל הנכס. יחד עם זאת, על פי רוב הסכמת הצדדים בעניין זה שונה. מקובל כי בעל הנכס אחראי לתיקון ותחזוקת הגג ומבנה המושכר ("Dach und Fach") בעוד השוכר יהא אחראי לכל התיקונים והתחזוקה בתוך המושכר. על פי רוב מוסכם כי השוכר אחראי לתיקוני עיצוב פנימיים ("Schönheitsreparaturen"), בכלל זאת תיקוני טיח, צבע וכיו"ב במהלך תקופת השכירות. יוער כי בהתאם לפסיקה עדכנית בגרמניה חובתו של השוכר לבצע תיקונים עיצוביים פנימיים עלולה להיות בלתי תקפה בנסיבות מסוימות (דוגמת חובת שיפוץ המושכר בתום תקופת השכירות).

1.7.1.8.2 דיני השכירות בגרמניה בתת תחום הנדל"ן המניב למגורים

להלן יפורטו הוראות הדין הגרמני התקפים לעניין הסכמי שכירות למגורים, יתר הוראות הדין הגרמני בכל הקשור להסכמי שכירות (לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור, דרישות צורניות ודרישת כתב וסיום מוקדם של הסכם שכירות בהסכמי שכירות הקצובים בזמן, אחריות בעל הנכס לאחר מכירת הנכס המושכר לאחר) המתוארים בס"ק 1.7.1.8.1 לעיל חלים הן על הסכמי שכירות מסחריים והן על הסכמי שכירות למגורים.

עלויות ותשלומים – לפי הדין הגרמני בעל הנכס הוא הנושא בתשלומים והוצאות החלים על הנכס "Nebenkosten". הצדדים עשויים להסכים ביניהם כי השוכר ישלם את התשלומים וההוצאות האמורות. על הסכמה כאמור להיות ברורה וחד משמעית. קיימות מגבלות בדין ביחס לשיעור ההשתתפות של השוכרים בהסכם שכירות למגורים בתשלום ההוצאות האמורות. ההוצאות אשר ניתן להשית על השוכר קבועות בדין והינן כוללות, בין היתר, מסי מקרקעין, פרמיות ביטוח מבנה וצד ג', עלויות פינוי אשפה, ביוב, מים, חשמל, חימום, תאורה, נקיון, גננות, "אב הבית" והוצאות הפעלת מעליות. יודגש כי לא ניתן להשית על השוכר את עלויות הניהול האדמיניסטרטיבי של הנכס והוצאות החזקה/תיקון הנכס (למעט הוצאות של תחזוקה שוטפת של מתקנים טכניים מסוימים דוגמת מעליות). הצדדים עשויים להסכים על מנגנון לתשלום מקדמות באופן חודשי (או בחלק מהמקרים – רבעוני) בגין ההוצאות האמורות. בתום שנת שכירות ובתוך שנה מאותו מועד על בעל הבית להמציא לשוכר פירוט הוצאות מלא בגין אותה שנת שכירות, המפרט את אופן הקצאת ההוצאות האמורות בין הדיירים בנכס ועל פיו תיעשה התחשבות בין הצדדים ביחס לתשלום שבוצע בפועל (בין ביתר ובין בחסר).

תיקונים ותחזוקה – בהתאם להוראות הדין הגרמני, תיקונים ותחזוקה הינם באחריות בעל הנכס. ניתן לקבוע בהסכם השכירות כי הדייר יהא אחראי לתיקונים ותחזוקה, אולם ישנם מגבלות ברורות בקשר להעברת אחריות כאמור (אחריות לתשלום בלבד ולא לביצוע וכן הגבלה על סכום ההוצאה למקרה ולתקופה ביחס לשכ"ד ובאופן כללי). בשל פסיקה עדכנית של בתי המשפט בגרמניה עלולות פסקאות כאמור בהסכמי שכירות להפוך לבלתי תקפות ובלתי מחייבות.

עידכון דמי השכירות – הדין הגרמני מכיר בארבע אפשרויות בסיסיות להעלאת דמי השכירות למגורים: ראשית, העלאה מדורגת של דמי השכירות בהסכמה הדדית של הצדדים. שנית, ניתן להסכים

להתאים את דמי השכירות ולהצמידם למדד יוקר המחיה ומדד המחירים לצרכן. שלישית, בעל הנכס רשאי לבקש העלאה בדמי השכירות המשולמים לו למחיר שוק הוגן בהתאם למדד השכירות (market rent level report) ("Mietspiegel"), אבל העלאה כאמור לא תהא בלמעלה מ-20% - 10% כמפורט להלן:

באיזורים ספציפיים שיוכרוזו באמצעות צו של המדינה הפדרלית בהם מתקיימים תנאים המצדיקים פיקוח ממשלתי על שכ"ד, ולמשך חמש שנים בלבד ממועד אישור הצו, ניתן להשכיר דירה לדייר חדש בשכ"ד שהינו גבוה בלא יותר מ-10% משכ"ד בחוזה הקיים לנכס/דירה וכל עוד שכ"ד החדש אינו גבוה משכ"ד הרלבנטי כמפורט ב-Mietspiegel. באיזורים בהם לא חל צו כאמור – ניתן להעלות את שכ"ד לדייר חדש עד 20% מעל החוזה הקיים לנכס/דירה וכל עוד שכ"ד החדש אינו גבוה משכ"ד הרלבנטי כמפורט ב-Mietspiegel. המגבלה האמורה אינה חלה על דירות בבניה חדשה או במיבנים שעברו שיפוץ יסודי המעלה את סטנדרט הדירות לקרוב לזה של בניה חדשה. **עז כה, טרם הוכרז צו כאמור באיזורי הפעילות של החברה;**

לדייר קיים, ניתן להעלות שכ"ד כל עוד שכ"ד לאחר ההעלאה הינו בהתאם למפורט ביחס לנכס/דירה בטבלת ה-Mietspiegel והעלאה כאמור לא תהא בלמעלה מ-20% בחישוב תלת שנתי. אולם, כחלק מהמאמצים של ממשלת גרמניה להגביר את הפיקוח על שכ"ד רשאית כל מדינה להכריז ביחס לערים/איזורים ספציפיים מגבלה על העלאת שכ"ד ללא יותר מ-15% בחישוב תלת שנתי (Kappungsgrenze). ממשלת NRW הכריזה על מגבלה כאמור במספר ערים במדינת NRW, **אולם המגבלה האמורה אינה חלה על הערים בהם ממוקם פורטפוליו המגורים להשכרה של החברה שבמדינת NRW.** בנוסף, הכריזה ממשלת ברמן ועיריית הנובר על מגבלה כאמור, התקפה לעיר ברמן (אך לא לברמרהבן) בה לחברה 745 יח"ד בבעלות ולעיר הנובר בה לחברה 838 יח"ד בבעלות. כמו כן, ממשלת המדינה הפדרלית סקסוניה הכריזה ביום 9.1.2018 על מגבלה כאמור התקפה לעיר לייפציג בה לחברה 3,603 יח"ד, אך **טרם נקבע מועד כניסה לתוקף של ההוראה האמורה. המגבלה כאמור אינה חלה על יתרת המיקומים בהם פעילה החברה.**

כמו כן ובנוסף להעלאה האמורה, בעל הנכס רשאי להעלות את דמי השכירות השנתיים לאחר שביצע השבחה או שיפוץ בנכס המושכר, גם זאת בהגבלה של עד 11% מסך כל ההשקעה במצטבר בהשבחה או השיפוץ. בקשר עם יחידות דיור ששכר הדירה שלהם מסובסד על ידי הרשות המקומית – במקרה שהעלאת שכר הדירה חורגת מטבלאות הסבסוד של הרשות המקומית, זו עלולה להורות לדייר לפנות את הדירה ולמצוא לעצמו דיור חלופי כדי לעמוד בתנאי תעריפי הסבסוד.

יוער, כי ברוב המקרים של המקרים, שכ"ד השורר בשוק הינו דומה או גבוה משכ"ד המותר בסבסוד על פי טבלאות העיריה ועל כן, בעת פינוי הדירה כאמור תוכל החברה להשכיר את הדירה הפנויה, לאחר שיפוצה, במחיר שלא יפחת משכ"ד המותר בסבסוד. יצוין, כי בחישוב השווי ההוגן של הנכסים האמורים הובאו בחשבון המגבלות האמורות.

משך ותקופת השכירות - בהתאם להוראות הדין, ניתן לקצוב את תקופת השכירות בתנאי שנעשה הסכם כתוב. משך תקופת השכירות המקסימלית הינה 30 שנה. לאחר 30 שנה, כל צד רשאי לסיים את הסכם השכירות כפוף למתן הודעת סיום מראש בהתאם להוראות הדין. עם זאת יצוין, כי בתחום השכרת דירות למגורים, הרשות לקצוב מראש את הסכמי השכירות לפרק זמן מסוים ניתנת רק בנסיבות האמורות, בעיקר אם בכוונת בעל הנכס לאחר תום תקופת השכירות: (1) להשתמש בנכס עבורו או עבור בני משפחתו; (2) לשפץ, להשביח או לפתח את הנכס; או - (3) להשכיר את הנכס לעובד בעסקו; לפיכך על פי רוב הסכמי השכירות למגורים הינם לזמן בלתי מוגבל וניתן להביאם לכלל סיום בהתאם להוראות הדין בדבר סיום מוקדם כמתואר להלן.

סיום מוקדם של תקופת השכירות ופינוי דיירים בהסכמי שכירות שאינם מוגבלים בזמן - הדין הגרמני קובע כי כל צד רשאי להביא את ההסכם לכלל סיום בהתאם לתקופת ההודעה המוקדמת הקבועה בדין. לגבי בעל הנכס התקופה האמורה מוארכת עם חלוף הזמן ממועד תחילת תקופת השכירות כמו כן הודעה על סיום הסכם מצד בעל הנכס מחייבת סיבה מוצדקת בסיום כאמור. סיבה מוצדקת כאמור עשויה להתקיים אם השוכר מפר הפרה מהותית של הסכם השכירות, אם בעל הנכס זקוק לנכס לשימוש העצמי או לשימוש קרוב משפחתו, או אם הסכם השכירות מונע מבעל הנכס מלעשות שימוש ראוי בנכס וכפועל יוצא נגרמו לו נזקים משמעותיים. יודגש כי לא ניתן להביא הסכם לכלל סיום בכדי להעלות את שכ"ד בנכס.

בנוסף כל צד רשאי להביא את ההסכם לכלל סיום באופן מיידי מסיבה ראויה. אם הסיבה הראויה הינה הפרת התחייבות הסכמית (דוגמת אי תשלום שני תשלומים חודשיים של שכ"ד), אזי יש להוציא הודעת התראה בכתב לפני שניתן יהא להביא את ההסכם לכלל סיום, אלא אם חל אחד מהחריגים הקבוע בד"ן. במקרה של אי תשלום כאמור, השוכר רשאי לרפא את הפגם בדרך של תשלום הסכומים שבפיגור, עד חודשיים לאחר הגשת תביעה משפטית לפינויו. אם בעל הנכס הביא את ההסכם לכלל סיום בהתאם לאמור לעיל וכן קיבל צו סופי מבית המשפט המורה לשוכר לפנות את הנכס ולהחזירו לבעל הנכס אך השוכר אינו מפנה את הנכס, בעל הנכס רשאי לפתוח בהליכי פינוי.

מכירת הנכס, שכירות משנה על ידי השוכר – בהתאם להוראות הדין הגרמני השוכר אינו רשאי להעביר את הסכם השכירות, לשעבדו או להשכירו בשכירות משנה ללא הסכמת בעל הנכס. סירובו של בעל הנכס להעברה כאמור תהא על בסיס סיבות סבירות. אם יכול וההסכמה של בעל הנכס תינתן רק בתמורה להעלאת שכ"ד, בעל הנכס רשאי להסכים להעברה כאמור בכפוף להעלאת שכ"ד בנכס. במקרה שהשוכר נפטר, הסכם השכירות ישאר בתוקף על ידי בן/בת זוגה/ו או ילדיו/ה אשר חלקו את הנכס עם המנוח/ה.

הגבלות בעניין הסכמי שכירות לדיור ציבורי – הסכמי שכירות במסגרת דיור ציבורי (לעניין זה דיור ציבורי משמעו נכסים אשר הוקמו ו/או שופצו באמצעות מימון של מוסדות מימון ציבוריים מיוחדים המעניקים הלוואות מסובסדות) כפופים למגבלות מיוחדות בהתאם להוראות הדין הגרמני ובכלל זאת הגבלות משמעותיות בקשר עם העלאת שכר הדירה. המגבלות כאמור הינן הן מכוח החוק והן מכוח הסכמי המימון של מוסדות המימון הציבוריים כאמור לעיל. לעניין זה יודגש כי גם במידה והחברה הלווה פורעת בפירעון מוקדם את ההלוואה שנטלה ממוסד המימון הציבורי בקשר עם הקמה ו/או שיפוץ של נכסי מגורים, אותן הגבלות תמשכנה לחול על החברה עד חלוף 10 שנים מיום הפירעון המוקדם או עד ליום הפירעון המתוכנן על פי הסכם המימון, המוקדם מבין השניים.

בנכסים שהוקמו או שופצו באמצעות מימון מגוף ציבורי לפני 31 בדצמבר 2001, שכר הדירה נקבע בהתאם לנוסחה כלכלית [Kostenmiete] הלוקחת בחשבון, את הפרמטרים הבאים:

1) הוצאות מימון – הכוללות החזר הוצאות הריבית השנתית בגין ההלוואה שנלקחה להקמת או רכישת הנכס כמו גם החזר של 4% על ההון העצמי שהושקע עד 15% מסך עלות הנכס ו- 6.5% על ההון העצמי שהושקע מעל 15% מסך עלות הנכס;

2) עלויות תפעול הנכס הכוללות פחת בסך 1% מכלל הוצאות הבניה, הוצאות מנהלה בסך 230 אירו לשנה לדירה ו- 30 אירו לשנה לחניה, עלויות תחזוקה, אובדן שכ"ד בסך 2% מסך הכנסות שכ"ד השנתיות, ועוד¹; הנוסחה והמשתנים האמורים מפורטים בהסכמי המימון, משתנים מעת לעת בהתאם לעידכון המדד ושכר הדירה מתעדכן בהתאמה.

ביחס ל- 373 יח"ד ו- 84 יח"ד בנכס המגורים באובראהאוזן חלה מגבלת שכ"ד כאמור הנובעת מהלוואה מסובדת מתאגיד WFA (לפרטים אודות הלוואות מ-WFA ראו סעיף 1.12.4 להלן) בסך שלא יעלה על 4.35 אירו למ"ר ו- 4.15 אירו למ"ר בהתאמה. יצוין כי הלוואה זו נפרעה בפרעון מוקדם בחודש אוקטובר 2016 אך המגבלות החלות על שכ"ד הינן בתוקף עד אוקטובר 2026, עשר שנים ממועד פרעון ההלוואה. יצוין, כי בחישוב השווי ההוגן של הנכסים האמורים הובאו בחשבון המגבלות האמורות. ביחס ל- 93 מתוך 144 יחידות דיור בנכס המגורים בהנובר קרונסברג חלה מגבלת שכ"ד באופן הבא: ב- 47 יחידות דיור השכ"ד לא יעלה על 7 אירו למ"ר לדירות חדר ו- 6.3 אירו למ"ר לשאר סוגי הדירות. בנוגע ל- 46 יחידות דיור, בעת תחלופת דיירים, שכ"ד לא יעלה על 15% משכ"ד של השוכר הקודם.

דיני מכר מקרקעין בגרמניה – על פי הדין הגרמני, עסקאות מקרקעין מתבצעות באמצעות נוטריון ציבורי, אשר לו תפקיד דומיננטי בהליך רכישת נכסים. הנוטריון מתפקד כגוף נייטרלי ומהווה מעין ערובה עד להשלמת העסקה. תפקידו להבטיח את זכויותיהם של הרוכש והמוכר, כאשר על פי רוב כל התמורה בגין הנכס הנרכש מועברת לידי הנוטריון בנאמנות ומובטחת על ידו עד להבטחת הרישום על שם הרוכש ללא זכות נוגדת כלשהי. לעצם השלמת עסקת מכר מקרקעין יודגש כי השלמת העסקה, כרוכה ברישום הזכויות והעברת הבעלות או זכויות החכירה (להלן: "זכויות הקניין") על שם הרוכש, במרשמי רשם המקרקעין. בהתאם לחוק הגרמני העברת זכויות הקניין מסתיימת עם רישומן במרשמי המקרקעין ובהתאם להסכם נוטריוני בעניין העברת זכויות הקניין. תנאי להעברת התמורה למוכר הינו

1.7.1.9

¹ סכומים המוצמדים למדד המחירים לצרכן על בסיס תלת שנתי.

התקיימות התנאים הבאים : (1) הנוטריון בדק ומצא כי אין רישום הערת אזהרה נוגדת על הנכס. הנוטריון דואג לרישום הערת אזהרה על שם הרוכש להבטחת זכות הרוכש להעברת הבעלות על שמו בממכר ; (2) הנוטריון בדק ומצא כי התקבלו כל האישורים המשפטיים והשלטוניים הנדרשים לביצוע העסקה, ובכלל זה שהעיריה ויתרה על זכות הסירוב הראשונה שלה ביחס לנכס ; (3) הנוטריון בדק ומצא כי נתקבלו אישורים על שחרור שעבודים (למעט שעבודים אשר הרוכש הסכים כי יוותרו רשומים על הנכס) ומגבלות על העברת הזכויות בממכר. לפרטים נוספים אודות הליך רכישת נכסים ותיאור הסכמי המכר של הקבוצה ראה בסעיף 1.7.2.5 להלן.

בדין הגרמני קיימים מספר סוגים של זכויות ביחס למקרקעין, ובין השאר סוגי הזכויות הבאים : זכות הבעלות, זכות החכירה וזכות הבעלות בחלק מבית משותף.

זכות החכירה, הינה זכות קניינית ולתקופה ארוכה (עד 99 שנים) הניתנת להורשה ולהסבה. הזכות האמורה נרשמת בחלק נפרד במרשמי המקרקעין. לפי הוראות הדין הגרמני זכות זו דומה במהותה לזכות הבעלות אך מוגבלת בזמן עד 99 שנים עם אפשרות להארכה. החוכר רשאי לשעבד את זכותו (משכנתא וסוגי משכון אחרים), במצב זה תידרש, לרוב, הסכמת הבעלים של הקרקע. זכות הבעלות בבית משותף הינה זכות בעלות לגבי חלק מסויים במבנה וכן בעלות משותפת ולא מסויימת של כל בעלי החלקים המסויימים ברכוש המשותף המצוי בבניין. המקרקעין בגרמניה מחולקים לחלקות, אשר מוגדרות במרשם המקרקעין כגושים ו/או חלקות אשר מתועדים באופן נפרד במסגרת מרשם המקרקעין. במסגרת התיעוד כאמור, מצוי מידע לגבי המקרקעין, בעלי הזכויות במקרקעין וכן לגבי זכויות של צדדים שלישיים בקשר עם המקרקעין. המרשם כאמור מחולק לשלושה חלקים כדלקמן : חלק ראשון - מסדיר את זהות המחזיקים במקרקעין (בין אם בעלים ובין אם חוכרים). חלק שני - מסדיר את ההגבלות הקיימות על המקרקעין שאינן באות להבטיח ערובה לחיוב כספי של צדדי ג' (למשל זיקות הנאה, זכות סירוב של הרשות המקומית, זכות החכירה וכיוצא ב' חלק שלישי- רישום שעבודים ומשכונות להבטחת התחייבויות לטובת צד ג' דוגמת משכנתא לגורם מממן וכיו"ב.

1.7.1.10 הגנת ושימור אתרים - בהתאם להוראות הדין המקומי, פועלת בגרמניה רשות להגנת ושימור אתרים תרבותיים-היסטוריים (להלן : "רשות השימור"), האוכפת את נאותות השימוש במבנים בעלי רקע תרבותי-היסטורי, והמנהלת בין היתר מרשם של בתים המיועדים לשימור והגנה. בהתאם להוראות הדין הגרמני, מבנים בעלי רקע תרבותי-היסטורי כפופים בין היתר להוראות הגנה כדלקמן : (1) זכות סירוב - מכירת מקרקעין שעליה מצוי הנכס המסווג כתרבותי-היסטורי על פי הדין כפופה לזכות סירוב ראשונה הניתנת לרשות המקומית, במידה ובכוונת הרשות המקומית לשמר את הנכס. זכות סירוב זו ניתנת למימוש בתוך חודשיים ממועד מסירת הודעה לרשות המקומית על מכירת הנכס ; (2) שינוי במאפייני השימוש בנכס - יש לידע את רשות השימור בדבר כל שינוי במאפייני השימוש בנכס ; (3) חובות שימור ובניה מחדש - על הבעלים בנכס כאמור ועל העושים שימוש בו חלה חובת שימוש נאות בנכס, שימורו כנכס תרבותי-היסטורי בגבולות האפשר, להגן עליו מסכנה אפשרית. במידה וחלה פגיעה בנכס, רשאית רשות השימור להורות על השבת המצב לקדמותו ; (4) אישורים הנדרשים לביצוע פעולות בנכס - פעולה כלשהי בנכס המסווג כנכס תרבותי-היסטורי, לרבות בניה מחדש של נכס תרבותי-היסטורי, שינויים בו, צביעה וחיפוי עילי, שילוט ופרסום, פינוי והריסה מצריכים את אישור רשות השימור.

לחברה מספר חד-ספרתי של מבנים קטנים (כולם בשימוש להשכרה למגורים) המיועדים לשימור. המגבלה היחידה הנוגעת לנכסים אלה היא בעת ביצוע פעולות שיפוץ מהותיות בחזית המבנה. במקרה כזה נדרש הבעלים להמציא אישור מהמחלקה לשימור מבנים ברשות המקומית במסגרתו מתחייב הבעלים לשמר את מבנה ותצורת החזית המקורית. יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח, אין בכוונת החברה לבצע שיפוץ בחזיתות איזה מהמבנים המיועדים לשימור ולפיכך לא נדרשת פעולה כלשהי בנושא מצד החברה וכן יודגש כי החברה גם לא פתחה בהליך כלשהו לקבלת היתר בנייה באחד מהנכסים המיועדים לשימור.

1.7.1.11 דיני תכנון ובניה - בהתאם להוראות הדין הגרמני, סוגיות תכנון וקביעת תכניות בניין עיר נדונות על פי החקיקה הפדראלית של גרמניה, בעוד שסוגיות בנית פרויקטים, לרבות היתרי בניה, נדונים על פי חוקים מדינתיים הייחודיים לכל אזור (על פי חלוקת בתוך גרמניה, הנחלקת ל-16 מדינות). הוראות הדין בגרמניה, קובעות כי ככלל, תנאי לבניית פרויקט הוא קבלת היתר מהרשות הרלוונטית, הניתן לאחר הגשת בקשה מתאימה ועמידה בתנאים הנדרשים. ההיתר עומד בתוקף לתקופה קצובה שנקבעה

(בהתאם לדין המדינתי), והוא פוקע לאחר תום תקופה זו. בהתאמה, תוצאה של בניה ללא היתר בניה, תוך הפרה של תנאי ההיתר, אי עמידה בתנאי בטיחות בבניה וכיוצא באלו הפרות יכולה להוביל להטלת קנס על יזם הפרויקט. בנוסף, במקרים מסוימים (למשל, במקרה שהמבנה מסכן את בריאות הציבור ותיקון חסכוני אינו אפשרי, או במקרה של בניה ללא היתר תוך הפרה של הנחיית בניה או הוראת תכנון מהותית) מוענקת לרשויות הרלוונטיות בגרמניה הסמכות להורות לבעל מבנה על הריסתו. ככלל שיפוף מבנים אשר אינו משנה את חזות המבנה ואינו דורש את שינוי ייעוד המבנה אינו דורש קבלת היתר מהרשות המקומית. יצוין, כי נכון למועד חתימת הדוח, החברה עומדת בכל דרישות הדין הגרמני ביחס לדיני התיכנון והבניה, לרבות הוצאת היתרי בניה לפעולות שיפוף במיבנים מקום שהיקף השיפוף ו/או טיבו מחייב קבלת היתר בניה, ומבצעת כל פעילות לה ניתן היתר בניה בהתאם לתנאים הקבועים בהיתר האמור.

1.7.1.12 דיני איכות הסביבה - ראו סעיף 1.15 להלן.

1.7.1.13 השלכות מס ייחודיות במסגרת הפעילות נכון למועד הדוח, מס הרכישה על מקרקעין בגרמניה הינו בשיעור שבין 3.5% ל- 6.5% מעלות הנכס כתלות בחקיקת המס הספציפית במדינה הפדרלית בה מצוי הנכס (לדוגמא, 6% בברלין ובהסה, 6.5% ב-NRW ובשלזוויג הולשטיין, 5% בבאדן, ווירטנבורג וברמן, 3.5% בסקסוניה). רכישת נכס בעסקת מניות מאפשרת בתנאים מסוימים לחסוך תשלום מס רכישה.

1.7.2 אופן פעילות הקבוצה במסגרת תחום הפעילות

1.7.2.1 פעילות הקבוצה בתחום הפעילות מתרכזת נכון למועד הדוח בכל רחבי גרמניה, בדגש על מערב גרמניה ו-NRW בערים בהן לקבוצה נכסים מניבים מסחריים. לקבוצה שלוש מטרות פעילות – מטרות תפעוליים בפרנקפורט, לייפציג ובדיסלדורף (להלן ביחד: "**המטרות התפעוליים**") וכן פעילות ניהול כספים מהמשרד בבודפשט. יוער כי המטה בפרנקפורט נותן שירותי back office (בעיקר ניהול גבייה ושירות לקוחות) לפורטפוליו הנכסים המניבים למסחר, המטה בלייפציג מטפל בנכסי המגורים בעיר זו ובערים מגדבורג והלה (4,182 יח"ד) והמטה הראשי בדיסלדורף, בו יושבים סמנכ"ל התפעול הראשי של החברה, מנהל חטיבת היזום, מחלקת ניהול הנכסים המסחריים, מחלקת ניהול נכסי המגורים ב-NRW וצפון גרמניה, מחלקת הנה"ח ומחלקת כ"א, מטפל בנכסי המגורים להשכרה ב-NRW ובצפון גרמניה (ברמן, ברמנהאפן, הנובר, קיל וגוטינגן), בכל הנכסים המסחריים של החברה בגרמניה, בניהול הצוות בלייפציג ובפרנקפורט ובביצוע פרויקט יזום המגורים גרנטל בדיסלדורף כמו גם בכל פעילויות האדמיניסטרציה בחברה. המשרד בבודפשט, בו יושבים סמנכ"ל הכספים, חשב הקבוצה ומס' מנהלי חשבונות ומינהלה נוספים, אחראי על ניהול הכספים של החברה.

בנוסף, המטרות התפעוליים מבצעים, בהתאם להנחיות הנהלת החברה מכרזים לביצוע עבודות שיפוף במושכר, פיקוח על עבודות קבלני המשנה שנבחרו לביצוע התיקונים ו/או שיפוצים במושכר, ביצוע תיקונים ו/או שיפוצים בנכסים באמצעות עובדים המועסקים על ידי הקבוצה ובאמצעות חומרי גלם וחלקי חילוף הנרכשים על ידם, מבצעים את הנהלת החשבונות של חברות הנכס, מפקים דוחות תפעוליים לפי דרישת ההנהלה (דוחות גביה, נכסים פנויים, שיווק והשכרה, וכו') מבצעים שיווק של שטחים ריקים בהתאם לתוכנית העיסוקית של החברה, מבצעים חיתום פיננסי לדיירים פוטנציאליים טרם החתימה על החוזה ומנהלים מו"מ לחתימה על הסכמי שכירות בפיקוח ואישור התנאים המסחריים על ידי ההנהלה.

ישיבות דירקטוריון החברה ואסיפות בעלי המניות של החברה מתקיימות במשרדה הרשום של החברה באמסטרדם או במען אחר כפי שנקבע בתקנון החברה.

1.7.2.2 הקבוצה שואפת לאתר ולרכוש נכסים מסחריים הנמצאים במיקום מבוסס ואטרקטיבי. החברה כעניין שבאסטרטגיה אינה פועלת בתחום המשרדים בגרמניה (לחברה כ-12 א' מ"ר משרדים מהווים כ-1.1% מסך שטחי הנדל"ן המניב של החברה) וממקדת את פעילותה בנדל"ן המסחרי בתחום ה-retail. בתחום המסחר (retail) הקבוצה מתמקדת בשילוב של קומפלקסים ברחובות ראשיים של ערים בינויות וקטנות ומרכזי מסחר גדולים לדיירי דיסקאונט בתחום המזון וה-DIY (big boxes) עם דייר עוגן מרכזי ובמח"מ חוזי של מעל 10 שנים הממוקמים בשולי הערים.

בתחום נדל"ן מניב מגורים, הקבוצה שואפת לאתר ולרכוש בנייני מגורים המניבים תזרים יציב ומגלמים פוטנציאל להשגת תשואה עודפת באמצעות ניהול אקטיבי, ע"י הצוות המקומי של הקבוצה. הקבוצה מתמקדת בנכסים: (א) הממוקמים במערב גרמניה, בצפון גרמניה או בערים

מבוססות/צומחות במזרח גרמניה (לדוג', לייפציג), בשכונות מגורים מבוססות, ובמרחק הליכה משירותי תחבורה, חנויות, מוסדות לימוד, מרפאות וכו'; (ב) עם גודל ומתווה דירות התואם את דרישות הדיירים באיזור; (ג) בעלי מצב תחזוקתי תקין; (ד) בעלי פוטנציאל השבחה באמצעות ניהול אקטיבי (למשל נכסים עם שיעור מסוים של דירות ריקות ונכסים המושכרים בעת הרכישה במחירי שכירות הנמוכים מהמקובל¹ באותו מיקום).

הליך איתור ורכישת נכסים

1.7.2.3

הקבוצה, לאורך שנות פעילותה פיתחה ושוקדת על המשך פיתוח קשרים עסקיים עם גורמים המעורבים בשוק הנדל"ן הגרמני, כדוגמת תאגידים בנקאים וגופים מוסדיים מקומיים ובינלאומיים, חברות נדל"ן מקומיות וקרנות השקעה בנכסי נדל"ן, מתווכים וכיוצא באלו גורמים, המהווים בסיס טוב לאיתור השקעות נדל"ן מסחרי בעלות פוטנציאל, כבר בשלב מוקדם, טרם שיווקן. קשרים אלו מאפשרים לחברה להשיג עסקאות ישירות מהמוכרים בנוסף לעסקאות המגיעות דרך מתווכים. יודגש כי גם במקרים בהן העסקאות מגיעות דרך מתווכים, החברה מתעקשת על יצירת קשר ישיר ובלתי אמצעי עם המוכר כבר בשלבי העסקה הראשוניים.

בדיקת נאותות לנכסים

1.7.2.4

שלב האיתור של נכס נדל"ן בעל פוטנציאל השקעה כולל תחילה חיתום ראשוני, המבוצע ע"י המחלקה הכלכלית של הקבוצה, המתמקד בבחינת הפרמטרים הכלכליים והתפעוליים של הנכס. במסגרת החיתום הראשוני נבחנו: איכות מיקום הנכס, איכות הדיירים ויציבות התשלומים העתידיים, אפשרויות ההשכרה מחדש בתום החוזים הקיימים, מצבו הפיזי של הנכס, ושיעורי התשואה הצפויים לחברה מההשקעה אל מול יעדי ההשקעה שהציבה הנהלת הקבוצה. לאחר סגירת התנאים המסחריים מול המוכר נחתם לרוב הסכם בלעדיות ולעיתים הסכם מכר נוטריוני המותנה בבדיקת נאותות מוצלחת. לאחר קבלת הבלעדיות, הקבוצה מבצעת הליך בדיקת נאותות לנכס באמצעות גורמים מקצועיים מקומיים הכוללת בדיקה הנדסית-תכנונית, בדיקה משפטית ובדיקה כלכלית-מימונית, ע"מ לאשר את הנחות החיתום הראשוני ולהפריך בעיקר סיכונים משפטיים והנדסיים. בדיקות אלו כוללות בין היתר בדיקה פרטנית של הנכס על מאפייניו השונים לרבות בדיקת הצורך בביצוע שיפוצים בנכס ועלויות תחזוקה עתידיות, בדיקת מוסר התשלומים של הדיירים וניתוח העלויות ההיסטוריות של תפעול הנכס, בחינה משפטית של הקנין (title), ניתוח תנאי חוזי השכירות תוך התמקדות בעמידה בדרישת כתב (ראה סעיף 1.7.1.7 לעיל), תביעות משפטיות פתוחות וניתוח הסכמי התפעול שהוסכם בין הצדדים שהרוכש יטול על עצמו. במסגרת בדיקת הנאותות האמורה עורכת הקבוצה גם בדיקות מקדמיות נדרשות בכל הקשור לאיכות הסביבה – הן במרשם הזיהומים (Altlasten) והן לאינדקסיות שונות וחשדות לזיהומים. לקבוצה מדיניות כי במקרה של חשד ממשי לזיהום, תיערך בדיקה על ידי מומחה לנושא טרם רכישת הנכס.

בכפוף לתוצאות בדיקת הנאותות נחתם הסכם מכר נוטריוני בין הקבוצה (ככלל באמצעות חברת SPV הולנדית או גרמנית שבעלות BGP ואשר התאגדה ככלל לשם החזקה בנכס נדל"ן או בחברת נכס), לבין הבעלים.

התקשרות בהסכם מכר

1.7.2.5

ההתקשרות לרכישת נכס נעשית בהסכם בכתב בפני נוטריון ציבורי (Public Notary) (כמפורט בסעיף זה להלן לנוטריון הציבורי תפקיד מרכזי בהליך רכישת הנכס) למכר מקרקעין או לחילופין למכירת מניות בחברה המחזיקה במקרקעין. התקשרות בהסכם מכר כאמור ומתן תוקף לו, מחייבת את תיעודו על ידי הנוטריון הציבורי המאשר את ההתקשרות בהסכם ואת פרטיה, וכן משמש כנאמן לכספי התמורה בגין המכר. הנוטריון הציבורי ממונה בדרך כלל מטעם הצדדים להשלים את ההתקשרות בכפוף לתשלום מלוא התמורה והתקיימות התנאים המתלים. שכן הנוטריון נקבע ע"י הרגולטור הגרמני והינו בסכום שאינו מהותי לקבוצה.

התנאים המקובלים המהותיים בהסכמי המכר בהם, על פי רוב, מתקשרת הקבוצה, הינם כדלהלן:

מחיר הרכישה - בחלק מהסכמי הרכישה קיימים מנגנוני התאמת מחיר כתלות בשינויי שכירויות נוכחיות או צפי שכירויות עתידיות. כך למשל, קיימים מקרים בהם יתכן גידול במחיר הרכישה כתוצאה מהתקשרות בחוזי שכירויות נוספים על ידי המוכר עד מועד מסירת הנכס, או לחלופין

¹ יוער כי בכל מקרה קיימות מגבלות מכוח הדין על העלאות שכ"ד בתחום המגורים. ראו בסעיף 1.7.1.8 לעיל.

התחייבות להשלמת שכר דירה על ידי המוכר עצמו במידה וחוזי שכירות לא יוארכו או שלא ניתן יהיה להעלות את דמי השכירות במצבים מסויימים.

במקרה של הסכם מכר מותנה טרום בדיקת נאותות לעיתים מושפע מחיר הרכישה מתוצאות הליך בדיקת הנאותות, שכן במידה ונמצאים פערים בין מצגי הממכר בחוזה ובין מצבו של הנכס בפועל, יחולו התאמות במחיר הרכישה בהתאם למנגנונים שנקבעו מראש בחוזה. אי הסכמת המוכר לטענת הרוכש יכולה אף לגרום לביטול הסכם הרכישה. לרוב סיום ביצוע בדיקת הנאותות ללא העלאת טענת פגם מצד הרוכש, ולחלופין אי התנגדות המוכר לטענה כזו במשך פרק זמן שנקבע מראש משתיקות את האפשרות לטעון כנגד שינוי מחיר הרכישה.

תנאים מתלים להשלמת ההתקשרות – על פי רוב התנאים המפורטים להלן הינם תנאים מוקדמים להשלמת עסקת המכר: (1) קיום בדיקת נאותות על ידי הרוכש (במידה ומדובר בחוזה מכר מותנה); (2) ויתור הרשויות או צדדי ג' על זכויות סירוב ראשונות שיש להם בנכס, ככל שיש זכויות כאמור; (3) רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש; (4) וידוא מחיקת השעבודים שהוסכם כי ימחקו טרם הרכישה ממרשם המקרקעין והמצאת אישור מהממנים הנוכחיים של הנכס להסרת השעבוד הקיים תמורת פירעון הלוואות, ע"י המוכר. על פי רוב מוקצב פרק זמן של חודש ימים ממועד החתימה על הסכם הרכישה לקיום התנאים האמורים.

השלמת העסקה - לאחר התקיימות התנאים המתלים האמורים, ככל שהתקיימו, עומד לרוכש פרק זמן נוסף הנע בין מספר ימים עד מס' שבועות להעביר את הסכום שנקבע כמחיר הרכישה במלואו, אלא אם סוכם על השהיית העברת חלק מסויים בתשלום בשל תלות בתנאים נוספים. אי העברת הסכום הינה עילה לביטול החוזה. על פי רוב, אין בחוזי הרכישה פריסה לתשלומים של סכום הרכישה אלא תשלום אחד עיקרי, והשלמות מאוחרות המותנות בהתקיים תנאים שנקבעו בחוזה. במידה והרוכש לא משלם את מחיר הרכישה בפרק הזמן הנקוב חלה על הסכום שבפיגור ריבית פיגורים מוסכמת. בהתאמה, לאחר התקיים התנאים המוקדמים כפי שאישרם הנוטריון, נדרש המוכר לפעול ללא שיהוי להעברת הנכס לרוכש.

אופן התשלום וחלוקת הנטלים - לרוב, המועד הקובע לעניין העברת החזקה בנכס (העברת כלל הסיכונים והזכויות הנובעים מהעברת הבעלות בנכס מהמוכר לרוכש) הוא מועד העברת התשלום למוכר בפועל או מועד שנקבע מראש אחרי העברת התשלום, ולא מועד השלמת רישום העברת הבעלות במרשם. המוכר נדרש להעביר במועד זה את כלל ההסכמים החלים בנכס אשר הוסכם בין הצדדים כי יחייבו את הרוכש.

מימון הרכישה – על פי רוב מימון הרכישה נעשה על ידי נטילת הלוואה ע"י הרוכש, לצורך כך מתיר המוכר רישום הערת אזהרה לטובת הגורם המממן טרם השלמת העסקה, ושעבוד הקרקע לאחר השלמתה. לרוב אין הגבלה על סכום ההלוואה ותנאיה בחוזה. סכום הרכישה משולם ישירות לכלל בעלי השעבודים הקיימים על הקרקע, ובהתאמה נדרש הנוטריון לוודא כי הרישום בגין שעבודים אלו נמחק, ורק היתרה מסכום הרכישה לאחר התשלום לנושים האמורים משולמת ישירות למוכר, ככל שקיימת יתרה כאמור.

איכות סביבה - בחלק מהחוזים ישנה לרוכש זכות חזרה למוכר במידה והוטלה עליו אחריות בגין זיהום שנתגלה בקרקע כל עוד מדובר בפרק זמן מסויים לאחר העברת הנכס, בחלק אחר של החוזים שונים נקבע כי אין לרוכש זכות לחזור אל המוכר כלל או שזכות החזרה כאמור הינה מוגבלת לעניינים מסויים.

שכירויות - לרוב, ההנאה מדמי השכירות עוברת לרוכש במועד העברת הנכס לחזקתו (העברת הבעלות הכלכלית). כך גם הבטוחות שניתנו על ידי הדיירים ושכר דירה ששולם עבור מועדים עתידיים. החוזים מטילים אחריות על אחד הצדדים ליידע את הדיירים על כניסת הרוכש בעלי המוכר לענין הסכמי השכירות, ועל הזכויות והחובות הנובעות להם (לדיירים) מכניסתו.

1.7.2.6

התקשרות עם גופים מממנים

הקבוצה מממנת את רכישת הנכסים לרוב באמצעות מימון חיצוני בתנאי Non-Recourse בו מהווים נכסי הנדל"ן והתזרים הנובע ושינבע מהם¹ לבדם את הבטוחות היחידות להחזר כספי ההלוואה. המימון הינו בדרי"כ לתקופות של חמש שנים עד שבע שנים בשיעור שנע, נכון למועד הדוח, בין 60% ל-

¹ הקיים (תזרים המזומנים משכ"ד בנכסים) והעתידי (לרבות תגמולי ביטוח בגין הנכסים).

70% מעלות הרכישה הכוללת (לרבות דמי תיווך, מס רכישה ועלויות בדיקת הנאותות כמפורט לעיל ולהלן). יתרת עלות הרכישה ניתנת לחברת הנכס באמצעות שילוב של הלוואות בעלים ו/או הון עצמי מהקבוצה.

לעיתים הקבוצה מחליטה לגדר את סיכוני הריבית באמצעות חוזי Swap¹ או רכישת Cap². הלוואה בהסכם ההלוואה הינה חברת הנכס (SPV). לפרטים ראו גם בסעיף 1.12 להלן. לעיתים, במועד מאוחר יותר, מבצעת הקבוצה מימון מחדש ביחס לפורטפוליו של מספר נכסי נדל"ן בהן היא מאפשרת לגוף המממן לקבל ערבות צולבת (Cross Collateral) בין הנכסים על מנת לשפר את תנאי המימון לקבוצה באופן מהותי.

1.7.2.7

התקשרות בהסכמי תיווך לרכישת נכסים

בעסקאות הנעשות ישירות מול המוכר אין הקבוצה נוהגת לשלם דמי תיווך. בעסקאות באמצעות מתווך, הקבוצה (באמצעות חברת הנכס הרלבנטית, להלן בסעיף זה בלבד: "**התאגיד**") נוהגת להתקשר עם חברות מקומיות (צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה, להלן: "**המתווך**" או "**המתווכים**" לפי העניין) בהסכמים לקבלת שירותי תיווך ברכישת נכסי מקרקעין בגרמניה (להלן: "**הנכס**" או "**הנכסים**" לפי העניין) - תמורת עמלות תיווך בטווח שבין 1% לבין 3%, ממחיר רכישת הנכסים, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "**דמי התיווך**").

הזכאות של המתווך לדמי התיווך תתגבש באופן חלקי או מלא, במועד חתימה על הסכם מחייב בין התאגיד לבין מוכר הנכס בפני נוטריון, בדבר רכישת הנכס על ידי התאגיד (להלן: "**הסכמי הרכישה**") אם כי זכאות זו תתמלא בפועל רק לאחר תשלום מלוא התמורה בגין הנכס והעברת הבעלות, כהגדרתה בהסכם המכירה, לידי הרוכש.

ככלל, המתווכים מתחייבים לשפות את התאגיד בגין כל טענה או תביעה, קיימת או עתידית, מצד מתווכים אחרים בדבר זכאותם של מי מהמתווכים האחרים לדמי תיווך מהתאגיד בגין רכישת הנכס הרלוונטי. יצוין כי נכון למועד הדוח, חלק מהנכסים של הקבוצה בתחום הפעילות נרכשו באמצעות מתווכים.

הקבוצה עובדת בגרמניה עם מס' רב של מתווכים ואין לקבוצה תלות במתווך אחד.

1.7.2.8

ניהול הנכסים ע"י חברת הניהול הגרמנית

ניהול נכסי הקבוצה בתחום הפעילות מתבצע על ידי עובדי הקבוצה הפועלים מהמטות בפרנקפורט, לייפציג, דיסלדורף ובודפשט³.

הקבוצה מעסיקה בגרמניה ובבודפשט 158 עובדים הכוללים, בין השאר, מנהלי חשבונות, מנהלי נכסים, אנשי שיווק, אנשי תחזוקה, חשבים, מנהלת כ"א, סמנכ"ל כספים, סמנכ"ל תפעול. על מנת לנצל יתרונות לגודל, חלק מהתפקידים הינם בעלי אחריות על שני תחומי הפעילות (לדוגמא סמנכ"ל תפעול, סמנכ"ל כספים וחשב). יתרת בעלי התפקידים הינם בעלי אחריות המוגבלת בין אם ברמת תחום הפעילות (לדוגמא מנהלי השיווק) ובין אם ברמת הנכס הבודד או קבוצת נכסים (לדוגמא, מנהלי הנכסים, מנהלי חשבונות ואנשי התחזוקה).

תפקיד המטות התפעוליים הינו לפקח על ולתפעל את הנכסים באופן שוטף ולייעץ להנהלת החברה, אך לא לנקוט כל מדיניות בעלת השלכות ניהוליות אופרטיביות על הנכס ללא אישור ההנהלה. המטות התפעוליים אחראים לגביית דמי השכירות, ביצוע תשלומים לספקי שירותים וניהול כספי חברות הנכס, כמו גם להעמדת הכיסוי הביטוחי לנכסים לרבות ביטוח מקיף כנגד סיכונים צפויים ופגיעות גוף לצד ג'. כמו כן, המטות התפעוליים עוזרים להנהלת החברה בכל הקשור לניהול הפיננסי ועריכת הדוחות הכספיים, ומייעצים בנושאים כגון כיצד ניתן להפחית עלויות תפעול בנכסים, האם לעלות את דמי השכירות והאם נדרש שיפוץ בנכס כלשהו וכן משתתפים בגיבוש התוכנית העיסוקית ובקביעת המטרות השנתיות והתקופתיות.

בנוסף, המטות התפעוליים מבצעים, בהתאם להנחיות הנהלת החברה מכרזים לביצוע עבודות שיפוץ במושכר, פיקוח על עבודות קבלני המשנה שנבחרו לביצוע התיקונים ו/או שיפוצים במושכר, ביצוע

¹ ראו בסעיף 1.12.6 להלן.

² ראו בסעיף 1.12 להלן.

³ עובדי הקבוצה בגרמניה העוסקים בתפעול הנכסים של מגזרי המגורים והמסחר מועסקים באמצעות חברת תפעול הנכסים. חברה זו פועלת בהתאם להסכם ניהול שנחתם בין BGP לבינה. יודגש כי חברה זו אינה מהווה מרכז רווח עצמאי, אינה נותנת שירותים לצדדים שלישיים, והטעם באחזקתה הינו אדמיניסטרטיבי ומיסויי בלבד. עובדי הקבוצה בגרמניה המועסקים בתפעול תחום הנדל"ן היזמי למגורים מועסקים בשותפות המחזיקה במקרקעין של התחום. העובדים במטה בבודפשט מועסקים באמצעות חברת הבת ההונגרית.

תיקונים ו/או שיפוצים בנכסים באמצעות עובדים המועסקים על ידי הקבוצה ובאמצעות חומרי גלם וחלקי חילוף הנרכשים על ידם, מבצעים את הנהלת החשבונות של חברות הנכס, מפקים דוחות תפעוליים לפי דרישת ההנהלה (דוחות גביה, נכסים פנויים, CAPEX, שיווק והשכרה, וכו') מבצעים שיווק של שטחים ריקים בהתאם לתוכנית העיסוקית והנחיות המטה הניהולי, מבצעים חיתום פיננסי לדיירים פוטנציאליים טרם החתימה על החוזה ומנהלים מו"מ לחתימה על הסכמי שכירות בפקוח ואישור התנאים המסחריים על ידי המטה הניהולי.

1.7.2.9

שיפוצ נכסי הקבוצה

שיפוצ מבני הקבוצה הינו לרוב הליך שאינו מצריך היתרי בניה, כאשר השימושים המוגדרים לכל בניין נשמרים ולא מבוצע שינוי ייעוד. ככלל, לא מדובר בשיפוצ מאסיבי אלא על שיפוצ משמר שמטרתו שמירה על מצבו התקין של הנכס. במידה והנכס רשום "כאתר לשימור" (Monument Protection) על השיפוצ לשמר את מראה חזית הבנין. היקף השיפוצ הנדרש הינו אחד הגורמים המשפיעים על כדאיות הרכישה מבחינת הקבוצה.

1.7.2.10

תמהיל שוכרים, השכרת השטחים המניבים ועיקרי תנאי הסכמי השכירות

תת תחום הנדל"ן המניב למסחר – לקוחות הקבוצה השוכרים ממנה שטחים משרדיים, מסחריים או שטחים אחרים (שלא למגורים) הינם על פי רוב תאגידים עסקיים ורשתות שיווק. עיקר נכסי הקבוצה בתת תחום הפעילות נדל"ן מניב למסחר, מושכרים נכון למועד הדוח לשוכרים בעלי איתנות פיננסית גבוהה.

הקבוצה מתקשרת עם שוכרים בהסכמי שכירות, אשר פרטיהם העיקריים מפורטים בסעיף זה להלן. הקבוצה גובה את דמי השכירות באמצעות עובדי הקבוצה במטות התפעוליים.

לפי הדין הגרמני אפשר להתחיל בהליכי פינוי רק לאחר אי תשלום 2 תשלומי שכ"ד חודשיים, לאו דווקא רצופים. המבחן הוא הסכום המלא של שני תשלומים מלאים של שכ"ד. ההליך בו יש לנקוט לשם פינוי שוכר וגביית שכ"ד הוא הליך משפטי המבוצע ע"י עורך דין חיצוני. קיימים שני סוגי תביעות – תביעה כספית ותביעת פינוי, בהן ניתן לפעול במקביל. התהליך אורך בממוצע כמס' חודשים.

יצוין כי ההפרשה לחובות מסופקים נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שלהערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק. לפרטים נוספים ראו ביאור 2ט' וביאור 5 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 המצ"ב בפרק ג' לדוח תקופתי זה.

הקבוצה מתקשרת¹ עם דיירים בהסכמי שכירות, אשר פרטיהם העיקריים מפורטים בסעיף זה להלן.

יוער כי חלק מהקומפלקסים למגורים כוללים מס' קטן של שטחי מסחר המושכרים לשוכרים מסחריים. יש לציין כי חלקם של השוכרים המסחריים בסך השטח המושכר בנכס או בשכ"ד הכולל מן הנכס הינו זניח. כמו כן יצוין כי כ- 10% מכלל הכנסות שכר הדירה משולם מדי חודש על ידי הרשות המקומית הרלבנטית בהתאם למדיניות סבסוד דיור לדיירים זכאים של אותה רשות רלבנטית.

בעת ביצוע השכרות חדשות, הקבוצה בוחנת את האיתנות הפיננסית של הדייר (לרבות חשבונות בנק והמלצה מבעל בית קודם) ועל פי רוב מקפידה לאשר דיירים חדשים המשלמים שכ"ד רק בהוראת קבע. לפי הדין הגרמני ניתן להתחיל בהליכי פינוי רק לאחר אי תשלום 2 תשלומים שכ"ד חודשיים, לאו דווקא רצופים. המבחן הוא הסכום המלא של שני תשלומים מלאים של שכר דירה. ההליך בו יש לנקוט לשם פינוי דייר וגביית שכר הדירה הוא הליך משפטי. קיימים שני סוגי תביעות – תביעה כספית ותביעת פינוי, בהן ניתן לפעול במקביל. התהליך אורך בממוצע חצי שנה. ככלל, הקבוצה לא נתקלת בדרי"כ בפיגור בתשלומים של דיירים חדשים, זאת לאור בדיקת מוסר התשלומים של הדיירים טרם כניסתם לדירה והתעקשות על תשלום בהמצאת הוראת קבע. עם זאת, כשמדובר בדיירים על פי הסכמי שכירות שעברו לקבוצה ב"ירושה" מהבעלים הקודמים של הנכס, לעיתים נתקלת הקבוצה בקשיים לגבות את שכר הדירה. נכון למועד הדוח עומדת הגביה משוכרים על מעל ל-98%.

להלן פרטים אודות הסכמי השכירות בהם מתקשרת הקבוצה עם השוכרים במסגרת תת תחום הנדל"ן המניב למסחר בגרמניה:

¹ יובהר כי בעת רכישת נכס, נכנסת הקבוצה לנעלי המוכר בכל הקשור להסכמי השכירות הקיימים בנכס.

דמי שכירות - דמי השכירות נקבעים לרוב לפי מחיר למ"ר. רוב הסכמי השכירות ישנה תקופה ראשונה קבועה בת שנים אחדות בה דמי השכירות קבועים ולאחר מכן קיימים מנגנוני שינוי דמי שכירות. המנגנון הנפוץ קובע כי כשחל שינוי (בין עלייה ובין ירידה בשיעור מסוים במדד המחירים לצרכן, לרוב 10%), ביחס לתקופת המדידה הקודמת, אחוז השינוי בדמי השכירות יהיה חלק מאחוז השינוי במדד. כמו כן קיימים חוזים בודדים בהם מנגנונים מסוג שונה, לדוגמה הטלת חובה על הצדדים לדון בדמי השכירות מדי תקופה קבועה מראש, ורק אם לא יגיעו להסכמה יופעל מנגנון הצמדה למדד כמתואר לעיל. דמי השכירות משולמים לרוב בתחילת החודש עבור החודש הקרוב.

תקופת השכירות - לרוב, החברה מתקשרת בחוזים לתקופות שכירות בנות שנים בודדות עד עשרות שנים, כאשר לשוכר בין 2-3 אופציות להארכת תקופת השכירות בתקופות נוספות של 1-5 שנים כל אחת, שלשם מימושן עליו לתת הודעה מוקדמת בת 6-12 חודשים לפני תום תקופת השכירות. לרוב, בתום תקופות אלה החוזה מוארך אוטומטית בשנה-שנתיים נוספות אלא אם מי מהצדדים הודיע על סיומו. בתום ההתקשרות נדרש לרוב השוכר לשפץ את הנכס ולהשיב את מצב הנכס לקדמותו, אלא אם בעל הנכס ביקש להשאיר את הנכס על המחוברים והמותקנים בו כפי שהם.

סיום מוקדם של החוזה - ברוב החוזים סיום מוקדם על ידי מי מהצדדים יעשה רק בשל "סיבה ראויה" (למשל אי תשלום שכ"ד לתקופה ממושכת מחד ומניעת השימוש במושכר על ידי השוכר מאידך), ולא בשל סיבות אחרות. קיימים חוזים בהם התנגדות בעל הנכס לשינוי שימוש במושכר או לקבלת שוכר משנה יהוו עילה לסיום מוקדם מצידו של השוכר.

שכירויות משנה - ברוב חוזי השכירות ישנה לשוכר זכות להשכיר את המושכר בשכירות משנה בכפוף להסכמה מראש ובכתב של בעל הנכס (אלא אם מדובר בשוכר משנה מאותה קבוצת חברות של השוכר), וזכות לסיים את החוזה בשל התנגדותו של בעל הנכס. לעיתים נקבע כי בעל הנכס זכאי לסכום השווה ל-50% מההפרש בין שכר הדירה של השוכר הראשי לשכר הדירה של שוכר המשנה.

בטוחות - ברוב חוזי השכירות של הקבוצה בתחום הפעילות מועמדים בטוחות, על פי רוב בדרך של ערבות בנקאית או ערבות חברת האם של השוכר. בחלק מחוזי השכירות עם גורמים עסקיים גדולים, בנקים וגורמי ממשלה לא מעמידים השוכרים בטוחות למשכיר.

עלויות תפעול - רוב עלויות התפעול של הנכס מוטלות על השוכר, ומשולמות על ידו לבעל הנכס¹ במקדמה חודשית ביחד עם תשלום דמי השכירות, כאשר הן מחושבות לפי גודל השטח המושכר. עלויות אלו כוללות לרוב מיסי מקרקעין, ביטוחים, ניקיון ותחזוקה, חימום, מים, ביוב, אוורור ועוד.

תיקונים ואחזקה במושכר - במרבית החוזים ישנה חלוקה בנטל התיקונים בין השוכר לבעל הנכס, כאשר תיקונים במבנה ובגג וכן בשטחים הציבוריים ובמערכות הטכניות שלו (מיזוג, איורור, מעליות, כיבוי אש וכו') הינם על חשבוננו של בעל הנכס, ואילו תיקונים פנימיים במושכר ובמותקנים בו הינם על חשבוננו של השוכר. בחוזים מסוימים ישנה הגבלה על הסכום אותו יידרש השוכר להשקיע בכל תיקון, וכן הגבלה על הסכום הכולל שישלם השוכר בשנה. ברוב החוזים האחריות לעיצוב ולדקורציה של הנכס מוטלת גם היא על השוכר, ולעיתים הוא אף נדרש על פי החוזה לבצע תיקונים ושיפורים בחזות הנכס מדי תקופה הנקבעת מראש. יצוין, כי ע"פ הפסיקה הגרמנית דרישה כזו עשויה להיות בטלה אם בתום תקופת השכירות ממילא נדרש השוכר לשפץ את הנכס.

בתת תחום הנדל"ן המסחרי, לחברה שני שוכרים עיקריים (המפוזרים על פני 19 נכסים נפרדים הפרוסים בכל רחבי גרמניה): רשת מרכזי ה"עשה זאת בעצמך" OBI (DIY) שהינה רשת ה-DYI הגדולה ביותר בגרמניה ובאירופה, ורשת הסופרמרקטים Kaufland (שהינה גם הבעלים של תת-הרשת Lidl), מהמובילות והמרכזיות בגרמניה (להלן: "**השוכרים העיקריים**"). הכנסות דמי השכירות מהשוכרים העיקריים היוו בשנת 2017 כ-6.7% ו-5.2% (בהתאמה) מסך הכנסות החברה במאוחד וכ-4.9% ו-2.5% (בהתאמה) מחלק החברה בהכנסות. השוכרים מהווים שוכר עיקרי בפורטפוליו Titan, Mars ו-Matrix וכן בנכסים Celle, Kassel, Castrop Rauxal ו-Rostock. לפרטים נוספים בקשר עם השוכרים בפורטפוליו האמורים ראו להלן.

להלן פרטים אודות הסכמי השכירות בהם מתקשרת הקבוצה עם השוכרים במסגרת תת תחום הנדל"ן המניב למגורים בגרמניה:

הקבוצה מתקשרת עם סוג יחיד של שוכרים בתחום הפעילות - שוכרי דירות בבנייני מגורים. בנוסף כוללים חלק מהקומפלקסים מס' קטן של שטחי מסחר המושכרים לשוכרים מסחריים. יש לציין כי חלקם של השוכרים המסחריים בסך השטח המושכר בנכס או בשכ"ד הכולל מן הנכס הינו זניח.

¹ יוער כי הקבוצה מתפעלת את נכסיה בעצמה באמצעות חברת תפעול הנכסים.

נכון למועד הדוח אין לחברה תלות בשוכר יחיד או במספר מצומצם של שוכרים, אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על תחום הפעילות.

נכון למועד הדוח אין לחברה שוכר שהכנסות החברה ממנו מהוות 10% או יותר מסך הכנסות החברה בדוחות המאוחדים בתת תחום הנדל"ן למגורים.

הקבוצה משכירה את נכסיה המיועדים למגורים בגרמניה לשוכרים רבים. כאמור בסעיף 1.7.1.8.1 לעיל, הסכמי השכירות למגורים כפופים להוראותיהם הקפדניות של חוקי דיני השכירות בגרמניה, לפיכך חריגה מהוראות אלו במסגרת הסכמי השכירות אסורה.

הקבוצה משכירה את נכסיה המיועדים להשכרה למגורים בגרמניה במחירים שונים על פי הסכמי שכירות בינה לבין שוכרים אלו (להלן: "**הסכמי השכירות**").

הסכמי השכירות למגורים של הקבוצה בגרמניה דומים במהותם זה לזה וכוללים, על פי רוב, את התנאים שהמהותיים שבהם הינם כדלקמן:

תקופת השכירות - הסכמי השכירות אינם קצובים בזמן.

סיום הסכמי השכירות - סיום מוקדם של הסכם השכירות על ידי המשכיר אינו אפשרי אלא כקבוע בדין הגרמני כמפורט להלן: המשכיר רשאי לסיים את הסכמי השכירות מהסיבות כדלקמן: המשכיר נדרש למושכר לשימוש האישי; הבניין בו נמצא המושכר עומד להיחרס; כמו כן, למשכיר שמורה הזכות לסיים את הסכם השכירות באופן חריג מהסיבות כדלהלן:

-השוכר לא עומד בתשלומי השכירות במשך חודשיים באופן רצוף¹.

-המושכר הושכר לצד ג' כשכירות משנה ללא אישור המשכיר.

-השוכר התרשל בתפקידו לשמור על המושכר.

מאידך, השוכר רשאי לסיים את הסכמי השכירות באופן רגיל בהודעה מוקדמת של שלושה חודשים לפני מועד הסיום המתוכנן. יחד עם זאת, החוק הגרמני מאפשר לשוכר לסיים את תקופת השכירות באופן מיידי, כאשר המושכר וסביבתו עלולים לגרום לו לסכנה מוחשית וסכנה לבריאותו. לעניין זה יוסף כי הדין הגרמני מונה מקרים נוספים בהם לשוכר שמורה הזכות לסיום מיידי של תקופת השכירות.

תשלום דמי השכירות - במרבית הסכמי השכירות דמי השכירות משולמים מראש מדי חודש בחודשו.

נשיאה בהוצאות - על השוכר לשאת בהוצאות התפעוליות כדלקמן: מס מקרקעין (לא כולל מס עבור החניות), אספקת מים, חשמל, גז, עלויות חימום, תחזוקת הביוב, הפעלה ותחזוקה שוטפת של המעליות ככל שישנן, ניקיון שטחים משותפים (גרמי מדרגות), החצרים וגננות, תחזוקת הארובות, מאור בשטחים המשותפים, עלויות הדברה, ביטוח המבנה (לא כולל שטח החניות) ועלויות שוער ככל שישנו.

העלאת דמי השכירות – ראה סעיף 1.7.1.8.2 לעיל.

פיקדון דמי שכירות - פיקדון דמי שכירות מוגבל לסכום השווה לעד שלושה חודשי שכירות עוקבים. ככל שקיים פיקדון כאמור, המשכיר חייב לשמור את דמי הפיקדון בנפרד משאר התקבולים המתקבלים עבורו ולהפקיד את דמי הפיקדון בחשבון בנק נפרד² שישא ריבית.

1.7.2.11

תחרות

למיטב הערכת הקבוצה, תחום הנדל"ן בגרמניה בכללותו מצוי בתחרות רבה, הן מצד יזמים מקומיים ובעיקר מצד יזמים לא מקומיים, הפועלים בהיקפי השקעה שונים, והרואים במצבה הכלכלי של גרמניה, הפוטנציאל הגלום בה, ומנגד - זמינותם של נכסי נדל"ן, עלותם הנמוכה יחסית והתשואה הגבוהה יחסית בגינם, כהזדמנות עסקית טובה.

התחרות בתחום הפעילות מבוססת על המיקום הגאוגרפי של הנכסים. ברוב האתרים בהם קיימים נכסים של הקבוצה מוצעים להשכרה שטחים גם על ידי חברות אחרות. במקרה של נכסים ברמה וייעוד דומים, התחרות הינה, בעיקרה, על גובה דמי השכירות, ביצוע התאמות לצורכי השוכר ועלויות נוספות (דמי ניהול, ארנונה וכיו"ב).

בין המתחרים ניתן למנות שחקני נדל"ן – יזמי נדל"ן, וחברות נדל"ן מתמחות קטגוריה (משרדים, מרכזים מסחריים) שפועלות להשבת הנכסים באמצעות ניהול אקטיבי של השכרות ופיתוח הנכס, במידה וקיימת אופציה זו, ומנגד "שחקנים פיננסיים" – המתמקדים בעיקר במרווח בין הריבית על ההלוואה לתשואת הנכס.

הקבוצה מתמודדת עם התחרות באמצעות היותה "שחקן מקומי" כתוצאה ממיקוד הפעילות בשוק הגרמני משנת 2004, הכרות וידע מעמיק עם החוקים והתקנות המקומיים הנוגעים לשוק הנדל"ן, הקשרים העסקיים שפיתחה עם גורמים המעורבים בשוק הנדל"ן הגרמני (ראה גם בסעיף 1.7.2.3 לעיל) המאפשרים לה נגישות למגוון רב של עסקאות בטרם הגעתם לשוק, ומהירות התגובה של הקבוצה בסגירת עסקאות תודות למתודולוגיה יחודית, יכולות ניתוח וחיתום עסקאות בתוך הקבוצה ונגישות גבוהה לבנקים ומממנים מקומיים.

הקבוצה מעסיקה בגרמניה פלטפורמה ניהולית עם צוות מקומי המונה כ-150 איש המאפשר לה ניהול אקטיבי של הנכסים הבא לידי ביטוי בקשר ישיר והכרות טובה עם הדיירים, יכולת פיקוח ומתן מענה מהיר לדרישות הדיירים, לליקויים פיזיים ולבעיות גבייה, והכרות טובה עם תנאי השוק בכל תת אזור בו ממוקמים נכסי החברה וקשר טוב לגורמי שיווק מקומיים. בנוסף פלטפורמת הניהול שפיתחה הקבוצה בגרמניה מאפשרת לה להוזיל את עלויות הניהול הכוללות בהשוואה לניהול ע"י צד ג'.

1.7.2.12

מדיניות רכישת נכסים ומימוש נכסים
לפרטים ראו בסעיף 1.21 להלן.

¹ לעניין סעיף זה, יודגש כי דרך כלל נקבעת תניה המסייגת את האמור לעניין אי תשלום דמי השכירות, כאשר תשלום חלקי של דמי השכירות באותה תקופת זמן אינו נחשב בהכרח כאי תשלום לעניין עילת סיום מוקדם של ההסכם כסעד השמור למשכיר.

² מדובר בחשבון בנק נפרד. בהתאם להוראות הדין החברה מנועה מלעשות שימוש כלשהו בתקבולי החשבון למעט החזרת הפיקדון לשוכר ככל שהדבר מתבקש בהתאם להסכם השכירות.

להלן תובא תמצית התוצאות הכספיות של תחום הפעילות לתקופה של שלוש שנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2017 :

לשנה שנסתיימה ביום:			פרמטר
31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	
באלפי אירו			
92,253	97,253	102,857	סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד)
23,371	76,204	80,230	רווחים/הפסדים משערוכים (מאוחד), נטו
83,712	139,923	145,514	רווחי הפעילות (מאוחד)*
אינו נדרש	63,373	58,063	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (עבור שתי תקופות דיווח אחרונות) (מאוחד) **
אינו נדרש	51,673	48,941	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (עבור שתי תקופות דיווח אחרונות) חלק התאגיד **
60,341	63,720	65,259	סה"כ NOI (מאוחד)
47,043	52,020	56,137	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

*תוצאות הרווח מפעילות, מחושבות כסכום ה-NOI, עליית/ירידת ערך נדל"ן להשקעה והכנסות/הוצאות אחרות נטו.
 ** NOI מנכסים אשר ליום 31 בדצמבר 2017 נמצאים בבעלות החברה במשך 2 שנות פעילות מלאות לפחות, קרי מצבת נכסי החברה ליום 31 בדצמבר 2017 בנטרול הנכסים המפורטים תחת מס' סידורי 50 עד 59 וכולל 48,47 בטבלה שבסעיף 1.1.3 שלעיל ומנכסים שנמכרו. כמו כן NOI מנכסים אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2016 נמצאים בבעלות החברה במשך 2 שנות פעילות מלאות לפחות, קרי מצבת נכסיה של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2016 בנטרול הנכסים המפורטים תחת מס' סידורי 40 עד 46 וכולל 49 בטבלה שבסעיף 1.1.3 שלעיל ומנכסים שנמכרו.

להלן יובאו פרמטרים כלכליים לאזור הגיאוגרפי בו פועלת הקבוצה (גרמניה):

גרמניה			
לשנה שנסתיימה ביום:			
31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	
			פרמטרים מאקרו כלכליים:
3,033	3,133	3,211	תוצר מקומי גולמי (מיליארדי יורו)*
37,300	38,200	39,500	תוצר לנפש (אירו)*
1.7%	1.9%	2.5%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי*
2.4%	3.4%	3.4%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש*
0.3%	0.5%	1.8%	שיעור אינפלציה*
0.63%	0.21%	0.75%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך***
AAA	AAA	AAA	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך****
4.25	4.04	4.15	שע"ח שקל חדש ביחס לאירו ליום האחרון של השנה*****

* מתוך אתר האינטרנט של משרד הסטטיסטיקה הפדרלי הגרמני (www.destatis.de).
 ** מתוך אתר האינטרנט של סטטיסטיקה של מדינות באיחוד האירופאי (www.ec.europa.eu/eurostat).
 *** מתוך אתר האינטרנט של וול סטריט ג'ורנל (wsj.com).
 **** לפי סוכנות הדירוג S&P (www.standardandpoors.com).
 ***** מתוך אתר האינטרנט של בנק ישראל (www.boi.org.il).

1.7.3

פילוחים ברמת הפעילות בכללותה^{1,2}

בטבלאות שלהלן יוצגו פילוחים שונים לגבי נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה לפי שימושים.

1.7.3.1

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי שימושים

ליום 31 בדצמבר 2017:

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	משרדים	מסחר*	מגורים	שימושים	
במ"ר						אזורים
100.0%	1,034,697	11,716	312,148	701,442	במאוחד	גרמניה
100.0%	879,830	11,716	218,337	649,737	חלק התאגיד	
	100.0%	1.1%	30.5%	68.4%	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
	100.0%	1.3%	24.8%	73.9%	חלק התאגיד	

* לא כולל נכס בשטח של כ-9,391 מ"ר שפונה על מנת לעבור תהליך השבחה משמעותי.

ליום 31 בדצמבר 2016:

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	משרדים	מסחר	מגורים	שימושים	
במ"ר						אזורים
100.0%	950,038	16,032	325,181	608,825	במאוחד	גרמניה
100.0%	796,801	16,032	224,934	555,835	חלק התאגיד	
	100.0%	1.7%	34.2%	64.1%	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
	100.0%	2.0%	28.2%	69.8%	חלק התאגיד	

¹ יצוין כי החברה מחזיקה ב-60% מהזכויות ההוניות וב-50% מזכויות ההצבעה בחברת הנכס המחזיקה במשרדים בשטח כולל של 7,251 מ"ר בעיר Chemnitz שנכלל בטבלאות שבסעיף 1.7.3 זה להלן. מבחינה חשבונאית, חברת הנכס מוצגת במסגרת סעיף השקעה בחברות כוללות בסך של כ-5 מיליון אירו.

² לעניין נתוני המאוחד וחלק החברה בנכסים המניבים למגורים ולמסחר כמפורט בסעיף 1.7.3 זה להלן - יצוין כי החברה מחזיקה ב-52.3% מהזכויות בתאגידים המחזיקים את הנכסים בפורטפוליו Matrix ו-Titan, ב-51% מהזכויות בקאסל, ב-68% בזכויות בלייפציג וב-73.7% מהזכויות ברוסטוק. יתרת הזכויות מוחזקות על ידי מועדון משקיעים כמפורט בסעיף 1.18 להלן. בנוסף, שיעור ההחזקה של החברה מהזכויות מתאגיד המחזיק את הנכס למגורים בעיר Wuppertal עלה במהלך שנת 2017 מ-94% ל-100%, בעקבות רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה.

1.7.3.2 פילוח שווי הוגן נדל"ן לפי שימושים¹

ליום 31 בדצמבר 2017 :

אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ (אלפי אירו)	משרדים*	מסחר	מגורים	שימושים	אזורים
100.0%	1,300,176	14,670	464,618	820,888	במאחד	גרמניה
100.0%	1,189,802	14,670	409,430	765,701	חלק התאגיד	
	100.0%	1.1%	35.7%	63.1%	במאחד	אחוז מסך שווי הנכסים
	100.0%	1.2%	34.4%	64.4%	חלק התאגיד	

ליום 31 בדצמבר 2016 :

אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ (אלפי אירו)	משרדים*	מסחר	מגורים*	שימושים	אזורים
100.0%	1,094,948	27,394	460,237	607,317	במאחד	גרמניה
100.0%	952,727	27,394	365,278	560,055	חלק התאגיד	
	100.0%	2.5%	42.0%	55.5%	במאחד	אחוז מסך שווי הנכסים
	100.0%	2.9%	38.3%	58.8%	חלק התאגיד	

¹ יצוין כי הנתונים המתייחסים למשרדים בכל תקופות הדיווח כוללים נכס שמוצג במסגרת סעיף השקעה בחברות כלולות בסך של כ-5 מיליון אירו.

1.7.3.3 פילוח NOI לפי שימושים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (באלפי אירו):

שימושים	מגורים	מסחר	משרדים*	סה"כ (אלפי אירו)	אחוז מסך NOI של הנכסים
גרמניה	37,775	26,675	809	65,259	100%
[באלפי אירו]	35,085	20,242	809	56,137	100%
במאוחד	57.9%	40.9%	1.2%	100.0%	אחוז מסך NOI של הנכסים
חלק התאגיד	62.5%	36.1%	1.4%	100.0%	

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 (באלפי אירו):

שימושים	מגורים	מסחר	משרדים*	סה"כ (אלפי אירו)	אחוז מסך NOI של הנכסים
גרמניה	31,695	30,661	1,478	32,139	100%
[באלפי אירו]	28,936	21,562	1,478	51,976	100%
במאוחד	49.7%	95.4%	4.6%	149.7%	אחוז מסך NOI של הנכסים
חלק התאגיד	55.7%	41.5%	2.8%	100.0%	

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 (באלפי אירו):

שימושים	מגורים	מסחר	משרדים*	סה"כ (אלפי אירו)	אחוז מסך NOI של הנכסים
גרמניה	28,992	30,305	80	59,377	100%
[באלפי אירו]	24,893	21,107	1,159	47,159	100%
במאוחד	48.0%	51.0%	0.1%	100.0%	אחוז מסך NOI של הנכסים
חלק התאגיד	52.8%	44.8%	2.5%	100.0%	

* ייצוג כי החברה מחזיקה ב- 60% מהזכויות ההוניות וב- 50% מזכויות ההצבעה בחברת הנכס המחזיקה במשרדים בשטח כולל של 7,088 מ"ר בעיר Chemnitz שלא נכלל בטבלה. מבחינה חשבונאית, חברת הנכס מוצגת במסגרת השקעה בחברות כלולות בסך של כ-5 מיליון אירו, אשר תרומתו לסך ה- NOI הסתכמה ב-80 אלפי אירו בשנים 2015-2017.

1.7.3.4 פילוח רווחי והפסדי שערך לפי שימושים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (באלפי אירו):

אזורים	שימושים	מגורים	מסחר	משרדים	סה"כ (אלפי אירו)	אחוז מסך רווחי או הפסדי השערך
גרמניה	במאחד	76,748	3,482	930	81,160	100%
	חלק התאגיד	65,542	4,398	930	70,870	100%
אחוז מסך כל רווחי או הפסדי שערך	במאחד	95%	4%	1%	100%	
	חלק התאגיד	92%	6%	1%	100%	

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 (באלפי אירו):

אזורים	שימושים	מגורים	מסחר	משרדים	סה"כ (אלפי אירו)	אחוז מסך רווחי או הפסדי השערך
גרמניה	במאחד	58,445	13,796	3,962	76,203	100%
	חלק התאגיד	52,255	10,948	3,962	67,165	100%
אחוז מסך כל רווחי או הפסדי שערך	במאחד	77%	18%	5%	100%	
	חלק התאגיד	78%	16%	6%	100%	

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 (באלפי אירו):

אזורים	שימושים	מגורים	מסחר	משרדים	סה"כ (אלפי אירו)	אחוז מסך רווחי או הפסדי השערך
גרמניה	במאחד	9,948	13,080	343	23,371	100%
	חלק התאגיד	8,701	9,374	343	18,418	100%
אחוז מסך כל רווחי או הפסדי שערך	במאחד	43%	56%	1%	100%	
	חלק התאגיד	47%	51%	2%	100%	

1.7.3.5 פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר לפי שימושים:

שימושים		מגורים		מסחר		משרדים*	
גרמניה		באירו		באירו		באירו	
		לשנה שנתיימה ביום		לשנה שנתיימה ביום		לשנה שנתיימה ביום	
		31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017
שכ"ד שנתי ממוצע למ"ר		69	72	97	97	143	127
שכ"ד שנתי מקסימאלי למ"ר		178	179	400	570	167	150
שכ"ד שנתי מינימאלי למ"ר		30	50	17	16	67	21

הנתונים דלעיל משקפים תמונת מצב של דמי השכירות נכון לסוף השנה.

* כולל משרדים בשטח כולל של 7,251 מ"ר בעיר Chemnitz אשר חברת הנכס המחזיקה בהם מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 60% מהזכויות ההוניות ובשיעור של 50% מזכויות ההצבעה ומבחינה חשבונאית, הינה מוצגת במסגרת השקעה בחברות כלולות בסך של כ-5 מיליון אירו.

1.7.3.6 פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים לפי שימושים :

שימושים			מגורים			מסחר*			משרדים		
גרמניה	באחוזים										
	ליום 31.12.2017	לשנת 2017	לשנת 2016	ליום 31.12.2017	לשנת 2017	לשנת 2016	ליום 31.12.2017	לשנת 2017	לשנת 2016		
שיעור תפוסה ממוצע (ב- %)	96%	96%	96%	97%	96%	96%	49%	56%	65%		

* לא כולל נכס בשטח של כ-9,391 מ"ר שפונה על מנת לעבור תהליך השבחה משמעותי.

יודגש כי מבני המשרדים מהווים כ- 1.1% בלבד מתוך סך שטחי הנדל"ן המניב של החברה, כאמור לעיל.

1.7.3.7 פילוח מספר נכסים מניבים לפי שימושים :

שימושים		מגורים*		מסחר		משרדים	
גרמניה		לשנה שנתיימה ביום		לשנה שנתיימה ביום		לשנה שנתיימה ביום	
		31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017
		29	24	26	29	2	3

* פורטפוליו המגורים של החברה מתפרש על פני 18 ערים; יודגש כי בנוסף לשטחי יח"ד למגורים כוללים חלק מהקומפלקסים מס' קטן של שטחי מסחר המושכרים לשוכרים מסחריים. יש לציין כי חלקם של השוכרים האמורים בסך השטח המושכר בנכס או בשכ"ד הכולל מן הנכס הינו זניח.

1.7.3.8 פילוח שיעורי תשואה¹ ממוצעים בפועל (באחוזים, לפי שווי בסוף השנה) לפי שימושים²:

שימושים		מגורים		מסחר		משרדים	
גרמניה	לשנה שנתיימה ביום	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017
שיעור תשואה בפועל ³	5.1%	5.5%	5.8%	6.0%	*4.4%	5.1%	

* יצוין כי בנטרול נכס שנמצא בידי חברה כלולה (60%), שיעור התשואה בפועל ליום 31 בדצמבר 2017 הינו 5.9%.

1.7.3.9 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (מסחרי ומשרדים בלבד):

בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים		בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים		בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים		בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים	
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים	מספר חוזים מסתיימים
(מ"ר)		(באלפי אירו)	(מ"ר)		(באלפי אירו)	(מ"ר)	
1,615	9	7,228	1,877	10	7,225	1,615	9
1,157	5	7,191	1,300	7	7,181	1,157	5
2,236	7	7,137	4,269	12	7,081	2,236	7
897	6	7,111	2,164	13	7,017	897	6
2,022	5	28,067	12,147	24	26,589	2,022	5
5,480	12	27,762	22,136	41	24,308	5,480	12
1,931	14	27,471	13,419	29	22,826	1,931	14
289,615	175	378,773	347,640	97	83,905	289,615	175
304,953	233	490,740	304,953	233	186,132	304,953	233

¹ תשואה – היחס שבין NOI במהלך תקופה מסוימת לבין שווי בסוף אותה תקופה.
² יודגש כי מבני המשרדים מהווים כ- 1.1% בלבד מתוך סך שטחי הנדל"ן המניב של החברה, כאמור לעיל.
³ שיעור תשואה בפועל (על השווי בסוף השנה) – NOI מנכס או ממספר נכסים בתקופה המדווחת, בהנחה כי הנכס היה זמין כל התקופה, מחולק בשווי של הנכס או הנכסים לתום התקופה.

1.7.3.10 שוכרים עיקריים :

שם השוכר	אפיון אזור ושימוש בנכסים מושכרים	הכנסות (באלפי אירו) בשנת 2017	אחוז מסך הכנסות החברה במאוחד בשנת 2017	מנגנון עדכון או הצמדת דמי שכירות	שיוך ענפי	בטחונות	תקופת התקשרות שנתית הדיווח (אופציות להארכה)	תלות מיוחדת או כל תנאי מהותי אחר
OBI ¹	מסחרי	9,058	6.7%	הצמדה של 65% למדד המחירים לצרכן הגרמני	קמעונאות	---	בין 5 ל- 8 שנים (עם אופציות ל- 15 שנים נוספות)	אין
Kaufland ²	מסחרי	6,997	5.2%	הצמדה של 50% עד 60% למדד המחירים לצרכן הגרמני	קמעונאות	ערבות חברת האם	בין 6 ל- 13 שנים (עם אופציות ל- 15 שנים נוספות)	אין

1.7.3.11 רכישת ומכירת נכסים (מצרפי) :

תקופה (שנה שנתיימה ביום)			פרמטרים	אזור	
31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017		נכסים שנרכשו	גרמניה
1	6	5	מספר נכסים שנרכשו בשנה*		
24,920	83,708	125,937	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי אירו)		
1,584	4,680	5,531	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי אירו)**		
29	70	90	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		

* יוער כי מספר עסקאות בערים לייפציג, ברמן ודיסלדורף במהלך המחצית השנייה של 2017 אוחדו לרכישה אחת ראה טבלה סעיף 1.1.3 תחת מספר סידורי 57.
 ** הנכסים נרכשו במהלך השנה, NOI תוקן למונחים שנתיים.

¹ OBI - רשת קמעונאות DIY (עשה זאת בעצמך) המובילה בגרמניה, המעסיקה כ- 46,000 עובדים. ברשת כ- 650 סניפים ברחבי אירופה (354 בגרמניה), והיא בעלת מחזור כולל של כ- 6.7 מיליארד אירו בשנת 2015.

² Kaufland - מרשתות ההיפרמרקט הזולות (discounter) הגדולות בגרמניה ומזרח אירופה עם כ-1,200 סניפים (650 מתוכם בגרמניה). שייכת לתאגיד Schwartz – הקמעונאי המזון הגדול באירופה והרביעי בגודלו בעולם (מחזור של מעל ל-90 מיליארד אירו ב-2016).

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)			פרמטרים	אזור	
31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017		נכסים שנמכרו	גרמניה
1	7	1	מספר נכסים שנמכרו בשנה*		
0	77,590	14,272	תמורה, נטו ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי אירו)		
0	61	4,316	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
0	4,530	720	NOI של נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי אירו)*		
0	1,829	560	רווחהפסד שנרשם בשל מימוש הנכסים בשנה (מאוחד) (באלפי אירו)		

* הנכס נמכר במהלך השנה, הNOI תוקנן למונחים שנתיים.

1.7.4 רשימת מבנים מניבים מהותיים ומהותיים מאוד של החברה בתחום פעילות הנדל"ן המניב

1.7.4.1 מבנה מניב מהותי - נכס החברה ברוסטוק

שם הנכס ומאפייניו		שנה	פריט מידע												נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה		
			ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (במטבע ההצגה; אירו)	שווי הוגן בסוף תקופה (במטבע ההצגה; אירו)	הכנסות שכירות בשנה (מאוחד) (במטבע ההצגה; אירו)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (במטבע ההצגה; אירו)	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור על תשואה העלות (%)	יחס חוב לשווי הוגן של הנכס (LTV)	רווחי שערך (מאוחד) (במטבע המסחרי; אירו)	שיעור התפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות ממוצעים למטרים רבועים לחודש	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה – Discount rate-] שיעור היוון]; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למטרים רבועים של נכסי השוואה]	
רוסטוק	אזור	גרמניה	109,539	109,539	6,210	5,876	5.4%	5.4%	5.4%	8.6%	41%	3,337	100%	8.22	DIWGISTWA ¹	גישת היוון תזרים מזומנים	שיעור היוון 5.20%
	ציון המטבע המסחרי	אלפי אירו	102,257	102,257	5,981	5,631	5.5%	5.8%	8.3%	45%	3,141	100%	7.98	DIWGISTWA ¹	גישת היוון תזרים מזומנים	שיעור היוון 5.80%	
	שימוש עיקרי	מסחר	98,433	98,433	5,887	5,697	5.8%	6.1%	8.4%	48%	5,365	99%	8.46	DIWGISTWA ¹	גישת היוון תזרים מזומנים	שיעור היוון 5.75%	
	עלות מקורית / עלות הקמה מקורית (במטבע המסחרי)	67,945	73.7% נכון ליום 31 בדצמבר 2017; חלק החברה בהיתן מנגנון Promote-ה 77.4% ליום 31 בדצמבר 2017	חלק התאגיד	[%]	שטח	[במטרים רבועים, לפי שימושים]	64,370									

פרטים נוספים – המחשת מנגנון ה-Promote לנכס החברה ברוסטוק

בנוסף לחלקה של החברה בחלוקות רווחים בהתאם לשיעור החזקותיה בהון חברת הנכס, זכאית החברה ל-20% מתוך חלקם של שותפיה (חברי קבוצת משקיעים) בכל חלוקת רווחים עתידית בחברת הנכס, לאחר החזר מלוא השקעת השותפים בעסקה בתוספת תשואה שנתית מצטברת של 8% על ההשקעה (לעיל ולהלן: "מנגנון ה-Promote").

יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח לא בוצעה חלוקה כאמור בפועל, והנתונים בטבלה שלהלן משקפים מקרה של מכירת הנכס ביום 31 בדצמבר 2017 בהתאם לשוויו ההוגן של הנכס לאותו המועד, להמחשת מנגנון ה-Promote. הדוגמא דלהלן, הינה דוגמה מספרית בלבד בהתחשב במנגנון ה-Promote, לצורך הנוחות ולהבנת מנגנון ה-Promote בלבד.

הנתונים בטבלה הינם באלפי אירו			
שווי הוגן של הנכס ליום 31.12.2017		109,539	
החזר הלוואות מתאגידים בנקאיים		-44,504	
נכסים והתחייבות אחרות, נטו		-4,411	
סכום נותר לחלוקה		60,624	
שעור החזקה לפני השפעת מנגנון Promote		73.71%	
שעור החזקה לאחר השפעת מנגנון Promote		77.42%	
סכום החלוקה ומהותה	חלוקה לשותפים (בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה)	סך הסכומים שיחולקו לחברה	סך הסכומים שנתרו לחלוקה
חלוקת רווחים לפני הפעלת מנגנון Promote	15,938	44,686	-
שווי Promote	-2,248	2,248	-
סה"כ	13,690	46,934	-

ניתוח רגישות לשווי Promote ביחס לשינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה				
חלקה האפקטיבי של החברה - באלפי אירו				
השפעת עליה של 10% בשווי ההוגן של הנדל"ן	השפעת עליה של 5% בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה	סה"כ שווי Promote	השפעת עליה של 5% בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה	השפעת ירידה של 10% בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה
2,191	1,095	2,248	(1,095)	(2,191)

שיעור החזקה לאחר השפעת מנגנון ה Promote -חושב תחת ההנחה ששיעור החזקה של המיעוט במיזם המשותף שווה לסה"כ החזקה שלו בהון העצמי של המיזם המשותף תוך התחשבות בגובה ההלוואות ההוניות שניתנו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ובשווי מנגנון ה Promote - באופן הבא :

באלפי אירו	
60,624	הון עצמי של המיזם המשותף, ללא הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ומהחברה :
15,938	חלקם של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בהון העצמי (ללא הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ומהחברה) לפני השפעת מנגנון Promote :
-2,248	שווי מנגנון Promote :
13,690	שווי החזקות בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה לאחר הפעלת מנגנון Promote :
60,624	הון עצמי של המיזם המשותף, ללא הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ומהחברה :
22.58%	שיעור החזקה אפקטיבי של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה במיזם המשותף, לאחר הפעלת מנגנון Promote :
77.42%	שיעור החזקה אפקטיבי של החברה במיזם המשותף לאחר הפעלת מנגנון Promote :

1.7.4.2 מבנה מניב מהותי מאוד - פורטפוליו המגורים של החברה בלייפציג:

(נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 168%)	פירוט ליום 31.12. 2017
שם הנכס	פורטפוליו לייפציג
מיקום הנכס	לייפציג, גרמניה
שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים; אם חל שינוי מהותי בשטחים - השטחים יינתנו ל-3 השנים האחרונות	2,769 יחידות דיור בשטח ממוצע ליחידת דיור של 53 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 146,487 מ"ר. יוער כי הפורטפוליו האמור כולל גם שטחי מסחר בהיקף לא מהותי המושכרים בתמורה שאינה מהותית לחברה.
מבנה ההחזקה בנכס (תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס)	באמצעות חברות מוחזקות – BCRE Leipzig Wohnen Ost BV BCRE Leipzig Wohnen West BV BCRE Leipzig Wohnen Nord BV המוחזקות (100%) על ידי BCP Leipzig B.V

¹ נכון ליום 31 בדצמבר 2017; יצוין כי לחברה קיימת זכאות לשיעור מסוים מתוך חלקם של המשקיעים האחרים ברווח, ולפיכך חלקה של החברה ברווח גבוה יותר משיעור החזקותיה האפקטיביות בחברות הנכדות. חלק החברה בהינתן מנגנון ה-Promote כאמור הינו 72.2% ליום 31 בדצמבר 2017.

המוחזקת (100%) ¹ על ידי חברת הבת (100%) של החברה – Brack German Properties BV	
חלק התאגיד בפועל בנכס (אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת – הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס)	68% ^{1,2} (לפרטים אודות הסכמי שיתוף פעולה בין החברה ובין מועדון משקיעים אשר יחידיו מחזיקים 32% מהזכויות בנכס האמור ראו בסעיף 1.18 להלן)
ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים יותר מעשרים וחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים)	ל.ר.
תאריך רכישת הנכס	יולי 2011 ²
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):	בעלות
מצב רישום זכויות משפטיות	רשומות
זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות	אין
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה)	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/ פעילות משותפת]:	איחוד מלא
פרטים על נכס שנמכר	ל.ר.

נתונים לפי מאה אחוזים ; חלק התאגיד בנכס – 68% ³	שנת 2017	שנת 2016	שנת 2015	בתאריך רכישת הנכס	
שווי הוגן בסוף שנה (באלפי אירו)	170,900	131,113	111,951	82,181	עלות הרכישה/ההקמה (באלפי אירו)**
ערך בספרים בסוף שנה (באלפי אירו)	170,900	131,113	111,951	יולי 2011	מועד הרכישה **
רווחי או הפסדי שערך (באלפי אירו)	37,016	15,066	4,387	93.4%	שיעור תפוסה (%)
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף שנה (באלפי אירו)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	6,610	NOI (באלפי אירו)
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בשנה (באלפי אירו)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.		
שיעור תפוסה ממוצע (%)	95%	95%	96%		
שטחים מושכרים בפועל (במטרים רבועים)	139,855	139,163	140,628		
סך הכל הכנסות (באלפי אירו)	9,292	8,659	8,315		
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש/לשנה) (אירו)	5.54	5.19	5.93		

¹ מניות המיעוט בחברות הנכדות המוחזקות המחזיקות בנכס האמור טרם הוקצו בפועל ונכון למועד זה המשקיעים האחרים מחזיקים בזכויות חוזיות לגבי חברות הנכס.

² יצוין כי הפורטפוליו כולל 182 יחיד בשטח להשכרה של כ-11 א' מ"ר אשר נרכשו במאי 2014 על ידי חברה מוחזקת של החברה אשר ביחד עם עוד שתי חברות מוחזקות נוספות מחזיקות בפורטפוליו האמור.

³ נכון ליום 31 בדצמבר 2017 ; חלק החברה בהיתן מנגנון ה-Promote הינו 72.2% ליום 31 בדצמבר 2017.

	5.09	5.44	5.63	דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע בחוזים שנחתמו בשנה (אירו)
	7,736	7,858	8,513	NOI (באלפי אירו)
	8,315	8,659	10,549	NOI מותאם (באלפי אירו)**
	10,028	10,766	11,328	ERV (באלפי אירו)
	9.0%	8.2%	6.6%	ERV yield (%)
	6.9%	6.0%	5.0%	שיעור תשואה בפועל (%)
	8.4%	7.6%	6.2%	שיעור תשואה מותאם (%)**
	2,646	2,618	2,631	מספר שוכרים לתום שנת דיווח (#)

* יצוין כי במהלך שנת 2014 נרכשו 182 יח"ד שהתווספו לפרוטפוליו בתמורה לסך כל כ 5.6 מ' אירו.
 ** בהתאם לדמי השכירות ממוצעים למ"ר בחוזים חדשים שנחתמו במהלך השנה.

פילוח מבנה הכנסות והוצאות

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017	(נתונים לפי מאה אחוזים ; חלק התאגיד בנכס –168%)
(באלפי אירו)			הכנסות:
8,315	8,659	9,292	מדמי שכירות – קבועות
-	-	-	מדמי שכירות – משתנות
4,492	3,967	3,916	מדמי ניהול
12,807	12,626	13,209	סך הכל הכנסות
			עלויות:
5,072	4,768	4,696	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	-	פחת (אם נרשם)
-	-	-	אחרות
5,072	4,768	4,696	סך הכל עלויות:
			רווח:
7,736	7,858	8,513	NOI:

¹ נכון ליום 31 בדצמבר 2017 ; חלק החברה בהיתן מנגנון ה-Promote הינו 72.2% ליום 31 בדצמבר 2017.

מימון מסוים

הלוואה א':	מימון מסוים (חלק התאגיד בנכס – 68% ¹)		
	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2017 (באלפי אירו)	יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי
1,599	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	31.12.2016 (באלפי אירו)	
71,255	מוצג כהלוואות לזמן קצר:		
1,332	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
55,257	מוצג כהלוואות לזמן קצר:		
72,824	שווי הוגן ליום 31.12.2017 (תום שנת דיווח) (באלפי אירו)		
1 ביולי 2011, הגידול ביתרת ההלוואה נובע ממשיכת קו אשראי שבוצע ביום 31 לדצמבר, 2017.	תאריך נטילת הלוואה מקורי		
60,000	גובה הלוואה מקורי (באלפי אירו)		
1.1%	שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2017 (%) [תום שנת הדיווח]		
ביום העסקים האחרון של כל רבעון קלאנדרי	מועדי פירעון קרן וריבית		
אין	תניות פיננסיות מרכזיות		
לא	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: עזיבת שוכרים, שווי נכס וכדומה]		
כן	ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח		
כן	האם מסוג non-recourse [כן/לא] (לעניין זה, "non-recourse" – מימון ללא זכות חזרה ללווה, מלבד מימוש בטוחה)		

¹ נכון ליום 31 בדצמבר 2017; חלק החברה בשקלול מנגנון ה-Promote הינו 73.03% ליום 31 בדצמבר 2017.

שעבודים והגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח בשעבוד 31.12.2017 (במטבע שבו נקובה ההתחייבות לגביה ניתן השעבוד)
שעבודים דרגה ראשונה	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על זכויות הנכס (כ-2,769 יח"ד בעיר לייפציג). המחאות תקבולי דמי השכירות לטובת המלווה, חשבוניות הבנק ותקבולי הביטוח.	77.4 מ' אירו

פרטים לגבי הערכות שווי

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017	(נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 68% ¹)
111,951	131,113	170,900	השווי שנקבע (באלפי אירו)
NAI APOLO	JLL	JLL	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
לא	לא	לא	האם קיים הסכם שיפוי?
30.6.2015	30.6.2016	30.6.2017	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)
DCF	DCF	DCF	מודל הערכת השווי

הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי:				
2015	2016	2017	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area)	הערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (DCF)
146,788	146,795	146,792	שיעור תפוסה בשנה +1 (%)	
95.3	93.3	95.5	שיעור תפוסה בשנה +2 (%)	
96.6	95.6	96.1	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	
98	96-98	96-98		

¹ נכון ליום 31 בדצמבר 2017; חלק החברה בהיתן מנגנון ה-Promote הינו 73.03% ליום 31 בדצמבר 2017.

דמי שכירות [חודשיים] ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+	5.54	5.28	4.98
דמי שכירות [חודשיים] ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+	5.96	5.63	5.26
דמי שכירות [חודשיים] ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 10+	8.18	7.34	6.46
דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי (אירו/ מ"ר)	8.18	7.34	6.46
NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי אירו)	11,206	9,700	8,127
הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (אירו/ למ"ר)	11	11	6-9
שיעור הירון (Discount rate) לצורך הערכת השווי (%)	5.8	6.2	6.71
זמן עד מימוש רעיוני (שנים)	10	10	10
שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Cap Rate) באחוזים	4.8	5.2	6.21
ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה):			
שיעורי הירון Discount rate	עליה של 0.25 נקודות בסיס	שינוי בשווי באלפי אירו	
	ירידה של 0.25 נקודות בסיס		
	עליה של 0.5 נקודות בסיס		
	ירידה של 0.5 נקודות בסיס		
		(8,533)	ל.ר.
		9,569	ל.ר.
		(16,539)	ל.ר.
		20,266	ל.ר.

פרטים נוספים – המחשת מנגנון ה-Promote ביחס לנכס החברה בלייפציג

בנוסף לחלקה של החברה בחלוקות רווחים בהתאם לשיעור החזקותיה בהון חברת הנכס, זכאית החברה ל-20% מתוך חלקם של שותפיה (חברי קבוצת משקיעים) בכל חלוקות רווחים עתידית בחברת הנכס, לאחר החזר מלוא השקעת השותפים בעסקה בתוספת תשואה שנתית מצטברת של 8% על ההשקעה (לעיל ולהלן: "מנגנון ה-Promote").

יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח לא בוצעה חלוקה כאמור בפועל, והנתונים בטבלה שלהלן משקפים מקרה של מכירת הנכס ביום 31 בדצמבר 2017 בהתאם לשוויו ההוגן של הנכס לאותו המועד, להמחשת מנגנון ה-Promote. הדוגמא דלהלן, הינה דוגמה מספרית בלבד בהתחשב במנגנון ה-Promote, לצורך הנוחות ולהבנת מנגנון ה-Promote בלבד.

הנתונים בטבלה הינם באלפי אירו			
170,900		שווי הוגן של הנכס ליום 31.12.2017	
-72,788		החזר הלוואות מתאגידים בנקאיים	
205		נכסים והתחייבות אחרות, נטו	
98,317		סכום נותר לחלוקה	
68.03%		שעור החזקה לפני השפעת מנגנון Promote	
73.03%		שעור החזקה לאחר השפעת מנגנון Promote	
סך הסכומים שנותרו לחלוקה	סך הסכומים שיחולקו לחברה	חלוקה לשותפים (בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה)	סכום החלוקה ומהותה
-	66,882	31,435	חלוקת רווחים לפני הפעלת מנגנון Promote
-	4,915	-4,915	שווי Promote
-	71,798	26,520	סה"כ

ניתוח רגישות לשווי Promote ביחס לשינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה				
חלקה האפקטיבי של החברה - באלפי אירו				
השפעת עליה של 10% בשווי ההוגן של הנדל"ן	השפעת עליה של 5% בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה	סה"כ שווי Promote	השפעת ירידה של 5% בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה	השפעת ירידה של 10% בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה
3,418	1,709	4,915	-1,709	-3,418

שיעור ההחזקה לאחר השפעת מנגנון Promote חושב תחת ההנחה ששיעור ההחזקה של המיעוט במיזם המשותף שווה לסה"כ ההחזקה שלו בהון העצמי של המיזם המשותף תוך התחשבות בגובה הלוואות ההוניות שניתנו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ובשווי מנגנון Promote, באופן הבא:

באלפי אירו	
98,317	הון עצמי של המיזם המשותף, ללא הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ומהחברה:
31,435	חלקם של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בהון העצמי (ללא הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ומהחברה) לפני השפעת מנגנון Promote:
-4,915	שווי מנגנון Promote:

26,520	שווי החזקות בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה לאחר הפעלת מנגנון Promote :
26.97%	שווי החזקות בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה לאחר הפעלת מנגנון Promote (לא כולל הלוואות הוניות) :
73.03%	שיעור החזקה אפקטיבי של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה במיזם המשותף, לאחר הפעלת מנגנון Promote :

1.7.5 התאמות הנדרשות ברמת החברה

1.7.5.1 התאמת שווי הוגן לערכים בדו"ח על המצב הכספי :

ליום			
(מאוחד) (באלפי אירו)			
31.12.2016	31.12.2017		
1,094,948	1,300,176	סה"כ נכסים מניבים [כפי שמוצג בעמודת "סך הכל" בטבלה בסעיף 1.7.3.2 לעיל] (מאוחד)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
101,939	67,094	סה"כ קרקעות להשקעה [כפי שמוצג בטבלה בסעיף 1.9.4 להלן] (מאוחד)	
1,196,887	1,367,270	סה"כ (מאוחד)	
-	(11,622)	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	התאמות
-	-	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
-	-	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	
(5,005)	(5,005)	התאמות אחרות (חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני)	
(5,005)	(16,627)	סה"כ התאמות	
1,191,882	1,350,643	סה"כ, אחרי התאמות	
1,191,882	1,350,643	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדו"ח על המצב הכספי
1,191,882	1,350,643	סה"כ	

1.7.5.2 התאמות לרווחי FFO (Funds Form Operations)

FFO לשנה שנתיימה ביום			
31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	
באלפי אירו, מאוחד			
בלתי מבוקר			
63,439	76,276	101,124	רווח נקי לשנה המשוך למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה
			התאמות לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 (להלן: "תקנות פרטי תשקיף"):
(38,575)	(72,261)	(101,649)	1. שינויים בערך של נכסי נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה, קרקעות ונכסי השקעה נוספים.
(6,385)	3,867	(313)	6. שינויים בשווי הוגן מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
		5,423	7. עלויות רכישה שהוכרו ברווח והפסד (IFRS3R)
12,366	24,308	27,133	8. מסים נדחים בשל התאמות
			9. התאמות [1-8] לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות בהתאם לשיטת השווי המאזני
=====	=====	=====	=====
=====	=====	=====	
30,845	32,190	31,718	הוראות התוספת הרביעית לתקנות פרטי תשקיף* (Funds From Operations (FFO נומינאלי לפי
			<u>התאמות נוספות בגין סעיפים לא תזרימיים:</u>
1,734	1,327	1,303	עלות תגמול מבוסס מניות
(1,778)	5,367	5,699	הפחתת עלויות מימון, הפרשי שער ומדוד שאינן תזרימיים
599	1,059	1,091	רכיב הריבית בעסקאות הגנה
			<u>התאמות נוספות בגין סעיפים חד פעמיים/פעילויות חדשות/פעילויות שהופסקו/אחר:</u>
2,862	3,236	3,908	הוצאות הנהלה וכלליות בגין זמן ניהול בקשר להשבחת קרקע בדיסלדורף
1,410	1,553	534	פחת, תרומות, שירותים מקצועיים והתאמות חד פעמיות
	(2,665)	-	התאמה בגין ריבית שנצברה המתייחסת לחברות כלולות ועדכון אומדנים חשבונאיים
(11,400)	(12,781)	(9,756)	רווח ממכירת דירות
			התאמות נוספות מול בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
=====	=====	=====	=====
=====	=====	=====	
24,272	29,286	34,497	FFO לפי גישת ההנהלה

* FFO אינו מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאות מקובלים; מדד זה מחושב לפי הנחיות הרשות ניירות ערך; המדד הוא רווח נקי חשבונאי לתקופה, בניכוי הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים), מכירות נכסים, פחת והפחתות וסוגי רווח נוספים; השימוש במדד זה מקובל לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן מניב ואינו כולל רווח ממכירת דירות; ההתאמות הנדרשות מהרווח החשבונאי מפורטות בטבלה זו.

יצויין כי ה-FFO לרבעון הרביעי של שנת 2017 הסתכם בכ- 9.35 מ' אירו המייצג FFO שנתי של כ-37.4 מ' אירו.

1.8 תחום השבחת קרקעות בדיסלדורף

1.8.1 מידע כללי על תחום הפעילות

1.8.1.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

תחום הפעילות מורכב מהפעולות השונות הכרוכות בהשבחת המקרקעין ובשינוי יעודם מהיעוד הקיים ליעודם העתידי כקרקע לפיתוח מגורים. פעולות אלו, כוללות בין השאר:

- (1) ניתוח צרכי שוק הנדל"ן בעיר דיסלדורף לטווח הזמן הבינוני והארוך (5-10 שנים), ניתוח המגמות וחיזוי הביקושים הצפויים לשימושים השונים (מסחרי, משרדים, מגורים) לאור ההיצע הבנוי הקיים, פרויקטים בביצוע וקרקעות בתהליכי ובשלבי תכנון שונים (החל מקרקעות ללא ייעוד כלל וכלה בקרקעות עם תב"ע בתוקף ו/או בתהליכי הוצאת היתרי בניה).
- (2) בחינת התכנון המתארי של העיר דיסלדורף וניהול מגעים מקדמיים עם רשויות התכנון השונות בעיר לגיבוש הבנה והסכמה הדדית באשר לאפשרויות השונות הניתנות למימוש במתחם הנדון באופן שיזכו לתמיכת רשויות התכנון.
- (3) גיבוש קונספט אורבני למתחם, לרבות קביעת השימושים המבוקשים בהתאם לניתוח צרכי השוק והביקושים החזויים, קביעת פונקציות תומכות (קביעת כמות ומיקום בנייני הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים, איזורי מסחר, וכו') והשתלבות בתכנון המתארי של עיריית דיסלדורף.
- (4) אישור הקונספט האורבני על ידי רשויות התכנון השונות וקבלת הרשאה לתכנון תוכנית בניין עיר.
- (5) תיכנון חלופות שונות לתוכניות בניין עיר, בחינת היתרונות והחסרונות בחלופות השונות ובחירת האלטרנטיבה הממקסמת את הפוטנציאל התכנוני, האדריכלי והכלכלי של הקרקע.
- (6) תיכנון תוכניות בינוי והעמדה עקרוניות בהתאם להוראות התב"ע.
- (7) תיכנון תוכניות תנועה, תשתיות ציבוריות (מים, חשמל, ביוב, תאורה, וכו') ופיתוח סביבתי ושטחים ירוקים.
- (8) ביצוע סקרים שונים כנדרש בהתאם לחוק התכנון והבניה הגרמני, לרבות סקרי תנועה, סקרי קרקע, סקרי השפעה על איכות הסביבה, וכו'.
- (9) הגשת טיוטות תוכניות בניין העיר, תוכניות הבינוי והעמדה העקרוניות, תוכניות התנועה והתשתיות הציבוריות, תוכניות הפיתוח הסביבתי וסקרי הסביבה לאישור רשויות התכנון השונות, ניהול מו"מ עם הרשויות האמורות עד לגיבוש טיוטות מוסכמות של התב"ע והחומר התכנוני הנלווה אליה כמפורט לעיל ואישורם על ידי רשויות התכנון.
- (10) תכנון מפורט של התשתיות הציבוריות (כבישים ותנועה, חשמל, מים, ביוב וניקוז, תאורה, רמזורים, פיתוח סביבתי וכו') ואישור התוכניות על ידי גורמי התכנון הרלבנטיים בעיריית דיסלדורף, ניהול מו"מ וחתימה על הסכם פיתוח התשתיות הציבוריות העירוניות.
- (11) פרסום התב"ע לציבור, קבלת הערות מן הציבור ותיקון התב"ע והתוכניות הנלוות, ככול שהערות אלו עולות בקנה אחד עם שיקול הדעת התכנוני של רשויות התכנון בעיר.
- (12) הבאת התב"ע לאישור מועצת העיר.

1.8.1.2 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

הקבוצה מעריכה כי הגורמים העיקריים התורמים להצלחה בתחום הפעילות הינם כדלקמן:

- (1) הכרה מעמיקה עם שוק הנדל"ן המקומי בעיר דיסלדורף ומיפוי צרכיו לטווח הזמן הבינוני-ארוך.
- (2) בניית צוות מתכננים (מתכנני עיר, אדריכלים, מתכנני כבישים ותשתיות, מתכנני פיתוח סביבתי) איכותי ומקצועי, בעל היכרות ארוכת שנים עם שוק הנדל"ן בדיסלדורף יחד עם הבנה ושליטה בדיני התכנון והבניה הרלוונטיים להליך שינוי הייעוד האמור.
- (3) קבלת יעוץ משפטי וליווי משפטי צמוד של הליכי שינוי הייעוד בכל הנוגע לדיני התכנון והבניה, התיכנון האורבני, משפט ציבורי (התקשרות עם רשות ציבורית בהסכם התשתיות), דיני חוזים וכו'.

- (4) נגישות אל והיכרות אישית עם גורמי התכנון השונים בעיריית דיסלדורף.
- (5) נגישות אל והיכרות עם מקבלי החלטות בעיריית דיסלדורף (ראש העירייה, מהנדס העיר, מנהל מחלקת התכנון בעיר, יו"ר ועדת התכנון במועצת העיר, יו"ר הוועדה לפיתוח כלכלי במועצת העיר, וכו').
- (6) צבירת ידע מקיף ונרחב והיכרות מעמיקה עם הסביבה המשפטית והתכנונית.

1.8.1.3 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

חסמי כניסה

- א. הון עצמי בהיקפים גבוהים.
- ב. הקמת מערך ניהול שייתן מענה להיבטים תכנוניים, כלכליים, משפטיים, הנדסיים, וכיו"ב.
- ג. היכרות מעמיקה, על בסיס מקצועי, עם מקבלי החלטות בעיריית דיסלדורף ככלל וברשויות התכנון השונות בעיר בפרט.

חסמי יציאה

- א. מימוש הנכס כפוף לתנאי היצע וביקוש.
- ב. מימוש הנכס כפוף לאפשרויות המימון הקיימות בשוק עבור הרוכשים הפוטנציאליים.

1.8.1.4 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

דיני תכנון ובניה –

בהתאם להוראות הדין הגרמני, סוגיות תכנון וקביעת תכניות בניין עיר נדונות על פי החקיקה הפדראלית של גרמניה, בעוד שסוגיות בנית פרויקטים, לרבות היתרי בניה, נדונים על פי חוקים מדינתיים הייחודיים לכל אזור (על פי חלוקת בתוך גרמניה, הנחלקת ל-16 מדינות). הוראות הדין בגרמניה, קובעות כי ככלל, תנאי לבניית פרויקט הוא קבלת היתר מהרשות הרלוונטית, הניתן לאחר הגשת בקשה מתאימה ועמידה בתנאים הנדרשים. ההיתר עומד בתוקף לתקופה קצובה שנקבעה (בהתאם לדין המדינתי), והוא פוקע לאחר תום תקופה זו. בהתאמה, תוצאה של בניה ללא היתר בניה, תוך הפרה של תנאי ההיתר, אי עמידה בתנאי בטיחות בבניה וכיוצא באלו הפרות יכולה להוביל להטלת קנס על יזם הפרויקט. בנוסף, במקרים מסוימים (למשל, במקרה שהמבנה מסכן את בריאות הציבור ותיקון חסכוני אינו אפשרי, או במקרה של בניה ללא היתר תוך הפרה של הנחיית בניה או הוראת תכנון מהותית) מוענקת לרשויות הרלוונטיות בגרמניה הסמכות להורות לבעל מבנה על הריסתו. עם זאת, ככלל שיפוץ מבנים אשר אינו משנה את חזות המבנה ואינו דורש את שינוי ייעוד המבנה אינו דורש קבלת היתר מהרשות המקומית.

לפירוט ההליכים התכנוניים ודיני התכנון והבניה הרלבנטיים החלים על תחום הפעילות האמור ראה פירוט בסעיף 1.8.6 להלן.

דיני איכות הסביבה –

בהתייחס למתחם קרקע (בשטח כולל של כ-150,000 אלף מ"ר)¹ (הכולל הן את קרקע I (כהגדרתה להלן) והן את הקרקע עליה מוקם פרויקט המגורים "Grafental" של החברה), במיקום מרכזי בעיר דיסלדורף, כפועל יוצא מהפעילות התעשייתית ארוכת השנים שהתבצעה בנכס, בכ-50% משטח הנכס קיים זיהום קרקע במתכות כבדות ו-PAH². יודגש, כי זיהום מי התהום נבחן ולא נמצאו כל ממצאים שליליים. בהתייחס לזיהום הקרקע בנכס, ובהתאם לאישורי הרשויות הרלוונטיות ולדו"ח הבדיקה שערכה החברה, אין בו בכדי למנוע ו/או להגביל את השימוש הנוכחי המתקיים בנכס ו/או למנוע או להגביל את הליך אישור התב"ע ביחס למקרקעין האמורים ו/או למנוע או להגביל את הוצאת היתרי הבניה מכוח התב"ע האמורה. עם תחילת עבודות הפיתוח והבניה העתידיות במקרקעין, יהיה צורך להסיר את שכבת הקרקע המזוהמת ולהפנותה להטמנה במטמנת יעודית. עלות הסרת שכבת הקרקע המזוהמת והטמנתה כאמור נאמדים, בהתאם לדו"ח מומחה שהזמינה החברה, בסך של כ-4.7 מיליון אירו.

¹ יצוין כי החברה פיתחה ומסרה דירות במתחם הקרקע האמור משלב א' עד וכולל שלב ג', כפועל יוצא שטחי הקרקע בגין שלבים אלו נמסרו לרוכשי הדירות ואינם בבעלותה.

² Polycyclic Aromatic Hydrocarbon - נחשב לאחד המזהמים האורגניים הנפוצים ביותר בזיהום קרקע.

החברה כבר נשאה בחלק מהותי מעלות זו במיסגרת עלויות הבניה של שלבים א' – ד' וביצוע עבודות התשתיות הציבוריות (ביוב, מים, כבישים וכו'). בהתייחס לקרקע (בשטח כולל של כ-20 אלף מ"ר) (להלן: "**קרקע II**"), הממוקמת בשכונת Grafenberg - משכונות המגורים היוקרתיות בעיר דיסלדורף ובסמוך לפרויקט המגורים "Grafental" המוקם על ידי החברה, עליה מצויים נכון למועד הדוח מס' מבני מגורים ומשרדים - אין כל זיהום קרקע ו/או מי תהום. בהתייחס לקרקע ב-Gerresheim - הקרקע נוקתה מהזיהום התעשייתי שהיה בה וכ-90% משכבת הקרקע העליונה עד עומק של כ-3 מ' הוחלפה ע"י המוכר בפקוח של הרשויות הרלבנטיות, לרבות מחלקת איכות הסביבה של עיריית דיסלדורף. יצוין כי כחלק מהחומר שהועבר לרוכשים הפוטנציאלים היה אישור על כך מאת עיריית דיסלדורף.

מס רכישה – נכון למועד הדוח, מס הרכישה על מקרקעין בגרמניה הינו בשיעור שנע בין 3.5% ל-6.5% מעלות הנכס. יצוין כי בדיסלדורף (כמו בכלל מדינת NRW) מס הרכישה עומד החל מיום 1.1.2015 על 6.5%. רכישת נכס בעסקת מניות מאפשרת בתנאים מסוימים לחסוך תשלום מס רכישה.

שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשנים האחרונות – 1.8.1.5

התקדמות בהליכי אישור תב"עות ל-Grafental Mitte ול-Grafental Ost (א)

ביחס לקרקע בשטח של כ-45 אלפי מ"ר, נטו (לא כולל שטחי כבישים, דרכים ושטחים ציבוריים אחרים) (לעיל ולהלן: "**קרקע I**"), שכוללת זכויות בניה של כ-124.5 א' מ"ר למשרדים, החברה ביחד עם העירייה מקדמת תב"ע לשינוי יעוד קרקע I 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.

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.

התב"ע הראשונה (Grafental Mitte) תחול על חלק מחטיבת הקרקע בשטח של כ-25,000 מ"ר נטו, ואמורה לכלול כ-450 יח"ד. בשטח זה תבוצענה התאמות מינוריות בתוכנית הבינוי המאושרת למישרדים לצורך התאמתה לתוכנית בינוי למגורים, באופן שתוכנית העמדת המיבנים ביעוד למגורים תהא דומה לתוכנית העמדת מבני המישרדים, תוך התאמה של גבהי המבנים, המרחקים בין המיבנים, כניסות/יציאות ממרפצי החניה וכו' לשימוש החדש למגורים.

כפועל יוצא, ומכיוון ששינוי היעוד ממשרדים למגורים אינו יוצר שינוי בתוכניות המאושרות לביצוע התשתיות הציבוריות במסגרת Grafental Mitte, התב"ע אמורה להיות מאושרת בנוהל עבודה מקוצר, כדלהלן:

1) במהלך חודש אפריל 2016 הובאה טיוטת תוכנית הבינוי החדשה למגורים למועצת העיר דיסלדורף לצורך קבלת החלטה של מועצת העיר על הרשאה לתכנון שינוי היעוד ממשרדים למגורים תחת סעיף 3.1 לחוק התכנון והבניה הגרמני ושינוי תוכנית המיתאר החלה על האיזור ממשרדים למגורים.

2) במהלך חודש פברואר 2017 הופצה טיוטת תוכנית הבינוי, ההסברים הנלווים וכל הסקרים/מחקרים שבוצעו בעניינה לרשויות הציבוריות הרלבנטיות בתוך העירייה ומחוצה לה לצורך מתן הערות מקצועיות לטיטות התב"ע תחת סעיף 4.2 לחוק התיכנון והבניה הגרמני. קבלת ההערות המיקצועיות והתאמת טיוטת התב"ע אליהן הסתיימה עד לחודש יולי 2017.

(3) ביום 29 בספטמבר 2017 התוכנית אושרה לפרסום לציבור על ידי מועצת העיר דיסילדורף - על פי סעיף 3.2 לחוק התכנון והבניה הגרמני - לצורך קבלת הערות/התנגדויות הציבור;

יודגש כי פרסום טיוטת התב"ע לעיון הציבור מאפשר לחברה להגיש ולקבל היתרי בניה תחת סעיף 33 לחוק התכנון והבניה הגרמני וזאת אף בטרם אישורה הסופי של התב"ע ע"י מועצת העיר.

(4) עם קבלת הערות/התנגדויות הציבור והתאמת טיוטת התב"ע במידת הצורך להערות/התנגדויות האמורות, תובא טיוטת התב"ע לאישור סופי ע"י מועצת העיר במהלך המחצית הראשונה של שנת 2018.

התב"ע השניה (Grafental Ost) כוללת את יתרת חטיבת הקרקע ביעוד נוכחי למשרדים בשטח של כ-20,000 מ"ר נטו ועוד שטח של כ-7,000 מ"ר הנימצא כיום בבעלות עיריית דיסילדורף ואשר ירכש על ידי החברה במהלך השנתיים הקרובות, סה"כ כ-27,000 מ"ר קרקע עליהן יפותחו כ-400 יח"ד.

שלבי העבודה ולוחות הזמנים לאישור התב"ע הינם כמפורט להלן:

(1) במהלך חודש אפריל 2016 אישרה מועצת העיר הרשאה לתיכנון שינוי היעוד ממשרדים למגורים תחת סעיף 3.1 לחוק התכנון והבניה הגרמני ושינוי תוכנית המיתאר החלה על האיזור ממשרדים למגורים.

(2) במהלך הרבעון הרביעי 2016 בוצעה תחרות אדריכלית במיסגרתה 8 משרדי אדריכלים הגישו את הצעתם לתיכנון המתחם האמור. הקונספטים השונים הועברו לעיון חברי ועדת ההיגוי (Jury). בחודש נובמבר 2016 התכנסה ועדת ההיגוי ליום דיונים בו הציגו משרדי האדריכלים את הקונספטים השונים שהציעו לתכנון מתחם המגורים האמור והכריזה על הקונספט תכנוני הזוכה.

(3) החברה צופה כי עם ההחלטה על הקונספט הזוכה במהלך הרבעון האחרון של שנת 2016 ועד לתום שנת 2018 תושלם עבודת תכנון התב"ע והכנת הניספחים הנלווים לה (תוכנית בינוי, תנועה וחניה, תשתיות ציבוריות, תוכנית נוף וכו') לרבות קבלת הערות מקצועיות מכל הרשויות הציבוריות הרלבנטיות בתוך העירייה ומחוצה לה לטיוטת התב"ע תחת סעיף 4.2 לחוק התיכנון והבניה הגרמני והתאמת טיוטת התב"ע אליהן.

(4) החברה צופה כי בתחילת שנת 2019 ניתן יהיה לפרסם את טיוטת התב"ע לעיון הציבור תחת סעיף 3.2 לחוק התיכנון והבניה הגרמני לצורך קבלת הערות/התנגדויות הציבור. יודגש כי פרסום טיוטת התב"ע לעיון הציבור מאפשר לחברה להגיש ולקבל היתרי בניה תחת סעיף 33 לחוק התכנון והבניה הגרמני וזאת אף בטרם אישורה הסופי של התב"ע ע"י מועצת העיר.

(5) עם קבלת הערות/התנגדויות הציבור והתאמת טיוטת התב"ע במידת הצורך להערות/התנגדויות האמורות, תובא טיוטת התב"ע לאישור סופי ע"י מועצת העיר במהלך המחצית השניה של שנת 2019.

המידע המתואר לעיל בקשר עם שינוי הייעוד כאמור (ובכלל זה המועדים הצפויים להשלמתו), הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל כלל אינה וודאית. אין כל ודאות שהליך שינוי הייעוד יתקיים ו/או יושלם, אם בכלל, שכן השלמתו כפופה להליכי התכנון והבניה הנדרשים לפי הדין הגרמני, אשר השלמתם אינה בשליטתה של החברה.

במסגרת תהליכי אישור שינוי הייעוד, הסכימה החברה כי 40% מזכויות הבניה הכלולות בתב"עות Grafental Mitte ו-Grafental Ost יישמשו לבניית דירות להשכרה בשכ"ד מפקח במסגרת התוכנית של עיריית דיסילדורף להגדיל את מצאי הדור בר השגה בעיר וזאת לאור עליית מחירי הדירות בכ-75% בעיר דיסילדורף החל משנת 2010. יתרת 60% מזכויות הבניה למגורים בתב"עות Grafental Mitte ו-Grafental Ost, יבנו כדירות Condo למכירה בשוק הפתוח.

כפועל יוצא, כ- 16,000 מ"ר ברוטו (כ-160 דירות) בתב"ע Grafental Mitte וכ- 18,600 מ"ר ברוטו (כ-180 דירות) בתב"ע Grafental Ost יבנו ע"י החברה כדירות להשכרה בשכר דירה ממוקד באופן הבא:

(1) 50% מהדירות (כ-170 דירות) כדיור מסובסד יושכרו בשכ"ד שינוע בין 6.25 אירו למ"ר/חודש (תוכנית A – המיועדת למשקי בית המשתכרים עד 40 א' אירו ברוטו לשנה) ל-7.15 אירו למ"ר/חודש (תוכנית B – המיועדת למשקי בית המשתכרים מעל 40 א' אירו לשנה ועד 60 א' אירו לשנה), באופן ששכ"ד הינו קבוע וצמוד אך ורק למדד המחירים לצרכן וזאת לתקופה בת 20 שנה ממועד השלמת הבניה.

(2) לצורך בניית דירות אלו, החברה זכאית לקבל הלוואה מסובסדת מהמדינה בתנאים הבאים:

א. סך ההלוואה המסובסדת הינה ל-100% מתקציב הבניה אך מוגבל לתקציב בניה של 1,765 אירו/מ"ר לדירות שיושכרו תחת תוכנית A ו-1,180 אירו למ"ר לדירות שיושכרו תחת תוכנית B.

ב. 25% מקרן ההלוואה הינה מענק מדינה (לא עומדת לפירעון). כפועל יוצא, בהנחה שהחברה תבנה 50% מיח"ד המיועדות כדיור בר השגה כאמור תחת תוכנית A והיתרה תחת תוכנית B, הרי שהמענק יתורגם לקיטון בעלויות הבניה של החברה ביחס לפרוייקט זה בסך של כ- 370 אירו למ"ר.

ג. יתרת קרן ההלוואה נפרעת בתשלומים של 1% לשנה.

ד. הריבית במהלך 10 השנים הראשונות הינה 0% לשנה ובמהלך 10 השנים הנוספות 0.5% לשנה.

ה. עמלת ניהול אשראי של 0.5% לשנה מסך ההלוואה.

(3) יתרת 50% מהדירות (כ-170 דירות) יבנו כדיור בר השגה ויושכרו על ידי החברה בשכ"ד ממוקד של כ-10 אירו למ"ר/חודש. שכ"ד יותאם התאמה חד פעמית במועד כניסת הדייר הראשון לדירה בהתאם לעליה במדד תשומות הבניה בגרמניה (מדד הבסיס – מאי 2016) ובתקופת השכירות שכ"ד הינו קבוע וצמוד אך ורק למדד המחירים לצרכן וזאת לתקופה בת 10 שנים ממועד השלמת הבניה. בניית דירות אלא אינה מזכה את החברה בהלוואה מסובסדת מאת המדינה.

החברה רשאית למכור את הדירות האמורות כדירות Condo בשוק הפתוח כל עוד רוכש הדירה נכנס בנעלי החברה ומתחייב אף הוא להשכיר את הדירה בשכ"ד ממוקד של 10 אירו למ"ר / חודש כאמור לעיל.

היתר בניה לשלב ו' (השלב הראשון שיבנה כחלק מ-Grafental Mitte) הכולל 112 יח"ד להשכרה (מתוכן 70 דירות בשכ"ד מסובסד ו-42 דירות כדיור בר השגה בשכר דירה ממוקד) צפוי להתקבל במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018 והחברה צופה כי בניית השלב האמור תחל במהלך הרבעון השני של שנת 2018.

היתר בניה ל-89 יח"ד נוספות (שלב ז') ב-Grafental Mitte המיועדות למכירה חופשית (דירות Condo) הוגש בחודש ספטמבר 2017 והחברה צופה כי תחל בבניית השלב האמור ושיווקו במחצית השנייה של שנת 2018, עם קבלת היתר הבניה לשלב ז' כאמור.

כפועל יוצא מהתקדמות הליכי אישור התב"ע Grafental Mitte / Ost סיווגה החברה את חלק הקרקע המיועד לפיתוח דירות למכירה חופשית (Condo) שבמסגרת התב"ע האמורות כמלאי מקרקעין ואת חלק הקרקע המיועד לבניית דירות להשכרה בשכ"ד מפקח (דיוור מסובסד ודיוור בר השגה) שבמסגרת התב"ע האמורות נותר במסגרת סעיף נדל"ן להשקעה – זכויות במקרקעין, הואיל והחברה טרם קיבלה החלטה האם לאחר השלמת בנייתם – תמכור את הדירות הללו (כולן או חלקן – בנפרד, ככל שניתן או כמקבץ) או תחזיק (בכל/בחלק) הדירות האמורות כנכס מניב.

לפרטים אודות פרויקט המגורים "Grafental" (לרבות השלבים ו' עד יב' אשר יוקמו בהתאם לתב"ע החדשות ל-Grafental Mitte ול-Grafental Ost) ראו בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בדיסלדורף המפורט בסעיף 1.9 להלן.

(ב) רכישת מס' מבני משרדים ומגורים בשכונת Grafenberg לצורך השבחה

בחודש אוגוסט 2014 השלימה החברה רכישת מתחם קרקע בשטח של כ- 20,000 מ"ר ועליו מבני מגורים ומשרדים (המניבים דמי שכירות שנתיים של כ-220 א' אירו בשנה) בשכונת Grafenberg - משכונות המגורים היוקרתיות בעיר דיסלדורף - ובסמוך לפרויקט המגורים "Grafental" המוקם על ידי החברה בדיסלדורף, בתמורה כוללת של כ-11.9 מיליון אירו (לא כולל עלויות עסקה נלוות)¹.

החברה מקדמת יחד עם עיריית דיסלדורף תב"ע לשינוי יעוד הקרקע האמורה (לעיל ולהלן: **"קרקע II"**) 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 2019.

(ג) רכישת חטיבת קרקע בשכונת Gerresheim

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי של החברה, ביום 28 בפברואר 2018 השלימה החברה רכישת חטיבת קרקע בשטח של כ-193 דונם (בשכונת Gerresheim בעיר דיסלדורף שבגרמניה בתמורה כוללת של כ-141.8 מיליון אירו²). המקרקעין מצויים בשכונת Gerresheim (אשר אוכלוסייתה מונה כ-30 א' איש) ממזרח למרכז העיר דיסלדורף, בצמוד ומדרום לשכונת היוקרה Grafenberg ובקרבה לעיר Grafenberg. מקרקעין פנויים בשטח של כ-193 דונם עליהם 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 הפרויקט, **אם וככל שתקבל החלטה כאמור**, וזאת במהלך 2019.

¹ לפרטים נוספים אודות העסקה האמורה ראו בדיווח מידי מיום 31 באוגוסט 2014 [מס' אסמכתא 2014-01-146337] אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפנייה.

² מחיר רכישה של כ-133 מ' אירו בתוספת עלויות עסקה. לפרטים נוספים אודות העסקה האמורה ראו בדיווחים מידיים מיום 10 בדצמבר 2017 [מס' אסמכתא 2017-01-110137], מיום 19 בדצמבר 2017 [מס' אסמכתא 2017-01-113707] ומיום 1 במרץ 2018 [מס' אסמכתא 2018-01-020404], אשר המידע הכלול בהם מובא בדוח זה בדרך של הפנייה.

1.8.2 תמצית תוצאות תחום

להלן תובא תמצית התוצאות הכספיות של תחום הפעילות לתקופה של שלוש שנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2017:

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	
באלפי אירו			
439	398	296	סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד)
20,885	4,256	28,502	רווחים או הפסדים משערוכים (מאוחד)
21,059	4,321	28,161	רווחי הפעילות (מאוחד)
79	65	(341)	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (עבור שתי תקופות דיווח אחרונות) (מאוחד)
65	73	(266)	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (עבור שתי תקופות דיווח אחרונות) חלק התאגיד
174	65	(341)	סה"כ NOI (מאוחד)
161	73	(266)	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

1.8.3 אזורים גאוגרפיים

ראו סעיף 1.7.2.14 לעיל.

1.8.4 קרקעות להשקעה

קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה (מצרפי)

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)		פרמטרים	אזור
31.12.2016	31.12.2017		
100,945	46,100	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי אירו) ¹	גרמניה
65	20	סה"כ שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר)	
I 125 (בקרקע II ו-7 בקרקע	7	סה"כ, זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	

1.8.5 פרטים נוספים אודות פעילות הקבוצה במסגרת תחום הפעילות

להלן פרטים נוספים אודות הליכי התכנון בגרמניה בכלל וביחס לקרקעות נשוא תחום פעילות זה בפרט:

¹ ליום 31 בדצמבר 2017 לא כולל שווי זכויות בניה בנכסים מניבים בסך 994 א' אירו, ולא כולל את שווי מתחם הקרקע בגרפנטל שמוצג בדוחות הכספיים תחת נדל"ן להשקעה – זכויות במקרקעין, נתונים אלו מפורטים בטבלאות של הנדל"ן היזמי במסגרת סעיף 1.9.

(א) כללי – הליכי התכנון בגרמניה

ההליך	הפרטים הנכללים בהליך	הסעיפים הרלבנטיים Federal Building - ב Code	אופן הפרסום/ההפצה לגורמים הרלבנטיים	התקופה הסטטוטורית לתגובות הגורם/ים הרלבנטי/ים
החלטה ראשונית				
החלטה הראשונית של מועצת העיר לפתח איזור מסוים	ההחלטה האמורה מתארת את האיזור ואת המטרות הכלליות בתוכנית	Sec 2 Sub sec 1 ("להלך: "Sec 2.1")	פרסום מקומי (local gazette)	---
		Sec 3 Sub sec 1 ("להלך: "Sec 3.1")	הצגת המטרות הכלליות לציבור (לא נקבע אמצעי ספציפי לפרסום) – יוער כי לעיתים מתקיימת מצגת באסיפה/ישיבה פומבית	---
		Sec 4 Sub sec 1 ("להלך: "Sec 4.1")	יידוע רשויות/סוכנויות ציבוריות אשר עשוי להיות להן עניין בתוכניות	---
הליכי השתתפות/שימוע (גופים ציבוריים והציבור הרחב)				
הכנת טיוטת תוכנית בינוי	נהוג שהיזום עצמו מטפל בהכנת הטיוטה הטכנית של תוכנית הבינוי. יחד עם זאת, העירייה הינה אחראית באופן חוקי וסופי להליכים ולתוכן התוכנית	Sec 4 Sub sec 2 ("להלך: "Sec 4.2")	הפצת טיוטת תוכנית הבינוי, ההסברים הנלווים וכל הסקרים/מחקרים שבוצעו בעניינה לרשויות ציבוריות רלבנטיות בתוך העירייה ומחוצה לה.	חודשיים ממועד ההפצה
		Sec 3 Sub sec 2 ("להלך: "Sec 3.2")	הצגת טיוטת תוכנית הבינוי, ההסברים הנלווים וכל הסקרים/מחקרים שבוצעו בעניינה לרשויות ציבוריות לעיון הציבור. יש לפרסם באמצעי התקשורת המקומית מידע על המקום והזמנים לעיון בחומרים.	חודש ממועד הפרסום (יובהר כי הפרסום הינו לאחר תום תקופת ההשתתפות/השימוע של הגופים הציבוריים)
תיקונים בטיטות תוכנית הבינוי	ההערות שמתקבלות (ככל שמתקבלות) מהרשויות הציבוריות והציבור עשויות להביא לתיקון של חלק מטיטות תוכנית הבינוי.		על העירייה לשקול בצורה רצינית ורשמית (due deliberation) את כל ההערות שהתקבלו במהלך הליכי ההשתתפות/השימוע. יודגש כי מתקיימת חזרה על הליכי ההשתתפות/השימוע המפורטים לעיל, אלא אם השינויים והתוספות הינן בעלות משקל מינורי ואינן משפיעות על העקרונות הבסיסיים של התוכנית	
אישור מועצת העיר				
אישור תוכנית הבינוי על ידי מועצת העיר (בתנאים או שלא בתנאים)	מועצת העיר מאשרת באופן פורמלי את התוכנית. על המועצה לקחת בחשבון את כל ההערות שניתנו במהלך הליכי השתתפות הציבור. אולם היא אינה מחויבת לקבל או לכלול את התיקונים המבוקשים בכל דרך שהיא, אלא רק לודא כי ההערות נלקחו בחשבון.	Sec. 10 par. 1 and Sec. 7 par. 4 Municipality Code North Rhine-Westphalia (GO NRW - Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen)	תוכנית הבינוי הופכת לתקפה מבחינה חוקית לאחר הפרסום המקומי (local gazette).	ניתן להגיש ¹ התנגדות/ערעור לגבי תוכנית הבינוי בפני בית המשפט המינהלי הגבוה (להלך: "בית המשפט") בתוך שנה ממועד הפרסום

¹ יודגש כי זכות העמידה של תובע פוטנציאלי הינה מצומצמת על פי הדין הגרמני ועליו להוכיח כי תוכנה של תוכנית הבינוי משפיע באופן ממשי על קניינו או על זכות מוגנת אחרת שלו (למשל בריאותו) וכי העלה טענות בעניין השפעה זו במהלך הליכי השתתפות הציבור טרם אישור התוכנית על ידי מועצת העיר. על פי רוב השפעה על הקניין נחשבת ככזו ביחס לזכויות קניין בתוך האיזור הכלול בתוכנית הבינוי.

ההליך	הפרטים הנכללים בהליך	הסעיפים הרלבנטיים ב- Federal Building Code	אופן הפרסום/ההפצה לגורמים הרלבנטיים	התקופה הסטטוטורית לתגובות הגורם/ים הרלבנטי/ים
הפיקת תוכנית הבינוי לחלוטה	הפיקת תוכנית הבינוי לחלוטה בחלוף 12 חודש מיום אישורה על ידי מועצת העיר ובלבד שבמהלך תקופה זו לא הוגשו התנגדויות לאישור התוכנית על ידי מי שהעלה טענה כאמור כבר בעת הליכי השתתפות הציבור טרם אישור התוכנית על ידי מועצת העיר	Sec. 47 parr. 1 no. 1 Code of Procedure for the Administrative Courts (VwGO - Verwaltungsgerichtso rdnung) and. Sec. 47 parr. 2 sentence 1 VwGO		
הליכים משפטיים				
החלטת בית המשפט	קביעת בית המשפט כי נמצאו פגמים בתוכנית הבינוי ו/או בהליכי האישור	---	---	מועצת העיר רשאית לשנות ו"לרפא" את הפגמים במהלך הליכי הדיון בבית המשפט ואף לאחריהם, בהינתן כי הפגמים ניתנים "לריפוי" (תחת Sec 214 parr 4 Federal Building Code). אם הפגמים אינם ניתנים "לריפוי" בית המשפט יכריז כי תוכנית הבינוי בטלה (void) ¹ .
	הכרזת בית המשפט כי תוכנית הבינוי בטלה (void)	Sec 47 parr 5 sentence 2 VwGO	---	

¹ יודגש כי עד להכרזה כאמור תוכנית הבינוי הינה תקפה וניתן לקבל על בסיסה היתרי בנייה. כל היתרי הבנייה שניתנו עד להכרזה כאמור ישארו תקפים. קיימת סבירות נמוכה כי היתרי הבנייה האמורים יבוטלו (על פי רוב בליווי פיצוי).

על בעלי הקרקע לממן את כל עבודות התשתית העירוניות במתחם (הכולל את פרויקט המגורים "Grafental" וכן את קרקע I כאמור) וכן את הוצאות המטלות הציבוריות הנוספות (הקמת גן ילדים).

בחודש אוקטובר 2011 התקשרו חברות הפרויקט בהסכם פיתוח תשתיות ציבוריות (מסוג Urban Development Agreement) מותנה עם העירייה (להלן: **"הסכם הפיתוח"**) בקשר עם המקרקעין. במסגרת הסכם הפיתוח נקבע כי על חברות הפרויקט להשלים את כלל עבודות התשתית העירונית במתחם וכן את המטלות הציבוריות הנוספות עד ליום 31 בדצמבר 2022. לפרטים עיקריים אודות הסכם הפיתוח ראו להלן. כניסתו לתוקף של הסכם הפיתוח הותנתה במספר תנאים מתלים ובכלל זה הוצאת ערבות בנקאית אוטונומית פוחתת¹ מוגבלת בסכום של 13.5 מיליון אירו לטובת העירייה להבטחת ביצוע התחייבויות חברות הפרויקט על פי הסכם הפיתוח (להלן: **"הערבות לעירייה"**)². עד ליום 7 בנובמבר 2011 התקיימו כל התנאים המתלים ובכלל זה הוצאה הערבות לעירייה על ידי התאגיד הבנקאי ולפיכך באותו מועד נכנס הסכם הפיתוח לתוקפו.

יצוין כי עם התקדמות עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות בפרויקט המגורים הופחת סכום הערבות בהתאמה לכ-4.9 מ' אירו נכון למועד הדוח.

להלן פרטים נוספים אודות הסכם הפיתוח:

(א) מרכיבי הפיתוח יכול ויבוצעו בשלבים. שלבי הפיתוח ולוחות הזמנים כלולים כנספחים להסכם הפיתוח החברה יכולה, בכפוף להסכמת העירייה, לשנות את לוחות הזמנים הקבועים בהסכם הפיתוח במידה וחל שינוי מהותי בנסיבות (ובכלל זה שינוי בתנאי השוק הרלבנטי המשפיעים על קצב שיווק הפרויקט).

(ב) זכויות הבעלות בשטחים עליהם יבנו מתקני תשתית ציבוריים תועברנה לעירייה רק במועד שבו יחלו עבודות הפיתוח באותם שטחים. יוער כי בסמוך לאחר ההתקשרות בהסכם הפיתוח נרשמו הערת אזהרה לטובת העירייה על השטחים האמורים.

(ג) עם קבלת החלטה מחייבת של מועצת העיר על אישור התב"ע, כל הפרויקטים התואמים את ההגדרות שנקבעו בתוכנית הבינוי יכולים להיות מבוצעים. בעל המקרקעין יהא רשאי לקבל כל היתר בניה שיידרש החל מאותו מועד שבו יובטח ביצוע עבודות הפיתוח. לעניין זה, עבודות הפיתוח לא צריכות להיות מושלמות במלואן באיזור המתחם או באיזור שלגביו מבוקש ההיתר, אלא היתר בניה יכול להינתן אם היזם קיבל עליו את ההתחייבות לבצע את מרכיבי פיתוח התשתיות הציבוריות הנדרשים לאותו פרויקט ומסר לעירייה ערבויות כספיות להבטחת התחייבותו זו, כאשר השלמת עבודות הפיתוח של התשתיות האמורות הינה תנאי להיתר איכלוס עם השלמת הפרויקט עצמו.

יצוין כי החברה מסרה את התשתיות הציבוריות שביצעה במסגרת שלב א' וב' לידי העירייה (כבישים, צנרת ביוב ומים, תאורת רחוב, קווי חשמל ותקשורת, וכו') וזאת בהתאם להסכם פיתוח התשתיות הציבוריות שנחתם עם עיריית דיסילדורף בחודש אוקטובר 2011 (להלן: **"הסכם הפיתוח"**).

¹ בהתאם להתקדמות הביצוע על פי הסכם הפיתוח.

² יצוין כי כ-0.6 מיליון אירו מתוך הסכום האמור הינם לצורך הבטחת יכולתה של העירייה לרכוש מכונס נכסים (במידה וחברות הפרויקט תיכנסנה להליכי פירוק) חלקה שהינה בבעלות חברות הפרויקט ומיועדת להקמת גן ילדים וסכום נוסף של כ-0.66 מיליון אירו מתוך סכום הערבות הכולל הינו לצורך הבטחת תשלום קנסות לעירייה אם חברות הפרויקט תפרנה את הוראות הסכם הפיתוח. לפיכך אומדן עלות עבודות הפיתוח עצמן על פי הסכם הפיתוח מסתכם בכ-12.24 מיליון אירו.

1.9 תחום הנדל"ן היזמי למגורים

מבוא

בבעלות הקבוצה קרקע בשטח של כ- 150 דונם ("Grafental") הממוקמת באזור מרכזי בעיר דיסלדורף¹, בירתה האדמיניסטרטיבית של NRW. קרקע זו נרכשה בשנת 2008 כשמרביתה לא הייתה כפופה במועד הרכישה כאמור לתב"ע כלשהי (חלק קטן מהקרקע היה כפוף לתב"ע שאיפשרה בניה של כ-46,000 מ"ר לתעשייה ואחסנה).

על הקרקע היו מבנים קיימים בשטח בנוי כולל של כ-42 אלפי מ"ר המשמשים לאחסנה ולוגיסטיקה, מתוכם כ-8 א' מ"ר נהרסו ברבעון השלישי של שנת 2012 על מנת לאפשר את בניית שלב א' בפרויקט המגורים. עבודות ההריסה ביחס לכ-29 א' מ"ר נוספים החלו במהלך הרבעון השלישי של שנת 2013 והסתיימו במהלך חודש פברואר 2014 לצורך ביצוע עבודת הקמת התשתיות הציבוריות המשרתות את השלבים הבאים בפרויקט המגורים והכשרת הקרקע לצורך ביצוע שלב ב' של הפרויקט (נותרו 2 מבנים בשטח של כ-5 א' מ"ר). מאז רכישתה פעלה החברה להשבת קרקע זו ובמסגרת כך השקיעה סכומים מהותיים בתכנון, רכישת קרקעות סמוכות, הוספת דרכי גישה והזזת פסי רכבת והביאה לאישור תב"ע של כ-250 א' מ"ר, מזה כ-50% משרדים ו-50% למגורים.

לאחר בחינה כלכלית מעמיקה של תנאי שוק הנדל"ן למגורים בדיסלדורף, החלופות השונות הקיימות ביחס לקרקע והריווחיות הצפויה מפיתוח פרויקט למגורים במקרקעין האמורים, החליטה החברה, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2011, לפתח את הקרקע באופן שתבנה על חלק ממנה שכונת מגורים, בהיקף של כ-825 יח"ד² למעמד הבינוני-גבוה.

פיתוח השכונה נעשה במספר שלבים תוך שמירה על יחס גבוה של מכירות מראש (להלן: "פרויקט המגורים"). כפועל יוצא מהחלטתה זו החלה החברה לפעול במהלך הרבעון השני של שנת 2011 לצורך קידום תחילת בניית הפרויקט למגורים, כמפורט להלן, ולפיכך, החליטה החברה לסווג את חלק הפרויקט המשוך ליזום נדל"ן למגורים, כמלאי מבנים בהקמה ומלאי מקרקעין, וזאת בהתאם למחזור התפעולי של החברה.

ביחס ליתרת הקרקע (לעיל ולהלן – קרקע I), הכוללת ע"פ התב"ע המאושרת זכויות בניה של כ-124.5 א' מ"ר למשרדים, נכון ליום 31 בדצמבר 2017 כפועל יוצא מהתקדמות הליכי אישור התב"עות Grafental Mitte / Ost החברה החליטה על פיתוח פרויקט בניה למגורים על קרקע I ועל כן סיווגה החברה את חלק הקרקע המיועד לפיתוח דירות למכירה חופשית (Condo) שבמסגרת התב"עות האמורות כמלאי מקרקעין ואת חלק הקרקע המיועד לבניית דירות להשכרה בשכ"ד מפקח (דיוור מסובסד ודיוור בר השגה) שבמסגרת התב"עות האמורות נותר במסגרת סעיף נדל"ן להשקעה – זכויות במקרקעין, הואיל והחברה טרם קיבלה החלטה האם לאחר השלמת בנייתם, תמכור את הדירות הללו (כולן או חלקן - בנפרד, ככל שניתן או כמקבץ) או תחזיק (בכל/בחלק) הדירות האמורות כנכס מניב. לפרטים, ראה סעיף 1.8.5 לעיל.

¹ כולל שטחים עליהם הוקמו ונמסרו יח"ד לרוכשי הדירות ואינן בבעלות החברה כמתואר בפרק זה.
² יצוין כי התוכנית הראשונית של החברה הייתה לפתח פרויקט מגורים שיכלול כ-1,000 יח"ד בשטח ממוצע של כ-120 מ"ר ברוטו ליח"ד, ואולם לאור ביקוש לדירות גדולות יותר הקיים בשוק, החליטה החברה שיח"ד שיבנו במתחם יהיו בשטח ממוצע של כ-145 מ"ר ברוטו ולפיכך הכמות הכוללת של יח"ד שיבנו בפרויקט יסתכם בכ-825 יח"ד, ללא שינוי בהיקף הכולל של זכויות הבנייה.

להלן פירוט הפעולות העיקריות שביצעה החברה במהלך השנים 2011-2017 ועד למועד הדוח בקשר עם קידום ביצועו של פרויקט המגורים בדיסלדורף:

- (א) גיבוש קונספט שיווקי לפרויקט – נבחר משרד פרסום וגובש קונספט שיווקי לפרויקט לרבות בחירת השם (Grafental), הוכן קמפיין שיווקי לפרויקט (הקמת אתר אינטרנט, פריסת מדיה ושילוט חוצות, אירועי השקה בהשתתפות ראש העירייה, הכנת חומר שיווקי, הכנת משרד מכירות וכו');¹
- (ב) בחירת מנהל כללי לפרויקט והקמת צוות הפרויקט – בחודש פברואר 2011 מינתה החברה כמנהל כללי לפרויקט את מר אולריך טפה¹, אשר שימש בעבר כמנכ"ל משותף ומנהל חטיבת הבניה והפיתוח של חברת LEG Immobilien AG, אחת מחברות הנדל"ן למגורים הגדולות ביותר בגרמניה; החברה הקימה את צוות הפרויקט הכולל כיום צוות שיווק ומכירות (3 אנשים), מנהלי פרויקט (3 אנשים), צוות מסירה ובדק (2 אנשים), רכש וחוזים (אדם אחד), אדריכלית האחראית על עבודת התכנון עד קבלת היתר בניה וחשב.
- (ג) סגירת המימון הבנקאי לשלב א' – בחודש נובמבר 2011 התקשרה החברה בהסכם ליווי בנקאי לפיתוח שלב א'. לפרטים נוספים אודות ההסכם האמור ראו בסעיף 1.12.9 להלן; כפועל יוצא מקצב המכירות המהיר, החברה לא השתמשה בהלוואת הבניה האמורה ומימון הבניה נעשה מתוך תקבולי המכירות שנגבו מהרוכשים בהתאם להתקדמות קצב הבניה.
- (ד) ביצוע עבודות התשתיות הציבוריות – לאחר קבלת היתר, החלה החברה בחודש נובמבר 2012 ובביצוע עבודות התשתיות הציבוריות (כבישים, צנרת ביוב ומים, תאורת רחוב, קווי חשמל ותקשורת, וכו') הנדרשות במסגרת שלב א' של הפרויקט ובהתאם להסכם פיתוח התשתיות הציבוריות שנחתם עם עיריית דיסלדורף בחודש אוקטובר 2011 (להלן: "**הסכם הפיתוח**"). לפרטים אודות הסכם הפיתוח ראו בסעיף 1.8.5; עבודות אילו הסתיימו במהלך שנת 2014 והתשתיות הציבוריות נימסרו לידי עיריית דיסלדורף.
- (ה) הריסת מבנים קיימים והתקשרות בהסכם עם קבלן מבצע לביצוע שלב א' – במהלך חודש אפריל 2012 החלה החברה בעבודות הריסת כ- 8,000 מ"ר מבנים קיימים באתר הפרויקט כהכנה לתחילת עבודות בניית שלב א' של הפרויקט. עבודות ההריסה האמורות הסתיימו במהלך חודש יולי 2012. במהלך חודש מאי 2012 התקשרה החברה בהסכם קבלני (Turn- Key Project) ("עד מפתח") עם קבלן ראשי לביצוע עבודות הבניה של שלב א' בפרויקט. הקבלן האמור ביצע את עבודות הבניה, לרבות חניון תת קרקעי, שלד וגמר, וכן את עבודות הפיתוח הסביבתי.
- (ו) קבלת היתר בניה לשלב א' בפרויקט והתחלת בנייה – ביום 11 ליולי 2012 קיבלה החברה היתר בניה לשלב א' בפרויקט, הכולל 197 יח"ד בהיקף של 29 א' מ"ר (192 דירות ו- 5 בתים צמודי קרקע) ובמהלך אוקטובר 2012 הגישה בקשה להיתר בניה בגין 5 בתים צמודי קרקע נוספים כך ששלב א' כולל 192 יח"ד 10 בתים צמודי קרקע. במהלך חודש יולי 2012 החלה החברה בביצוע עבודות חפירת החניון התת קרקעי באתר. כלל העבודות בשלב א' הסתיימו עם תחילת מסירת הדירות לדיירים בחודשים אפריל-יוני 2014.
- (ז) שיווק ומכירות שלב א' – בתחילת חודש מאי 2012 השיקה החברה את הקמפיין השיווקי והפירסומי של שלב א' בפרויקט והחלה בתהליך מכירת הדירות בפרויקט. במהלך שנת 2012 חתמה החברה על חוזה מכירה נוטריוני בגין 93 דירות, בתמורה לכ- 37.4 מ' אירו. במהלך שנת 2013 חתמה החברה על חוזה מכירה נוטריוני בגין 94 דירות, בתמורה לכ- 37.5 מ' אירו. עד לתום הרבעון השני של שנת 2014 מכרה החברה את יתרת הדירות בשלב א' כך שלמועד הדוח, מכרה החברה את כל 202 דירות בשלב א' בתמורה כספית כוללת של כ- 81 מ' אירו.
- (ח) מסירת דירות והכרה ברווחים של שלב א' – נכון למועד הדו"ח החברה מסרה את כל הדירות לקונים בשלב א' של הפרויקט ובמקביל הכירה ברווח הנובע משלב זה בדוחותיה הכספיים.

¹ מכהן מיום 3 באוקטובר 2011 גם כדירקטור בדירקטוריון החברה.

(ט) קבלת היתרי בניה לשלבים ב'1, ב'2 ו-ב'3 - החברה קיבלה היתרי בניה בגין שלבים ב'1 (הכולל 108 יח"ד בבניה רוויה ו-10 בתים צמודי קרקע (כ-18 א' מ"ר ברוטו) יחד עם חניון תת קרקעי, הכולל 130 מקומות חניה) ו-ב'2 (79 יח"ד בשני בניינים בשטח של 7,803 מ"ר נטו וכן שטחי מסחר של 713 מ"ר ו-101 חניות) במהלך חודש אפריל 2014. היתר הבניה בגין שלב ב'3 (97 יח"ד בבניה רוויה ו-10 בתים צמודי קרקע (סה"כ כ-16.5 אלפי מ"ר ברוטו) יחד עם חניון תת קרקעי, הכולל 121 מקומות חניה) התקבל במהלך חודש אפריל 2015.

(י) Forward Sale שלב ב'2 – בחודש יולי 2013 התקשרה החברה עם קרן פנסיה גרמנית בהסכם מותנה ל- Forward Sale של שלב ב'2 בפרויקט בתמורה כוללת של 30 מ' אירו המהווה מחיר של 3,523 אירו למ"ר נטו (כולל התמורה בגין החניות)¹. בנייתו של שלב ב'2 החלה במהלך חודש אפריל 2014 ומסירת הבניינים לרוכשת התבצעה במהלך חודש אוקטובר 2015. ברבעון הרביעי של שנת 2015 הכירה החברה בדוחותיה הכספיים ברווח של 6.2 מ' אירו מהשלב האמור.

(יא) ביצוע ושיווק שלב ב'1 - בנייתם של שלבים ב'1 ו-ב'2 החלה במהלך חודש אפריל של שנת 2014, עם קבלת היתרי הבניה כאמור, והסתיימה במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2015. החברה החלה בשיווק שלב ב'1 הכולל 108 יח"ד בבניה רוויה ו-10 בתים צמודי קרקע (כ-18 א' מ"ר ברוטו) בחודש ספטמבר 2013, ועד פברואר 2016 שווקו (חוזים חתומים) כל 118 דירות בשלב זה (כ-99.9% משלב זה. נותרו 2 חניות לא מכורות) בתמורה כספית כוללת של כ- 56.4 מ' אירו. למועד הדוח התקבלה מלוא התמורה בגין מכירת הדירות.

(יג) מסירת דירות והכרה ברווחים שלב ב'1 – ברבעון האחרון של 2015 וברבעון הראשון של 2016 מסרה החברה את כל 108 הדירות בשלב וכפועל יוצא הכירה החברה ברווח של 9.9 מ' אירו. יתרת הרווח בגין שלב זה בסך של כ- 1.4 מ' אירו הוכרה במהלך הרבעון האחרון של שנת 2016 עם מסירתם של 10 בתים צמודי הקרקע.

(יד) ביצוע ושיווק שלב ב'3 - בנייתו של שלב ב'3 החלה בחודש אפריל 2015 והסתיימה בחודש דצמבר 2016. שיווק שלב ב'3 החל בחודש ינואר 2015 ועד חודש ספטמבר 2016 שווקו (חוזים חתומים) 107 דירות (כ-99.8% משלב זה. נותרו 4 חניות לא מכורות) בתמורה כספית כוללת של כ- 55.1 מ' אירו (נותרו 4 חניות לא מכורות). למועד הדוח התקבלה מלוא התמורה בגין מכירת הדירות.

(טו) מסירת דירות והכרה ברווחים שלב ב'3 – ברבעון האחרון של 2016 מסרה החברה 89 דירות ו-4 בתים צמודי קרקע וכפועל יוצא הכירה החברה ברווח של 9.6 מ' אירו. יתרת הרווח בגין שלב זה בסך של כ- 2.3 מ' אירו הוכרה במהלך הרבעון הראשון והשני של שנת 2017 עם מסירת יתר יח"ד.

(טז) מימון בנקאי לבניית שלב ב'1 - ביום 13 בנובמבר 2013, חתמו חברות הפרויקט על הסכם מימון עם תאגיד בנקאי גרמני (להלן: "**התאגיד הבנקאי**") לצורך קבלת הלואה בהיקף כולל של 101.4 מיליון אירו לצורך המשך מימון הפרויקט, מתוכם: 1) 15 מיליון אירו לצורך מיחזור הלואה בסך 25 מ' אירו שנלקחה בנובמבר 2011 בגין הקרקע. מועד פרעון ההלוואה הינו דצמבר 2018; נכון למועד הדו"ח סכום ההלוואה הינו 7.3 מ' אירו (2 חידוש מסגרת הערבויות שהועמדו במסגרת מימון בניית שלב א' של הפרויקט בסך של 15 מיליון אירו מתוכם 5.05 מיליון אירו הוצאו לטובת עיריית דיסלדורף להבטחת התחייבויות חברות הפרויקט על פי הסכם פיתוח התשתיות הציבוריות נכון למועד חתימת הדוח; 3) 71.4 מיליון אירו הלוואת בניה למימון בניית שלב ב'1 ושלב ב'3 של הפרויקט². מועד פירעון ההלוואה – ספטמבר 2016. החברה סיימה את הסכם המימון בגין שלב ב' בחודש מאי 2016.

(יז) ביצוע עבודות תשתיות ציבוריות במסגרת שלב ב'1 - במהלך הרבעון השלישי של שנת 2013 קיבלה החברה היתר בניה לביצוע עבודות הקמת התשתיות הציבוריות של שלב ב'1 והחלה בביצוען. ביצוע עבודות התשתית כאמור הסתיים עם איכלוס שלב ב'3 ברבעון הרביעי של שנת 2016.

¹ לפרטים נוספים אודות עסקה זו ראו דיווחים מיידיים מיום 25 ביולי 2013 [מס' אסמכתא 2013-01-100557 ו- 2013-01-101022].

² לפרטים נוספים ראו דוח מיידי בעניין זה מיום 14 בנובמבר 2013 [מס' אסמכתא 2013-01-190968] המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

(יח) ביצוע ושיווק שלב ג' – בחודש אפריל 2016, עם קבלת היתר הבניה, החלה החברה בבניית שלב ג' הכולל 109 יח"ד ו- 128 מקומות חניה בשטח כולל של כ- 16,000 מ"ר ברוטו. החברה החלה בשיווק שלב ג' במהלך חודש מאי 2016 במחירי מכירה הגבוהים בכ- 7% ביחס לשלב ב'3. למועד חתימת הדוח שווקו (חוזים חתומים) כל הדירות (100% משלב זה) בתמורה כספית כוללת של כ- 56.15 מ' אירו. למועד הדוח ולתאריך חתימת הדוח התקבלו מקדמות מרוכשי דירות בסך של כ- 54.7 מ' אירו וכ- 56.1 מ' אירו בהתאמה.

(יט) מסירת דירות והכרה ברווחים שלב ג' – ברבעון האחרון של 2017 מסרה החברה 93 דירות וכפועל יוצא הכירה החברה ברווח של 10.7 מ' אירו. יתרת הרווח בגין שלב זה בסך של כ- 1.6 מ' אירו תוכר במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018 עם מסירת יתר יח"ד בגין שלב זה.

(כ) מימון בנקאי לבניית שלב ג' - ביום 27 לאפריל 2016, חתמו חברות הפרויקט על הסכם מימון עם תאגיד בנקאי גרמני (להלן: "התאגיד הבנקאי") לצורך קבלת הלוואה בהיקף כולל של 38.7 מיליון אירו הלוואת בניה למימון בניית שלב ג' של הפרויקט. מועד פירעון ההלוואה – אפריל 2018. החברה סיימה את הסכם המימון בגין שלב ג' בחודש מאי 2017.

(כא) ביצוע ושיווק שלב ד' - בחודש אפריל 2017, עם קבלת היתר הבניה, החלה החברה בבניית שלב ד' הכולל 109 יח"ד וחניון תת קרקעי הכולל 125 מקומות חניה יחד עם 10 בתים צמודי קרקע (סה"כ 119 יח"ד בשטח כולל של כ- 18,000 מ"ר ברוטו). במהלך חודש מאי 2017 החלה החברה בשיווק ומכירות שלב ד' ולמועד חתימת הדוח שווקו (חוזים חתומים) 113 דירות (כ- 94.7% משלב זה) בתמורה כספית כוללת של כ- 64 מ' אירו. למועד הדוח ולתאריך חתימת הדוח התקבלו מקדמות מרוכשי דירות בסך של כ- 14.7 מ' אירו וכ- 18.9 מ' אירו.

מחירי המכירה הצפויים בשלב ד' מגלמים עליה של כ- 8.7% ביחס למחירי המכירה בשלב ג' וכפועל יוצא צפויה הריווחיות היזמית לעלות מכ- 28% בשלב ג' לכ- 32% בשלב ד'.

(כב) תכנון וביצוע שלב ה' - החברה החלה בתכנון שלב ה' שיכלול כ- 84 יח"ד ו- 5 בתים צמודי קרקע יחד עם 86 חניות תת קרקעיות בשטח כולל של כ- 12,450 מ"ר ברוטו והגישה בקשה להיתר בניה בגין שלב זה במהלך חודש ספטמבר שנת 2016. החברה צופה כי היתר הבניה יתקבל במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018 ושיווק ובניית השלב האמור יחלו במהלך הרבעון השני של שנת 2018.

(כג) תכנון וביצוע שלב ו', השלב הראשון שיבנה כחלק מ-Grafental Mitte - שלב ו' הכולל 112 יח"ד להשכרה (מתוכן 70 דירות בשכ"ד מסובסד ו- 42 דירות כדור בר השגה – בשכ"ד מפוקח - לפירוט ראה סעיף 1.8.1.5 לעיל) יחד עם 57 חניות תת קרקעיות בשטח כולל של כ- 12,000 מ"ר ברוטו צפוי להתקבל במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018 והחברה צופה כי בניית השלב האמור תחל במהלך הרבעון השני של שנת 2018 יחד ובמקביל לביצוע שלב ה' כאמור.

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

פרויקט המגורים של החברה בעיר אאכן שבגרמניה – ביום 26 בפברואר 2016 התקשרה החברה (באמצעות חברות נכדה) ביחד עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "השותף") בהסכם מכר נוטריוני עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "המוכר") לרכישת זכויות הבעלות בקרקע בעיר אאכן שבגרמניה, עליה ממוקם מפעל ישן שאינו בשימוש, וזאת בתמורה כוללת של 6 מיליון אירו (חלקה של החברה 3 מיליון אירו), שהושלמה בחודש אפריל, 2016, לאחר התקיימות התנאים הנדרשים השונים¹.

¹ לפרטים נוספים ראו בדיווח המידי של החברה מיום 28 בפברואר 2016 [מס' אסמכתא 035506-01-2016] המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

גורמי התכנון בעיר אאכן הסכימו ביחד עם החברה על הקונספט התכנוני של הפרויקט באופן שיאפשר הקמת 280-300 יחידות (חלף 180-220 יחידות כפי שצוין כאמור בדוח המידי שפרסמה החברה במועד רכישת הנכס), מה שיביא לגידול בהיקף המכירות והרווחיות הצפויה בפרויקט ביחס לתכנון המקורי של הפרויקט. בנוסף לאמור לעיל יצוין כי, בחודש ינואר 2017 אישרו גורמי התכנון בעיר שינוי המתאר התכנוני החל על אזור הפרויקט מתעשייה למגורים באופן שיאפשר לחברה לקדם את התב"ע לפרויקט ולהביא את התב"ע לאישור מוסדות התכנון בעיר אאכן במהלך המחצית השנייה של שנת 2018 ולהתחיל בהקמת הפרויקט במהלך המחצית הראשונה של שנת 2019, בד בבד עם הוצאת היתרי בנייה לפרויקט. החברה החלה במהלך הרבעון השני של שנת 2017 לקדם תכנון אדריכלי מפורט לצורך הגשת בקשה להיתר בניה לשלב הראשון בפרויקט, כמו גם החלה בתכנון מפורט של התשתיות הציבוריות בפרויקט (כבישים, ביוב/ניקוז/מים/חשמל, גן ילדים וכו') ובמקביל מקדמת את הליכי תכנון ואישור התב"ע בלוחות הזמנים המפורטים לעיל.

תיאור מצרפי

1.9.1 מידע כללי על תחום הפעילות¹

(א) **האזור הגיאוגרפי בו מבוצעת הפעילות** – באזור מרכזי בעיר דיסלדורף, בירתה האדמיניסטרטיבית של NRW. לפרטים אודות מדינת NRW והעיר דיסלדורף ראו בסעיפים 1.6.2.2 ו-1.6.2.3 לעיל. בין יתרונותיו של הפרויקט הינו מיקומו במרכז העיר דיסלדורף אך באזור ירוק ושקט, יתרון שצפוי למשוך בין היתר משפחות עם ילדים המעוניינות לגור במרכז העיר אך במיקום שקט ועם תנועת כל רכב מועטה.

(ב) **מאפייני הפעילות** – הקמת שכונת מגורים, בהיקף של כ-1,675, מתוכן כ-450 יח"ד להשכרה כדוור בר השגה (בשכ"ד מסובסד ושכ"ד ממוקח – לפרטים ראה סעיף 1.8.1.5 לעיל) וכ-1,225 יח"ד כדירות Condo למכירה בשוק החופשי המיועדות למעמד הבינוני-גבוה. פיתוח השכונה יעשה במספר שלבים תוך שמירה על יחס גבוה של מכירות מראש. הפרויקט נחשב לפרויקט המגורים הגדול בדיסלדורף בעשור הקרוב.

מיצוב הפרויקט - פרויקט איכותי, ממותג תחת השם "Grafental" המיועד למעמד הבינוני-גבוה בעיר. הפרויקט יציע סטנדרט בניה גבוה עם מפרט עשיר תוך שימוש בחומרי בניה איכותיים ו"ירוקים". דיירי הפרויקט יהנו מקרבתם של שירותים ציבוריים (דואר, בנק, חנויות מזון, מסעדות ובתי קפה) הקיימים כיום בסביבת הפרויקט כמו גם אילו המתוכננים לקום במסגרת הפרויקט עצמו.

(ג) **אופי ההתקשרויות עם קבלנים מבצעים במסגרת תחום הפעילות** - ביחס לעבודות הבניה בגין שלב ד', החברה הוציאה את העבודות נשוא הפרויקט למכרז קבלני בין 3 חברות בניה מובילות באזור NRW. ההצעות התקבלו בחודש דצמבר 2016 והסכם עם הקבלן שזכה במכרז נחתם במהלך חודש ינואר 2017. ההסכם הינו מסוג פאושלי ("עד מפתח") עם קבלן ראשי לביצוע כל עבודות הבניה בשלב ד' של הפרויקט (General contractor) בהיקף כולל של כ-29.85 מיליון אירו.

ביחס לעבודות הבניה בגין שלבים ה'-ו', החברה הוציאה את העבודות נשוא הפרויקט למכרז קבלני בין 2 חברות בניה מובילות באזור NRW. ההצעות התקבלו במהלך הרבעון השלישי של שנת 2017 והסכם עם הקבלן שזכה במכרז נחתם במהלך חודש נובמבר 2017. ההסכם הינו מסוג פאושלי ("עד מפתח") עם קבלן ראשי לביצוע כל עבודות הבניה בשלבים ה' – ו' של הפרויקט (General contractor) בהיקף כולל של כ-21 מיליון אירו לשלב ה' ו-19.6 מיליון אירו לשלב ו'.

(ד) **מדיניות מימון הפעילות** - מימון הפרויקט ייעשה תוך שילוב של הון עצמי ומימון בנקאי. רוב ההון העצמי שהעמידה החברה לפרויקט הינו שווי הקרקע ששועבדה לטובת הבנק המממן כנגד העמדת הלוואת הבניה. יצוין כי תקבולי הרוכשים המתקבלים ממכירת הדירות בפרויקט יופקדו בחשבון הליווי ויקטינו את סך הלוואת הבניה. לפרטים נוספים אודות המימון לפרויקט ראו סעיף 1.12.9 להלן.

¹ המידע שלהלן מתייחס לפרויקט המגורים של החברה בדיסלדורף (Grafental) בלבד. מידע כאמור בגין פרויקט המגורים של החברה בעיר אאכן ינתן עם אישור הת"ע למתחם ושינוי היעוד בו מתעשייה למגורים באופן שיאפשר את תחילת פיתוח הפרויקט על המקרקעין האמורים.

(ה) **מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות** - ראו סעיף 1.8.1.4 לעיל. לוח התקבולים מרוכשי דירות בגרמניה המפורט בדין הגרמני הינו כדלקמן: 30% עם תחילת עבודות הבניה, 28% עם השלמת השלד, 12.6% עם השלמת הגג, 10.5% עם השלמת התקנת הצנרת הפנימית (מים, חשמל, ביוב) והמערכות בבניין (מעליות, חימום, וכו'), 7% עם השלמת עבודות הגמר (פנים וחוצץ), 8.4% עם מסירת הדירה ו- 3.5% עם השלמת כלל העבודות בפרויקט (לדוג', במידה ועבודות הפיתוח הסביבתי טרם הושלמו עם איכלוס הדירות).

כמו כן, עם קבלת התקבול הראשון על חשבון תמורת המכר, במידה והחברה אינה יכולה לרשום הערת אזהרה לטובת הרוכש במרשם המקרקעין מכיוון שטרם הסתיים הליך רישום הבית המשותף (פרצלציה), על החברה להנפיק לדייר ערבות בנקאית בגין מלוא הסכום אותו הוא משלם עד לרישום הערת אזהרה כאמור. בעניין זה יוער כי החברה השלימה את הליך הפרצלציה במקרקעי שלב ד' של הפרויקט ברבעון השלישי של שנת 2017 בסמוך לאחר תחילת עבודות הבניה בפרויקט ועל כן לא נדרשה להנפיק ערבויות בנקאיות לרוכשי דירות בשלב ד' של הפרויקט.

כמו כן הדין הגרמני קובע אחריות לטיב ובדק לתקופה של 5 שנים ממועד המסירה. האחריות אינה מגולגלת לקבלן הראשי וחלה על היוזם, אולם מנגד היוזם מקבל מהקבלן המבצע כאמור בס"ק (ג) לעיל ערבות טיב בשיעור של 5% מסך העבודות עם השלמת העבודות בפרויקט וזאת לצורך כיסוי התחייבויותיה של החברה לטיב ובדק אל מול רוכשי הדירות.

(ו) **גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות**

החברה מעריכה כי הגורמים העיקריים התורמים להצלחה בתחום הפעילות הינם כדלקמן:

- (1) הכרה מעמיקה עם שוק הנדל"ן המקומי בעיר דיסלדורף ומיפוי צרכיו לטווח הזמן הבינוני-ארוך.
- (2) בניית צוות מתכננים (מתכנני עיר, אדריכלים, מתכנני כבישים ותשתיות, מתכנני פיתוח סביבתי) איכותי ומקצועי, בעל היכרות ארוכת שנים עם שוק הנדל"ן בדיסלדורף יחד עם הבנה ושליטה בדיני התכנון והבניה הרלוונטיים להליך הוצאת היתרי הבניה.
- (3) נגישות אל והיכרות אישית עם גורמי התכנון השונים בעיריית דיסלדורף ואל מקבלי ההחלטות בעיריית דיסלדורף (ראש העירייה, מהנדס העיר, מנהל מחלקת התכנון בעיר, יו"ר ועדת התכנון במועצת העיר, יו"ר הוועדה לפיתוח כלכלי במועצת העיר, וכו').
- (4) תכנון הפרויקט, לרבות קביעת תמהיל הדירות וגודלן, המפרט הטכני, עיצוב החזיתות והשטחים הציבוריים, באופן שימקסם את איכות המוצר הנימכר אל מול המיתחרים בשוק ויאפשר השגת מחירי מכירה בחלק העליון של הטווח (בהשוואה למתחרים).
- (5) הקמת צוות שיווק ומכירות בעל ניסיון רב בשוק המגורים בדיסלדורף בתוך החברה מתוך מטרה, מחד – להשיג את מחירי המטרה המבוקשים על ידי החברה בשלב א' של הפרויקט, ומאידך – לצבור ידע וניסיון בשיווק ומכירות בתוך החברה והעברתו לשלבים הבאים בפרויקט וזאת בניגוד לחלק מהמתחרים בשוק המוציאים את שיווק הדירות ומכירתן לצד ג'.
- (6) הקמת צוות ניהול פרויקט בעל ניסיון רב בתכנון וביצוע פרויקטים לבניה למגורים בהיקף ניכר בתוך החברה מתוך מטרה, מחד – לשלוט ולבקר באופן מיטבי באופן ביצוע הפרויקט על ידי הקבלן הראשי, בלוחות הזמנים ובאיכות וטיב העבודות, ומאידך – לצבור ידע וניסיון וניהול פרויקטים לבניה בתוך החברה והעברתו לשלבים הבאים בפרויקט וזאת בניגוד לחלק מהמתחרים בשוק המוציאים את ניהול הפרויקט לצד ג'.
- (7) השגת מימון לבניית הפרויקט בתנאים מיטביים (מרווחי ריבית נמוכים, שיעורי מכירה מוקדמת לא גבוהים, השקעת הון עצמי נוסף לא מהותית מעבר להעמדת הקרקע כבטוחה להלוואת הבניה).
- (8) בחירת קבלן מבצע בעל יכולות מקצועיות, ניסיון, כמות עובדים וציוד המאפשרים השלמת הפרויקט תוך עמידה בתוכניות, בלוחות הזמנים, בטיב ובאיכות המבוקשים וללא סטייה מהותית מהעלויות הצפויות.
- (9) מסירת הדירות לרוכשים בלא איחור (או באיחור זניח בלבד) אל מול המועד המוסכם ומזעור בעיות הטיב והבדק לאחר המסירה ככול הניתן תוך מתן רמת שירות גבוהה לדיירים לאחר האכלוס על מנת להגיע לרמת שביעות רצון גבוהה שתשליך על יכולת החברה למתג את עצמה כגורם מוביל בשוק הבניה למגורים בדיסלדורף ויתרום להצלחת החברה בשיווק השלבים הבאים בפרויקט.

(ז) **חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם** – לעניין חסמי כניסה ראו בסעיף 1.8.1.3 לעיל. חסם היציאה העיקרי הינו אחריות טיב ובדק למשך תקופה של 5 שנים מהמועד שנקבע למסירת יחידות הדירור המוקמות במסגרת הפרויקט, לעניין זה ראו גם בס"ק (ה) לעיל.

(ח) **מבנה התחרות** – החברה זיהתה 3 פרויקטים כמתחרים העיקריים של הפרויקט הנדון לאור גודלם, קרבתם הגיאוגרפית לפרויקט, פנייה לקהל יעד דומה ומוצר דומה הן מבחינת המפרט, האיכות והגימור. להלן פרטים אודות שלושת הפרויקטים המתחרים כפי שנאספו על ידי החברה:

פרויקט Le-Flair - כ- 800 יח"ד הממוקם בין השכונות Derendorf ל- Pempeldorf במרחק של כ- 1.5 ק"מ מערבית לפרויקט Grafental. הפרויקט נמצא בשלבי ביצוע מתקדמים ונותרו בו כ-150 יח"ד לביצוע ומכירה. המחיר הממוצע למ"ר בפרויקט נע בין 4,200 אירו למ"ר ל-5,200 אירו למ"ר ו-23 א' אירו למקום חניה. שטחה הממוצע של דירה בפרויקט זה הינו 115 מ"ר ממוצע. Le Flaire נמצא קרוב יותר למרכז העיר אך גם באזור שהינו יותר רועש מבחינה תחבורתית וכ- 50 מ' מקו רכבת מרכזי ופעיל. מפרט- גבוה הכולל בין השאר, מרפסת בכל דירה, אמבטיה בחדר שינה מרכזי, פרקט, תריסים חשמליים, חימום מתחת לרצפות, מערכת אוורור מרכזית ואמבטיה מעוצבת. מבחינת המפרט ואיכות הבניה Le Flaire דומה ברמתו לפרויקט Grafental.

Ciel et Terre – פרויקט המונה 97 יח"ד במגדל מגורים בן 18 קומות הניבנה בצמוד לפרויקט Le Flair המתואר לעיל. שיווק הפרויקט החל בתחילת הרבעון השלישי של שנת 2015. תמהיל הדירות הוא בין 2 ל- 4 חדרים בשטח ממוצע של כ- 88 מ"ר לדירה. המחיר המבוקש למ"ר נע בין 4,000 אירו למ"ר בקומות הנמוכות ועולה ל-4,750 אירו למ"ר החל מהקומה השמינית ואילך ול-5,300 אירו למ"ר בקומות 13-16. מפרט: ממוצע-גבוה הכולל בין השאר, מרפסת בכל דירה, פרקט, קרמיקה איכותית, חימום מתחת לרצפות, מערכת אוורור מרכזית ואמבטיה מעוצבת. המפרט ואיכות הבניה דומים ברמתם לפרויקט Grafental.

KarolingerHoffe - 121 יח"ד הממוקם בשכונת Oberbilk במרחק של כ- 2 ק"מ דרומית לפרויקט Grafental. הפרויקט נמצא בתחילת ביצוע ומסירת הדירות מתוכננת לשנת 2019. המחיר הממוצע למ"ר בפרויקט נע בין 4,300 אירו למ"ר ל-5,300 אירו למ"ר ו-28 א' אירו למקום חניה. שטחה הממוצע של דירה בפרויקט זה הינו 95 מ"ר ממוצע. מפרט - גבוה הכולל בין השאר, מרפסת בכל דירה, אמבטיה בחדר שינה מרכזי, פרקט, תריסים חשמליים, חימום מתחת לרצפות, מערכת אוורור מרכזית ואמבטיה מעוצבת. מבחינת המפרט ואיכות הבניה דומה ברמתו לפרויקט Grafental.

1.9.2 תמצית התוצאות

פרמטר	לשנה שנתיימה ביום		
	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
	באלפי אירו		
הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)	68,372	73,935	58,958
רווחי תחום הפעילות (מאוחד)	13,735	15,398	11,755
רווחי תחום הפעילות (חלק התאגיד)	11,400	12,780	9,689
סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד) (*)	92,693	67,736	148,997
סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות במאזן (מאוחד)	40,799	26,541	32,590

(*) ליום 31 בדצמבר, 2017 כולל סך של 20 מ' אירו המוצג בדוחותיה הכספיים כנדל"ן להשקעה – זכויות במקרקעין, ר' סעיף 1.8.1.5.

במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2015 הכירה החברה ברווח של 6.3 מ' אירו עם מסירת שלב ב'2 בחודש אוקטובר 2015 לרוכשת - קרן פנסייה גרמנית.

במקביל הכירה החברה ברבעון האחרון של שנת 2015 ברווח של 5.88 מ' אירו בגין מסירת 63 דירות בשלב ב'1. יתרת הדירות והרווח בגינם בסך 5.42 מ' אירו הוכר בדוחות החברה לרבעון הראשון והרביעי של שנת 2016 עם מסירת יתרת הדירות והבתים הפרטיים בהתאמה.

ברבעון האחרון של 2016 מסרה החברה 89 דירות ו 4 בתים צמודי קרקע בשלב ב'3 וכפועל יוצא הכירה החברה ברווח של 9.6 מ' אירו. יתרת הרווח בגין שלב זה בסך של כ- 2.3 מ' אירו הוכרה במהלך הרבעון הראשון והשני של שנת 2017 עם מסירת יתר יח"ד.

ברבעון האחרון של 2017 מסרה החברה 93 דירות בשלב ג' וכפועל יוצא הכירה החברה ברווח של 10.7 מ' אירו. יתרת הרווח בגין שלב זה בסך של כ- 1.6 מ' אירו תוכר במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018 עם מסירת יתר יח"ד בשלב.

הגידול בסך הנכסים וההתחייבויות המיוחסים לתחום הפעילות בשנת 2017 בהשוואה לשנה קודמת נובע בעיקר מסיווג של חלק מקרקע I, כהגדרתה בסעיף 1.2 לעיל, כמלאי קרקעות. בנוסף בתקופת הדוח המשיכה החברה את הקמתם של השלבים בביצוע ומסירתם לרוכשי דירות.

להלן ריכוז טבלאי של ההכנסות, תזרים ורווח יזמי צפויים, שטרם הוכרו בדוחות הכספיים של החברה, משלבים שבביצוע ומשלבים הנימצאים במסגרת התב"ע המאושרת ובמסגרת התב"עות¹ Grafental Mitte/Grafental Ost/Grafenberg הנמצאות בתהליכים מתקדמים של אישור ושבביצועם טרם החל:

מדירות שנמכרו (באלפי אירו):

רווח יזמי שטרם הוכר	תזרים שטרם הוכר	הכנסות שטרם הוכרו	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 83%) שלבים שבביצוע (שלבים ג' וד' בפרויקט Grafental)
14,147	23,836	60,260	

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 (שלבים ג' וד' בפרויקט Grafental)
3,932	6,575	16,180	שלב ה' בפרויקט Grafental (תחת תב"ע מאושרת) שטרם נכנס לביצוע
12,536	19,682	49,564	דירות להשכרה בשכ"ד מפקח בשלבים שבתכנון תחת התב"עות Grafental Mitte/Ost
15,897	35,890	124,913	דירות Condo למכירה חופשית בשלבים שבתכנון תחת התב"עות Grafental Mitte/Ost ו-Grafenberg
82,804	161,579	374,682	
115,169	223,726	565,339	סה"כ

¹ למען הסר ספק יובהר ויודגש כי החברה טרם קיבלה החלטה האם לפתח את פרויקט Grafenberg.
² יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח, לאחר השלמת רכישת זכויות המנכ"לים המשותפים בחברה הבת (ר' ארועים מהותיים בתקופת הדוח במסגרת דוח דירקטוריון החברה המצ"ב תחת פרק ב' לדוח תקופתי זה), שיעור ההחזקה האפקטיבי של החברה הינו 84.98%.

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

1.9.3 איזורים גיאוגרפיים

דיסלדורף/גרמניה/NRW			
לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	
			פרמטרים מאקרו כלכליים:
תוצר מקומי גולמי בדיסלדורף (מיליארד אירו)*	331.5	אין נתונים עבור דיסלדורף	
תוצר לנפש בדיסלדורף (אירו)*	38,547	אין נתונים עבור דיסלדורף	
שיעור צמיחת אוכלוסיה בדיסלדורף (%)**	1.2%	אין נתונים עבור דיסלדורף	
שיעור צמיחה בתוצר המקומי בדיסלדורף	אין נתונים עבור דיסלדורף	אין נתונים עבור דיסלדורף	
שיעור צמיחה בתוצר לנפש בדיסלדורף	אין נתונים עבור דיסלדורף	אין נתונים עבור דיסלדורף	
שיעור אינפלציה (גרמניה)**	0.5%	1.8%	
רמת התשואה על אג"ח ממשלתי לזמן ארוך (גרמניה)***	0.2%	0.75%	
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (גרמניה)	AAA	AAA	

4.25	4.04	4.15	שע"ח שקל חדש ביחס לאירו ליום האחרון של השנה (נתוני בנק ישראל)	
			פרמטריים ענפיים מחייבים:	
3,240	3,410	3,630	מגורים (מחיר למ"ר)***	מדד המתייחס למחירי הנכסים בשימושים הרלוונטים בדיסלדורף
26.0	26.5	27.0	משרדים (prime rent למ"ר)***	
16.2	16.7	אין נתונים	היקפי המכירות בענף הבניה ב-NRW (מיליוני אירו)*****	
1.6%	2.1%	3.0%	מדד מחירי הבניה בגרמניה - שיעור השינוי השנתי **	
43.1	43.6	41.8	מדד המתייחס להיקפי הענקת הלוואות לנדל"ן (במילארדי אירו)*****	
49,238	55,618	אין נתונים	מגורים (יח"ד)	אישורי בניה ב-NRW (לפי שימושים)****
5,876	6,004	אין נתונים	אחר (אלפי מ"ר)	
1,122	3,232	אין נתונים	מגורים (יח"ד)	אישורי בניה בדיסלדורף **** (לפי שימושים)
316.3	311.3	אין נתונים	אחר (אלפי מ"ר)	

* ע"פ האתר של עריית דסלדורף www.duesseldorf.de
 ** עפ"י פרסום משרד הסטטיסטיקה הפדרלי הגרמני (www.destatis.de). יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת הגורם האמור להכללת המידע שלהלן, שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.
 *** לפי וול סטריט ג'ורנל (www.wsj.com).
 **** עפ"י מחקר שוק של חברת JLL.
 ***** עפ"י משרד הסטטיסטיקה IT.NRW;
 ***** עפ"י פרסום הבנק הגרמני המרכזי (<http://www.bundesbank.de>). יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת הגורם האמור להכללת המידע שלהלן, שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

1.9.4 נתונים מצרפיים לגבי פרויקטים

הגדרות לצורך סעיף 1.9 בלבד:

- פרויקט נדל"ן יזמי שהסתיים בשנה השוטפת** - פרויקט כאמור הוא פרויקט בו מתקיימים כל אלה: (א) שיעור ההשלמה של הפרויקט ליום האחרון של שנת הדיווח הוא מאה אחוזים; (ב) מסירת הדירות בפרויקט הושלמה במהלך שנת הדיווח; (ג) הכנסות בגין הפרויקט הוכרו בשנת הדיווח; (ד) לא צפויות הכנסות שטרם הוכרו מן הפרויקט; (ה) המלאי המיוחס לפרויקט נגרע במלואו עד היום האחרון של שנת הדיווח;
- פרויקט נדל"ן יזמי שהקמתו הסתיימה בתקופה השוטפת ושמיכירתו טרם הסתיימה במלואה** – פרויקט כאמור הינו פרויקט ששיעור ההשלמה שלו ליום האחרון של שנת הדיווח הוא מאה אחוזים, ואינו מקיים את האמור בפרט 1(ב) ו-1(ד) לעיל;
- פרויקט נדל"ן יזמי בהקמה** – פרויקט כאמור הוא פרויקט בו מתקיימים כל אלה: (א) הקמת הפרויקט החלה לפני תום שנת הדיווח ואין מניעה להמשיך ברציפות בהקמתו; (ב) הקמת הפרויקט לא הסתיימה עד היום האחרון של שנת הדיווח;
- פרויקט נדל"ן יזמי בתכנון** – פרויקט כאמור הוא פרויקט בו מתקיימים כל אלה: (א) ביום האחרון של שנת הדיווח בנייתו טרם החלה; (ב) אחד מאלה – (1) להערכת הנהלת התאגיד, הקמתו צפויה להתחיל, בשנה העוקבת לשנת הדיווח; (2) התקבל לגביו היתר בניה (או מחוץ לישראל – אישור מקביל להיתר בניה);

(5) פרויקט עתודות קרקע – פרויקט כאמור הוא קרקע המוצגת כמלאי או כמלאי מקרקעין שהקמת הפרויקט עליה טרם החלה, ולא מתקיים בה האמור בס"ק 4(ב) לעיל;

I. פרויקט נדל"ן יזמי שהקמתו הסתיימה בתקופה השוטפת ושמכירתו טרם הסתיימה
שלב ג' הכולל 109 יח"ד בבניה רוויה (כ-16 א' מ"ר ברוטו) יחד עם חניון תת קרקעי, הכולל 128 מקומות חניה, בפרויקט המגורים Grafental - שהינו מסווג בדוח זה כ-"פרויקט מהותי מאוד". כל הנתונים לגביו רוכזו למען נוחות הקורא תחת סעיף 1.9.5.1 להלן.

II. פרויקט נדל"ן יזמי בהקמה
שלב ד' הכולל 109 יח"ד וחניון תת קרקעי הכולל 125 מקומות חניה יחד עם 10 בתים צמודי קרקע (סה"כ 119 יח"ד בשטח כולל של כ-18,000 מ"ר ברוטו) בפרויקט המגורים Grafental - שהינו מסווג בדוח זה כ-"פרויקט מהותי מאוד". כל הנתונים לגביהם רוכזו למען נוחות הקורא תחת סעיף 1.9.5.2 להלן.

III. פרויקט נדל"ן יזמי בתכנון
שלב ה' הכולל 84 יח"ד ו-5 בתים צמודי קרקע יחד עם חניון תת קרקעי הכולל 86 מקומות חניה (סה"כ 89 יח"ד בשטח כולל של כ-13,450 מ"ר ברוטו) בפרויקט המגורים Grafental - שהינו מסווג בדוח זה כ-"פרויקט מהותי מאוד". כל הנתונים לגביו רוכזו למען נוחות הקורא תחת סעיף 1.9.5.3 להלן.

IV. פרויקט להקמת נדל"ן מניב למגורים בתכנון
שלב ו', השלב הראשון שיבנה כחלק מ-Grafental Mitte הכולל 112 יח"ד להשכרה (מתוכנן 70 דירות בשכ"ד מסובסד ו-42 דירות כדוור בר השגה בשכר דירה מפוקח - לפירוט ראה סעיף 1.8.1.5 לעיל) יחד עם 57 חניות תת קרקעיות בשטח כולל של כ-12,000 מ"ר ברוטו בפרויקט המגורים Grafental - שהינו מסווג בדוח זה כ-"פרויקט מהותי מאוד". כל הנתונים לגביו רוכזו למען נוחות הקורא תחת סעיף 1.9.5.4 להלן.

V. פרויקט עתודת קרקע
יתרת מקרקעי פרויקט המגורים Grafental, הכולל הן את הדירות למכירה בשוק החופשי (דירות Condo) והן את הדירות שיבנו כדירות להשכרה בשכ"ד מסובסד ובשכ"ד מפוקח, במסגרת התב"עות Grafental Mitte/Grafental Ost ובשטח בנוי כולל של כ-87,000 מ"ר ברוטו (זכויות בניה) כמו גם פרויקט המגורים בעיר אאכן הכולל כ-280 עד 300 יח"ד בשטח כולל של כ-41,000 מ"ר, הינן נכון ליום 31 בדצמבר 2017 בבחינת פרויקט עתודת קרקע. כל הנתונים לגביהם רוכזו למען נוחות הקורא תחת סעיף 1.9.5.5 להלן.

כפועל יוצא מהתקדמות הליכי אישור התב"עות Grafental Mitte/Ost סיווגה החברה את חלק הקרקע המיועד לפיתוח דירות למכירה חופשית (Condo) שבמסגרת התב"עות האמורות כמלאי מקרקעין ואת חלק הקרקע המיועד לבניית דירות להשכרה בשכ"ד מפוקח (דוור מסובסד ודוור בר השגה) שבמסגרת התב"עות האמורות כנדל"ן להשקעה – זכויות במקרקעין, הואיל והחברה טרם קיבלה החלטה האם לאחר השלמת בנייתם - תמכור את הדירות הללו (כולן או חלקן - בנפרד, ככל שניתן או כמקבץ) או תחזיק (בכל/בחלק) הדירות האמורות כנכס מניב, לפיכך המשיכה החברה להציג בדוחותיה הכספיים את אותן זכויות כנדל"ן להשקעה – זכויות במקרקעין. יחד עם זאת, היות וגם הדירות להשכרה בשכ"ד מפוקח וגם הדירות למכירה חופשית נבנות במסגרת אותו פרויקט (Grafental) ובאותו מתחם, מציגה החברה בסעיף 1.9.5 (על סעיפי המשנה שבו) הן את שלבי הפרויקט הכוללים הקמת דירות למכירה חופשית והן את שלבי הפרויקט הכוללים דירות להשכרה בשכ"ד מפוקח, בשינויים המחויבים ולפי העניין.

גילוי לגבי פרויקטים מהותיים מאוד
1.9.5 נתונים הנדרשים עבור פרויקט מהותי מאוד

1.9.5.1 Grafental שלב ג' בפרויקט המגורים –

פרויקט נדל"ן יזמי שהקמתו הסתיימה בתקופה השוטפת ושמכירתו טרם הסתיימה

א. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2017	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 83%¹)
Grafental (שלב ג' בפרויקט המגורים) Neumann Str. 6, Dusseldorf, Germany	שם הפרויקט:
109 יח"ד בבניה רוויה (כ-16 א' מ"ר ברוטו) יחד עם חניון תת קרקעי, הכולל 128 מקומות חניה;	מיקום הפרויקט:
83% ¹	תיאור קצר של הפרויקט:
ראו בסעיף 1.1.4 לעיל.	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
ראו בסעיף 1.1.4 לעיל.	מבנה האחזקה בפרויקט:
איחוד	ציון שמות השותפים לפרויקט:
יוני 2008	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
6,300 מ"ר	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
הרבעון הרביעי של שנת 2017.	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
חודש מאי 2016	מועד סיום עבודות הקמה בפועל:
מכירת הדירות הסתיימה במהלך חודש ספטמבר 2017. 93 מהדירות בשלב נמסרו לרוכשים במהלך חודש דצמבר 2017 ויתרת הדירות תימסר במהלך החודשים ינואר ופברואר 2018.	מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:
ראה סעיפים 1.9.6.3 ו-1.9.6.4 להלן.	מועד סיום שיווק צפוי:
אפריל 2016.	הסכמים עם קבלני ביצוע בקשר עם הפרויקט:
בעלות	מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:
אין.	פירוט זכויות משפטיות בקרקע:
	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):
לעניין חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי – ראו הסכם הפיתוח בסעיף 1.8.5 לעיל.	קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:
לא	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?
לפרטים אודות התקשרותן של חברות הפרויקט בהסכם הפיתוח ראו 1.8.5 לעיל.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
אין. יובהר כי זיהום הקרקע הקיים במקרקעי הפרויקט (כמתואר בסעיף 1.8.1.4 לעיל) מצוי בחלק מהמקרקעין המיועד להקמת שלבים ז'-יב' בפרויקט המגורים.	נושאים מיוחדים

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

שלבים ג' - מצב תכנוני ליום 31.12.2017, הנתונים הינם לפי 100% חלק התאגיד בפרויקט 83%¹			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	כ-16 א' מ"ר ברוטו עילי יחד עם 128 מקומות חניה תת קרקעיים	109 דירות	היתרי הבניה התקבלו במהלך חודש אפריל 2016.

ג. עלויות שהושקעו בפרויקט

עלויות שהושקעו בפרויקט	שלב ג'
נתונים כספיים באלפי אירו (במצטבר)	נתונים לפי 100%.

¹ יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח, לאחר השלמת רכישת זכויות המנכ"לים המשותפים בחברה הבת (ר' ארועים מהותיים בתקופת הדוח במסגרת דוח דירקטוריון החברה המצ"ב תחת פרק ב' לדוח תקופתי זה), שיעור ההחזקה האפקטיבי של החברה הינו 84.98%.

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017	(חלק התאגיד האפקטיבי בפרוייקט – 83%) ¹
9,428	9,428	9,428	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
1,041	1,770	2,479	סה"כ עלויות מצטברות בגין תכנון, שיווק ומכירות, אגרות, ניהול פרוייקט ומשרדיות
0	1,468	2,171	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח תשתיות ציבוריות
0	9,762	27,353	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
0	0	0	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
10,469	22,429	41,431	סה"כ עלות מצטברת
שלב ג'			
עלויות שטרם הושקעו ויתרה להשקעה			
נתונים כספיים באלפי אירו		נתונים לפי 100%. (חלק התאגיד האפקטיבי בפרוייקט – 83%) [לעדכן – בגין העברת החזקות גל ואופיר בבטא והמחאת הזכות ל-Promote]	
שנת 2016	שנת 2017		
---	---	סה"כ עלויות בגין קרקע <u>שטרם הושקעו</u> (אומדן)	
1,345	848	סה"כ עלויות בגין תכנון, שיווק ומכירות, אגרות, ניהול פרוייקט ומשרדיות <u>שטרם הושקעו</u> (אומדן)	
1,045	187	סה"כ עלויות פיתוח תשתיות ציבוריות <u>שטרם הושקעו</u> (אומדן)	
18,949	1,358	סה"כ עלויות בגין בניה <u>שטרם הושקעו</u> (אומדן)	
0	0	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון <u>הצפויות להיות מהוונות בעתיד</u> (אומדן)	
21,338	2,393	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
37.9%	93.0%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
רבעון רביעי 2017	הסתיים ברבעון הרביעי של שנת 2017	מועד השלמת בנייה צפוי	

¹ יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח, לאחר השלמת רכישת זכויות המנכ"לים המשותפים בחברה הבת (ר' ארועים מהותיים בתקופת הדוח במסגרת דוח דירקטוריון החברה המצ"ב תחת פרק ב' לדוח תקופתי זה), שיעור ההחזקה האפקטיבי של החברה הינו 84.98%.

ד. שיווק הפרויקט

שיווק הפרויקט - שלב ג'									
שנת 2016				שנת 2017				(נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 83%) ¹	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	למועד חתימת הדוח	
חוזים מצטברים שנחתמו במהלך התקופה השוטפת:									
N/A השיווק החל ביום 1.5.2016	23	50	72	91	105	108	109	109	יחידות דיור (#)
	10,945	25,007	37,482	47,648	54,467	55,820	56,150	56,150	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
	2,429	5,544	8,205	10,408	11,913	12,203	12,284	12,284	יחידות דיור (מ"ר)
	4,507	4,511	4,568	4,578	4,572	4,574	4,571	4,571	מחיר ממוצע למ"ר (באירו) (כולל תמורה בגין חניות)
הזמנות דירות (Reservations) * ליום חתימת הדוח:									
								0	יחידות דיור (#)
								0	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
								0	יחידות דיור (מ"ר)
								ל"ר	מחיר ממוצע למ"ר (באירו) (כולל תמורה בגין חניות)
חוזים חתומים והזמנות דירות מצטברים ליום חתימת הדוח:									
								109	יחידות דיור (#)
								56,150	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
								12,284	יחידות דיור (מ"ר)
								4,571	מחיר ממוצע למ"ר (באירו) (כולל תמורה בגין חניות)
שיעור השיווק של הפרויקט (%):									
ליום 31.3.16	ליום 30.6.16	ליום 30.9.16	ליום 31.12.16	ליום 31.3.17	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	למועד חתימת הדוח	
N/A	19.5%	44.5%	66.8%	84.9%	97.0%	99.4%	100%	100%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה - חוזים חתומים
N/A								100%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה - חוזים חתומים והזמנות
מקדמות מדיירים:									
ליום 31.3.16	ליום 30.6.16	ליום 30.9.16	ליום 31.12.16	ליום 31.3.17	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	למועד חתימת הדוח	
N/A	0	4,219	7,104	18,879	30,872	44,237	54,685	56,069	מקדמות מדיירים (באלפי אירו)
	0	7.5%	12.7%	33.6%	55.0%	78.8%	97.4%	99.9%	שיעור המקדמות מדיירים (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים והזמנות ליום חתימת הדוח:									
								0	יחידות דיור (#)
								0	יחידות דיור - תמורה כספית צפויה (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
								0	יחידות דיור (מ"ר)
								ל"ר	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
								0	סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים דוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי אירו)

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

¹ יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח, לאחר השלמת רכישת זכויות המכ"לים המשותפים בחברה הבת (ר' ארועים מהותיים בתקופת הדוח במסגרת דוח דירקטוריון החברה המצ"ב תחת פרק ב' לדוח תקופתי זה), שיעור ההחזקה האפקטיבי של החברה הינו 84.98%.

ה. רווחיות גולמית

להלן פרטים אודות הערכות הנהלת החברה לגבי נתוני הרווחיות היזמית **בשלב ג'** בפרויקט :

רווח יזמי צפוי	
56,150	סך אומדן הכנסות צפויות בשלב ג' בפרויקט (באלפי אירו)
4,571	מחיר מכירה ממוצע בפרויקט (כולל בגין הכנסות ממכירת חניות) (באירו למ"ר)
43,824	סך עלות צפויה (כולל קרקע) (באלפי אירו)
12,326	סך רווח יזמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי אירו)
28.1%	שיעור רווח יזמי כולל צפוי בפרויקט (%)

ברבעון האחרון של 2017 מסרה החברה 93 דירות בשלב ג' וכפועל יוצא הכירה החברה ברווח של 10.7 מ' אירו. יתרת הרווח בגין שלב זה בסך של כ- 1.6 מ' אירו תוכר במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018 עם מסירת יתר יח"ד בשלב.

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בפרויקט

יצויין, כי מכיוון שהחברה מכרה את כל הדירות (סה"כ 109) בשלב ג', מסרה 93 דירות לרוכשים וסיימה את הקמת הפרויקט ללא חריגות בתקציב נכון למועד פרסום הדוח, החברה לא מצאה לנכון לבצע ניתוח רגישות לרווחיות ביחס למכירי המכירה ועלויות הבניה בגין שלב ג'.

ז. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

לא רלבנטי עקב סיום הפרויקט בשנה השוטפת.

ח. שעבודים ומגבלות משפטיות

לא רלבנטי עקב סיום הפרויקט בשנה השוטפת.

Grafental 1.9.5.2 שלב ד'

פרויקט נדל"ן יזמי בהקמה

א. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2017	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 83% ¹)
Grafental (שלב ד' בפרויקט המגורים)	שם הפרויקט:
Neumann Str. 6, Dusseldorf, Germany	מיקום הפרויקט:
109 יחיד בבניה רוויה ו-10 בתים צמודי קרקע (כ-18 א' מ"ר ברוטו) יחד עם חניון תת קרקעי, הכולל 125 מקומות חניה;	תיאור קצר של הפרויקט:
83% ¹	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
ראו בסעיף 1.1.4 לעיל.	מבנה האחזקה בפרויקט:
ראו בסעיף 1.1.4 לעיל.	ציון שמות השותפים לפרויקט:
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
יוני 2008	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
8,800 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
הרבעון הרביעי של שנת 2018.	מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:
שיווקו של שלב ד' החל בחודש מאי 2017;	מועד התחלת שיווק בפרויקט:
מכירת הדירות צפויה להסתיים במהלך חודש דצמבר 2018.	מועד סיום שיווק צפוי:
ראה סעיף 1.9.6.3 ו-1.9.6.4 להלן.	הסכמים עם קבלני ביצוע בקשר עם הפרויקט:
בחודש מאי 2017 עם קבלת היתר הבניה.	מועד התחלת עבודות הקמה:
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בקרקע:
אין.	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):
לעניין חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי – ראו הסכם הפיתוח בסעיף 1.8.5 לעיל.	קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:
לא	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?
לפרטים אודות התקשרותן של חברות הפרויקט בהסכם הפיתוח ראו בסעיף 1.8.5 לעיל.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
אין. יובהר כי זיהום הקרקע הקיים במקרקעי הפרויקט (כמתואר בסעיף 1.8.1.4 לעיל) מצוי בחלק מהמקרקעין המיועד להקמת שלבים ז'-יב' בפרויקט המגורים.	נושאים מיוחדים

¹ יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח, לאחר השלמת רכישת זכויות המנכ"לים המשותפים בחברה הבת (ר' ארועים מהותיים בתקופת הדוח במסגרת דוח דירקטוריון החברה המצ"ב תחת פרק ב' לדוח תקופתי זה), שיעור ההחזקה האפקטיבי של החברה הינו 84.98%.

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

שלב ד' - מצב תכנוני ליום 31.12.2017, הנתונים הינם לפי 100% חלק התאגיד בפרויקט ¹ 83%			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	כ-18 אי"מ ברוטו עילי יחד עם 125 מקומות חניה תת קרקעיים	109 דירות ו-10 בתים צמודי קרקע	היתר בניה התקבל בחודש אפריל 2017.

ג. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

עלויות שהושקעו בפרויקט		שלב ד'
נתונים כספיים באלפי אירו (במצטבר)		נתונים לפי 100%. (חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 183%)
שנת 2016	שנת 2017	
11,621	11,621	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
921	1,830	סה"כ עלויות מצטברות בגין תכנון, שיווק ומכירות, אגרות, ניהול פרויקט ומשרדיות
5	813	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח תשתיות ציבוריות
279	12,088	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
0	0	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
12,827	26,352	סה"כ עלות מצטברת

שלב ד'		
עלויות שטרם הושקעו ויתרה להשקעה		
נתונים כספיים באלפי אירו		נתונים לפי 100%. (חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 183%)
שנת 2016	שנת 2017	
0	0	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
2,621	1,954	סה"כ עלויות בגין תכנון, שיווק ומכירות, אגרות, ניהול פרויקט ומשרדיות שטרם הושקעו (אומדן)
1,384	348	סה"כ עלויות פיתוח תשתיות ציבוריות שטרם הושקעו (אומדן)
34,342	22,533	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
0	0	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון הצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
38,347	24,835	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
3.0%	37.2%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
דצמבר 2018	דצמבר 2018	מועד השלמת בנייה צפוי

¹ יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח, לאחר השלמת רכישת זכויות המנכ"לים המשותפים בחברה הבת (ר' ארועים מהותיים בתקופת הדוח במסגרת דוח דירקטוריון החברה המצ"ב תחת פרק ב' לדוח תקופתי זה), שיעור ההחזקה האפקטיבי של החברה הינו 84.98%.

ד. שיווק הפרויקט

שלב ד - שיווק הפרויקט					
שנת 2017				שנת 2018	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 83% ¹)
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	למועד פרסום הדו"ח	
חוזים מצטברים שנחתמו במהלך התקופה השותפת:					
ל.ר. השיווק החל בחודש מאי 2017	29	68	92	112	יחידות דיור (#)
	16,478	39,012	51,507	63,182	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
	3,287	8,213	10,829	13,209	יחידות דיור (מ"ר)
	5,013	4,750	4,756	4,783	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
הזמנות דירות (Reservations) ליום פרסום הדוח:					
				1	יחידות דיור (#)
				835	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
				135	יחידות דיור (מ"ר)
				6,197	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
חוזים חתומים והזמנות דירות מצטבר עד ליום פרסום הדו"ח					
יוער כי המחיר הממוצע בדירות ה- Condo הינו 4,940 אירו למ"ר				113	יחידות דיור (#)
				64,017	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
				13,344	יחידות דיור (מ"ר)
				4,798	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
שיעור השיווק של הפרויקט (%):					
ל.ר. השיווק החל בחודש מאי 2017	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	למועד פרסום הדו"ח	
	24.4%	57.7%	76.2%	93.4%	שיעור השיווק למועד פרסום הדוח - חוזים חתומים
				94.7%	שיעור השיווק למועד פרסום הדוח - חוזים חתומים והזמנות
מקדמות מדיירים:					
ל.ר. השיווק החל בחודש מאי 2017	ליום 30.6.2017	ליום 30.9.2017	ליום 31.12.2017	למועד פרסום הדו"ח	
	2,127	8,710	14,691	18,893	מקדמות מדיירים (באלפי אירו)
	3.1%	12.9%	21.7%	27.9%	שיעור המיקדמות מדיירים (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים והזמנות ליום פרסום הדו"ח:					
				6	יחידות דיור (#)
				3,616	יחידות דיור - תמורה כספית צפויה (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
				729	יחידות דיור (מ"ר)
				4,959	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
				1,366	סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי אירו)

¹ יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח, לאחר השלמת רכישת זכויות המנכ"לים המשותפים בחברה הבת (ר' ארועים מהותיים בתקופת הדוח במסגרת דוח דירקטוריון החברה המצ"ב תחת פרק ב' לדוח תקופתי זה), שיעור ההחזקה האפקטיבי של החברה הינו 84.98%.

ה. רווחיות גולמית

להלן פרטים אודות הערכות הנהלת החברה לגבי נתוני הרווחיות הצפויה בשלב ד' בפרויקט:

רווח יזמי צפוי	
סך אומדן הכנסות צפויות בשלב ד' בפרויקט (באלפי אירו)	67,633
מחיר מכירה ממוצע בפרויקט (כולל בגין הכנסות ממכירת חניות) (באירו למ"ר)	4,940 בגין הדירות ו-4,000 בגין הבתים צמודי הקרקע
סך עלות צפויה (כולל קרקע) (באלפי אירו)	51,187
סך רווח יזמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי אירו)	16,446
שיעור רווח יזמי כולל צפוי בפרויקט (%)	32.1%

יצוין, כי ע"פ כללי החשבונאות, החברה תכיר בהכנסות, עלויות והרווח הגולמי הנובעים משלב ד' החל מהדוח של הרבעון הראשון של שנת 2018 עקב יישום לראשונה של תקן חשבונאות IFRS 15 בהתאם לשיעור המכירה ושיעור השלמת הפרויקט. לפרטים נוספים, ר' באור 2 לא' לדוחות הכספיים של החברה המצ"ב תחת פרק ג' לדוח תקופתי זה.

הנהלת החברה בוחנת את ריווחיותה בפרויקט בהתאם לרווח היזמי הצפוי. רווח יזמי מוגדר כסך הרווח הגולמי בפרויקט חלקי סך עלויות הבניה (לרבות עלות הקרקע).

המידע המתואר לעיל בקשר עם שלב ד' בפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם צפי ההכנסות, מחירי המכירה, העלויות הצפויות והרווח הצפוי הינם בבחינת "מידע צופה פני עתיד" אשר אינם בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותם בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד הדוח, בדבר: (1) ביקוש לשטחי מגורים בדיסילדורף; (2) מחירי שוק של שטחי מגורים בדיסילדורף בכלל ובסביבת הפרויקט בפרט בפרויקטים מתחרים ברי השוואה לפרויקט החברה (ראה סעיף 1.9.1 (ח) לעיל); (3) ידע וניסיון מצטבר של הנהלת החברה ומנהלי הפרויקט בתחום; (4) תחזיות ואומדנים של החברה באשר לעלויות הבניה, הפיתוח, השיווק וכו' לרבות אומדני מתכננים ויועצים הנדסיים לפרויקט בהתבסס על התוכניות להיתר הבניה, מפרטי הבניה וכתבי כמויות שהוכנו לצורך הכנת המיכרז והסכם הקבלן הראשי שנחתם ביחס לשלב ד'; וכן כוללת הערכות נוספות של החברה. שינוי נסיבות (לרבות מבלי לגרוע מכלליות האמור – ירידה בביקושים לשטחים האמורים בדיסילדורף ו/או ירידה במחירי השוק בדיסילדורף של השטחים האמורים) או גידול בעלויות הבניה עקב תוספות ושינויים להסכם הקבלן הראשי, ו/או היווצרות תנאים מיוחדים בנסיבות העניין עלולים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ולהשפיע באופן מהותי על צפי ההכנסות מהפרויקט ובכלל זה על רווחיותו הכוללת.

ו. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בפרויקט

שלב ד' - ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי אירו)					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 5%	השפעת ירידה של 10%
18,053	17,248	16,446	15,639	14,834	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
14,269	15,536	16,446	17,351	18,618	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

יצוין, כי ניתוח הרגישות ביחס לשינוי במחירי המכירה בוצע רק בגין % 23.8 מהדירות שטרם שווקו נכון למועד הדוח וכי ניתוח הרגישות ביחס לשינוי בעלויות ההקמה בוצע רק בגין העלויות שטרם הושקעו בפועל (% 62.8 מתקציב השלב, לא כולל קרקע) נכון למועד הדוח.

ז. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי אירו)	31.12.2017	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	4 מ' אירו הלוואות בניה
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	-
	31.12.2016	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	ל.ר.
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	ל.ר.
מוסד מלווה :			תאגיד בנקאי
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה :			מרץ 2017
סה"כ מסגרת :			70 מיליון אירו למימון הפרויקט, מתוכם : 1) 15 מיליון אירו לצורך מיחזור הלוואה בסך 25 מ' אירו שנלקחה בנובמבר 2011 בגין הקרקע (יתרת ההלוואה האמורה בסך 10 מ' אירו נפרעה במהלך החודשים נובמבר 2013 ופברואר 2014 מתוך הרווח התזרימי של שלב א' בפרויקט). מועד פרעון ההלוואה – דצמבר 2018. 7.5 מ' אירו מתוכה נפרעו מתוך תזרימי המזומנים של שלב ב' (4 מ' אירו) ו-ב'3 (3.5 מ' אירו) עם סיום הבניה של שלבים אלו ומסירתם לרוכשים, ולמועד הדוח יתרת הלוואה הינה 7.3 מ' אירו ; (2) חידוש מסגרת הערבויות שהועמדו בהסכם המימון הקודם בגין שלב א' בסך של 15 מיליון אירו מתוכם 13.5 מיליון אירו ¹ ערבות לעיריית דיסלדורף להבטחת התחייבויות חברות הפרויקט על פי הסכם פיתוח התשתיות הציבוריות כשלמועד הדו"ח יתרת הערבות העומדת לטובת עיריית דיסלדורף הינה 4.9 מ' אירו ; (3) 38.5 מ' אירו למימון בניית שלב ד'.
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה :			יתרת ההלוואה שטרם נוצלה בגין שלב ד' – 34.5 מ' אירו.
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית :			מרווח ריבית 1.95% מעל ריבית אירופי ל-3 חודשים.
מועדי פירעון קרן וריבית :			פירעון הקרן בגין הלוואות הבניה הינו בתשלום אחד (Bullet) בחודש אפריל 2019 או עם סיום בנייה ואיכלוס של שלב ד', לפי המוקדם מביניהם. הריבית משולמת מדי רבעון.
תניות פיננסיות מרכזיות :			אין
תניות מרכזיות אחרות [לרבות : קצב מכירות וכדומה] :			אין דרישה להשקעת הון עצמי בבניית שלב ד' ; אין דרישה לביצוע מכירות מוקדמות כתנאי למשיכת הלוואות הבניה בגין שלב ד'.
תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם ההלוואה			תקבולי מכירת הדירות מופקדים בחשבון סגור לטובת חברות הפרויקט ; המחאת זכויות חברות הפרויקט בהסכמי הביצוע עם הקבלנים לטובת התאגיד הבנקאי ; המחאת זכויות חברות הפרויקט בפוליסת ביטוח העבודות לטובת התאגיד הבנקאי.
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח :			לא
האם מסוג non-recourse [כן/לא] :			כן
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים :			לא נקבעו תנאים פורמליים. יחד עם זאת באופן מעשי החברה תוכל, בכפוף לאישור הבנק, למשוך עודפים מחשבון הליווי, בתנאי שפרעה במלואה את הלוואות הבניה.
בטחונות :			שעבוד בדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט, שיעבוד על תקבולי הביטוח וכן המחאת תקבולי מכירת דירות לטובת התאגיד הבנקאי.

¹ יצוין כי עם התקדמות עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות בפרויקט הופחת סכום הערבות בהתאמה לכ-4.9 מ' אירו נכון למועד הדוח.

ח. שעבודים ומגבלות משפטיות

<u>הסכום המובטח ע"י</u> <u>השעבוד (מאוחד)</u> (למועד הדו"ח) 31.12.2017 (באלפי אירו)	<u>פירוט</u>	<u>סוג</u>	
86,000	שעבוד בדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט, שיעבוד על תקבולי הביטוח וכן המחאת תקבולי מכירת דירות לטובת התאגיד הבנקאי	דרגה ראשונה	<u>שעבודים</u>
---	אין ; עם השלמת רישום הדירות במירשם המקרקעין נרשמו וירשמו (לפי העניין) הערות אזהרה לטובת רוכשי הדירות	<u>אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)</u>	

1.9.5.3 Grafental שלב ה'

פרויקט יזמי בתכנון

א. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2017	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 83% ¹)
Grafental (שלב ה' בפרויקט המגורים)	שם הפרויקט:
Neumann Str. 6, Dusseldorf, Germany	מיקום הפרויקט:
84 יח"ד בבניה רוויה ו-5 בתים צמודי קרקע (כ-12.45 א' מ"ר ברוטו) יחד עם חניון תת קרקעי, הכולל 86 מקומות חניה;	תיאור קצר של הפרויקט:
83% ¹	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
ראו בסעיף 1.1.4 לעיל.	מבנה האחזקה בפרויקט:
ראו בסעיף 1.1.4 לעיל.	ציון שמות השותפים לפרויקט:
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
יוני 2008	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
6,000 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
הרבעון הראשון של שנת 2020.	מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:
שיווקו של שלב ד' יחל בחודש מאי 2018.	מועד התחלת שיווק בפרויקט [מתוכנן]:
מכירת הדירות צפויה להסתיים במהלך חודש דצמבר 2019.	מועד סיום שיווק צפוי:
ראה סעיפים 1.9.6.3 ו-1.9.6.4 להלן.	הסכמים עם קבלני ביצוע בקשר עם הפרויקט:
בחודש מאי 2018 לאחר קבלת היתר בניה.	מועד התחלת עבודות הקמה [מתוכנן]:
בעלות.	פירוט זכויות משפטיות בקרקע:
אין.	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):
לעניין חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי – ראו הסכם הפיתוח בסעיף 1.8.5 לעיל.	קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:
לא	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?
לפרטים אודות התקשרותן של חברות הפרויקט בהסכם הפיתוח ראו בסעיף 1.8.5 לעיל.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
אין. יובהר כי זיהום הקרקע הקיים במקרקעי הפרויקט (כמתואר בסעיף 1.8.1.4 להלן) בחלק מהמקרקעין המיועד להקמת שלבים ז'-יב' בפרויקט המגורים.	נושאים מיוחדים

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

שלב ה' - מצב תכנוני ליום 31.12.2017, הנתונים הינם לפי 100% חלק התאגיד בפרויקט 83% ²			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	כ-12.45 א' מ"ר ברוטו עילי יחד עם 86 מקומות חניה תת קרקעיים	84 דירות ו-5 בתים צמודי קרקע	היתר בניה צפוי להתקבל עד חודש מרץ 2018.

¹ יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח, לאחר השלמת רכישת זכויות המנכ"לים המשותפים בחברה הבת (ר' ארועים מהותיים בתקופת הדוח במסגרת דוח דירקטוריון החברה המצ"ב תחת פרק ב' לדוח תקופתי זה), שיעור ההחזקה האפקטיבי של החברה הינו 84.98%.

² יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח, לאחר השלמת רכישת זכויות המנכ"לים המשותפים בחברה הבת (ר' ארועים מהותיים בתקופת הדוח במסגרת דוח דירקטוריון החברה המצ"ב תחת פרק ב' לדוח תקופתי זה), שיעור ההחזקה האפקטיבי של החברה הינו 84.98%.

ג. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

עלויות שהושקעו בפרויקט		שלב ה'
נתונים כספיים באלפי אירו (במטבר)		נתונים לפי 100%.
		(חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 83%)
שנת 2016	שנת 2017	
9,648	9,649	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
ל.ר.	758	סה"כ עלויות מצטברות בגין תכנון, שיווק ומכירות, אגרות, ניהול פרויקט ומשרדיות
ל.ר.	85	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח תשתיות ציבוריות
ל.ר.	0	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
ל.ר.	0	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
9,648	10,492	סה"כ עלות מצטברת

שלב ה'		
עלויות שטרם הושקעו ויתרה להשקעה		
נתונים כספיים באלפי אירו		נתונים לפי 100%.
		(חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 83%)
שנת 2016	שנת 2017	
ל.ר.	0	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקע (אומדן)
ל.ר.	1,968	סה"כ עלויות בגין תכנון, שיווק ומכירות, אגרות, ניהול פרויקט ומשרדיות שטרם הושקע (אומדן)
ל.ר.	444	סה"כ עלויות פיתוח תשתיות ציבוריות שטרם הושקע (אומדן)
ל.ר.	24,091	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקע (אומדן)
ל.ר.	0	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון הצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
ל.ר.	26,503	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
ל.ר.	3.1%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
ל.ר.	מרץ 2020	מועד השלמת בנייה צפוי

ד. שיווק הפרויקט

נכון למועד פרסום הדו"ח טרם הוחל בשיווק השלב. שיווק ומכירות צפויים להתחיל בחודש מאי 2018.

ה. רווחיות גולמית

להלן פרטים אודות הערכות הנהלת החברה לגבי נתוני הרווחיות הצפויה בשלב ה' בפרויקט:

רווח יזמי צפוי	
סך אומדן הכנסות צפויות בשלב ה' בפרויקט (באלפי אירו)	49,564
מחיר מכירה ממוצע בפרויקט (כולל בגין הכנסות ממכירת חניות) (באירו למ"ר)	5,000 בגין הדירות ו-4,000 בגין הבתים צמודי הקרקע
סך עלות צפויה (כולל קרקע) (באלפי אירו)	36,944
סך רווח יזמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי אירו)	12,569
שיעור רווח יזמי כולל צפוי בפרויקט (%)	34%

יודגש, כי ע"פ כללי החשבונאות, החברה תכיר בהכנסות, עלויות והרווח הגולמי הנובעים משלב ה' החל מהדוח הכספי לרבעון השני של שנת 2018 עקב יישום לראשונה של תקן חשבונאות IFRS 15 בהתאם לשיעור המכירה ושיעור השלמת הפרויקט, לפרטים נוספים ר' באור 2 לא' לדוחות הכספיים של החברה המצ"ב תחת פרק ג' לדוח תקופתי זה.

הנהלת החברה בוחנת את ריווחיותה בפרויקט בהתאם לרווח היזמי הצפוי. רווח יזמי מוגדר כסך הרווח הגולמי בפרויקט חלקי סך עלויות הבניה (לרבות עלות הקרקע).

המידע המתואר לעיל בקשר עם שלב ה' בפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם צפי ההכנסות, מחירי המכירה, העלויות הצפויות והרווח הצפוי הינם בבחינת "מידע צופה פני עתיד" אשר אינם בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותם בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד הדוח, בדבר: (1) ביקוש לשטחי מגורים בדיסילדורף; (2) מחירי שוק של שטחי מגורים בדיסילדורף בכלל ובסביבת הפרויקט בפרט בפרויקטים מתחרים ברי השוואה לפרויקט החברה (ראה סעיף 1.9.1 (ח) לעיל); (3) ידע וניסיון מצטבר של הנהלת החברה ומנהלי הפרויקט בתחום; (4) תחזיות ואומדנים של החברה באשר לעלויות הבניה, הפיתוח, השיווק וכו' לרבות אומדני מתכננים ויועצים הנדסיים לפרויקט בהתבסס על התוכניות להיתר הבניה, מפרטי הבניה וכתבי כמויות שהוכנו לצורך הכנת המיכרז והסכם הקבלן הראשי שנחתם ביחס לשלב ה'; וכן כוללת הערכות נוספות של החברה. שינוי נסיבות (לרבות מבלי לגרוע מכלליות האמור – ירידה בביקושים לשטחים האמורים בדיסילדורף ו/או ירידה במחירי השוק בדיסילדורף של השטחים האמורים) או גידול בעלויות הבניה עקב תוספות ושינויים להסכם הקבלן הראשי, ו/או היווצרות תנאים מיוחדים בנסיבות העניין עלולים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ולהשפיע באופן מהותי על צפי ההכנסות מהפרויקט ובכלל זה על רווחיותו הכוללת.

ו. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בפרויקט

שלב ה' - ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי אירו)					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 5%	השפעת ירידה של 10%
17,492	15,013	12,569	10,058	7,579	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
10,123	11,329	12,569	13,742	14,949	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

ז. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

טרם נחתם הסכם מימון ספציפי בגין השלב.

ח. שעבודים ומגבלות משפטיות

ראו בסעיף 1.9.5.2 (ח) לעיל.

1.9.5.4 Grafental Mitte שלב ו'

פרויקט להקמת נדל"ן מניב למגורים בתכנון

א. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2017	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 83% ¹)
Grafental Mitte (שלב ו' בפרויקט המגורים)	שם הפרויקט:
Neumann Str. 6, Dusseldorf, Germany	מיקום הפרויקט:
112 יח"ד בבניה רוויה (כ-12 א' מ"ר ברוטו), מתוכן 70 דירות בשכ"ד מסובסד ו-40 דירות כדור בר השגה בשכר דירה מפוקח (לפירוט ראה סעיף 1.8.5 לעיל), יחד עם חניון תת קרקעי, הכולל 57 מקומות חניה;	תיאור קצר של הפרויקט:
83% ¹	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
ראו בסעיף 1.1.4 לעיל.	מבנה האחזקה בפרויקט:
ראו בסעיף 1.1.4 לעיל.	ציון שמות השותפים לפרויקט:
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
יוני 2008	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
4,600 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
הרבעון הראשון של שנת 2020.	מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:
השכרת הדירות תחל ברבעון השני של שנת 2020 עם השלמת בניית השלב.	מועד התחלת שיווק בפרויקט [מתוכנן]:
השכרת הדירות צפויה להסתיים במהלך חודש דצמבר 2020.	מועד סיום שיווק צפוי:
ראה סעיף 1.9.6.3 להלן.	הסכמים עם קבלני ביצוע בקשר עם הפרויקט:
בחודש מאי 2018 לאחר קבלת היתר בניה.	מועד התחלת עבודות הקמה [מתוכנן]:
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בקרקע:
אין.	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):
לעניין חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי – ראו הסכם הפיתוח בסעיף 1.8.5 לעיל.	קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:
לא	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?
לפרטים אודות התקשרות של חברות הפרויקט בהסכם הפיתוח ראו בסעיף 1.8.5 לעיל.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
אין. יובהר כי זיהום הקרקע הקיים במקרקעי הפרויקט (כמתואר בסעיף 1.8.1.4 להלן) מצוי בחלק מהמקרקעין המיועד להקמת שלבים ז'-יב' בפרויקט המגורים.	נושאים מיוחדים

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

שלב ו' - מצב תכנוני ליום 31.12.2017, הנתונים הינם לפי 100% חלק התאגיד בפרויקט 83% ¹			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	כ-12 א' מ"ר ברוטו עילי יחד עם 57 מקומות חניה תת קרקעיים	112 יח"ד מתוכן 70 דירות בשכ"ד מסובסד ו-42 דירות כדור בר השגה בשכר דירה מפוקח - לפירוט ראה סעיף 1.8.5 לעיל	היתר בניה צפוי להתקבל במהלך חודש מרץ 2018.

¹ יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח, לאחר השלמת רכישת זכויות המנכ"לים המשותפים בחברה הבת (ר' ארועים מהותיים בתקופת הדוח במסגרת דוח דירקטוריון החברה המצ"ב תחת פרק ב' לדוח תקופתי זה) שיעור ההחזקה האפקטיבי של החברה הינו 84.98%.

ג. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

עלויות שהושקעו בפרויקט		שלב ו'
נתונים כספיים באלפי אירו (במצטבר)		נתונים לפי 100%.
		(חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 183%)
שנת 2016	שנת 2017	
1,600	1,600	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
ל.ר.	737	סה"כ עלויות מצטברות בגין תכנון, שיווק ומכירות, אגרות, ניהול פרויקט ומשרדיות
ל.ר.	80	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח תשתיות ציבוריות
ל.ר.	146	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
ל.ר.	0	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
1,600	2,563	סה"כ עלות מצטברת

שלב ו'		
עלויות שטרם הושקעו ויתרה להשקעה		
נתונים כספיים באלפי אירו		נתונים לפי 100%.
		(חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 183%)
שנת 2016	שנת 2017	
ל.ר.	1,800	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקע (אומדן)
ל.ר.	1,839	סה"כ עלויות בגין תכנון, שיווק ומכירות, אגרות, ניהול פרויקט ומשרדיות שטרם הושקע (אומדן)
ל.ר.	414	סה"כ עלויות פיתוח תשתיות ציבוריות שטרם הושקע (אומדן)
ל.ר.	18,342	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקע (אומדן)
ל.ר.	0	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון הצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
ל.ר.	22,395	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
ל.ר.	4.1%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
ל.ר.	מרץ 2020	מועד השלמת בנייה צפוי

ד. שיווק הפרויקט

נכון למועד פרסום הדו"ח טרם הוחל בשיווק השלב. שיווק והשכרת הדירות צפויים להתחיל בחודש אפריל 2020 עם השלמת בניית הדירות בשלב זה. בהינתן כי שלב ו' יכלול 1,293 מ"ר, נטו של דירות שיושכרו בשכ"ד מסובסד של 6.25 אירו/מ"ר לחודש, 4,025 מ"ר, נטו של דירות שיושכרו בשכ"ד מסובסד של 7.15 אירו/מ"ר לחודש, 3,518 מ"ר, נטו דירות דיור בר השגה שיושכרו בשכ"ד של 10 אירו/מ"ר לחודש ו- 57 חניות שיושכרו ב-80 אירו/לחודש למקום חניה, סך הכנסות השכירות השנתיות הצפויות עם השכרת הדירות בשלב ו' כאמור הינו כ- 925 א' אירו לשנה.

¹ יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח, לאחר השלמת רכישת זכויות המנכ"לים המשותפים בחברה הבת (ר' ארועים מהותיים בתקופת הדוח במסגרת דוח דירקטוריון החברה המצ"ב תחת פרק ב' לדוח תקופתי זה), שיעור ההחזקה האפקטיבי של החברה הינו 84.98%.

ה. רווחיות גולמית

בהנחה שהחברה תבחר למכור את הדירות שיבנו בשלב ו' כנכס מניב לצד ג', להלן פרטים אודות הערכות הנהלת החברה לגבי נתוני הרווחיות הצפויה בשלב ו' בפרויקט:

רווח יזמי צפוי	
סך אומדן הכנסות צפויות בשלב ו' בפרויקט (באלפי אירו) ¹	28,925
מחיר מכירה ממוצע בפרויקט (כולל בגין הכנסות ממכירת חניות) (באירו למ"ר)	3,275
סך עלות צפויה (כולל קרקע) (באלפי אירו)	24,959
סך רווח יזמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי אירו)	3,966
שיעור רווח יזמי כולל צפוי בפרויקט (%)	15.9%

המידע המתואר לעיל בקשר עם שלב ו' בפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם צפי ההכנסות, שכר הדירה הצפוי, העלויות הצפויות והרווח הצפוי הינם בבחינת "מידע צופה פני עתיד" אשר אינם בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותם בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד הדוח, בדבר: (1) ביקוש לשטחי מגורים בדיסילדורף; (2) מחירי השכירות של שטחי מגורים בדיסילדורף בכלל ובסביבת הפרויקט בפרט בפרויקטים מתחרים ברי השוואה לפרויקט החברה (ראה סעיף 1.9.1 (ח) לעיל); (3) ידע וניסיון מצטבר של הנהלת החברה ומנהלי הפרויקט בתחום; (4) תחזיות ואומדנים של החברה באשר לעלויות הבניה, הפיתוח, השיווק וכו' לרבות אומדני מתכננים ויועצים הנדסיים לפרויקט בהתבסס על התוכניות להיתר הבניה, מפרטי הבניה וכתבי כמויות שהוכנו לצורך הכנת המיכרז והסכם הקבלן הראשי שנחתם ביחס לשלב ו'; וכן כוללת הערכות נוספות של החברה. שינוי נסיבות (לרבות מבלי לגרוע מכלליות האמור – ירידה בביקושים לשטחים האמורים בדיסילדורף ו/או ירידה במחירי השוק בדיסילדורף של השטחים האמורים) או גידול בעלויות הבניה עקב תוספות ושינויים להסכם הקבלן הראשי, ו/או היווצרות תנאים מיוחדים בנסיבות העניין עלולים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ולהשפיע באופן מהותי על צפי ההכנסות מהפרויקט ובכלל זה על רווחיותו הכוללת.

ו. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בפרויקט

בהנחה שהחברה תבחר למכור את הדירות שיבנו בשלב ו' כנכס מניב לצד ג', להלן טבלה המציגה את רגישות הרווח הגולמי לשינויים במחירי המכירה ובעלויות הבניה:

שלב ו' - ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי אירו)					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	השפעת ירידה של 10%
6,853	5,407	3,966	2,515	1,068	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
1,923	2,942	3,966	4,980	5,999	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

ז. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט
טרם נחתם הסכם מימון ספציפי בגין השלב.

ח. שעבודים ומגבלות משפטיות
ראו בסעיף 1.9.5.2 (ח) לעיל.

¹ מייצג את השווי הצפוי של השלב, שמיועד להשכרה, לאחר השלמתו.

1.9.5.5 Grafental Mitte / Grafental Ost – פרויקט עתודות קרקע
(שלב ז' – יב' בפרויקט המגורים המתוכנן במסגרת התב"ע) Grafental Mitte /
(Grafental Ost)

א. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2017	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 83% ¹)
Grafental Mitte / Grafental Ost (שלב ז' - יב' בפרויקט המגורים)	שם הפרויקט:
Neumann Str. 6, Dusseldorf, Germany	מיקום הפרויקט:
כ-89 א' מ"ר ברוטו, 738 יח"ד בבניה רוויה וצמודי קרקע.	תיאור קצר של הפרויקט:
83% ¹	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
ראו בסעיף 1.1.4 לעיל.	מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):
ראו בסעיף 1.1.4 לעיל.	ציון שמות השותפים לפרויקט:
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
יוני 2008	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
45,000 מ"ר יחד עם 7,000 מ"ר נוספים שירכשו ע"י החברה מידי עיריית דוסלדורף.	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
ביחס לשלב ז' הכולל 89 יח"ד בבניה רוויה ו-106 חניות תת קרקעיות בשטח כולל של כ-12 א' מ"ר ברוטו – ברבעון השלישי של שנת 2020. ביחס ליתרת השלבים - טרם נקבע.	מועד סיום עבודות ההקמה [מתוכנן]:
ביחס לשלב ז' – ברבעון השלישי של שנת 2018. ביחס ליתרת השלבים - טרם נקבע.	מועד התחלת שיווק בפרויקט [צפוי]:
ביחס לשלב ז' – ברבעון השני של שנת 2020. ביחס ליתרת השלבים - טרם נקבע.	מועד סיום שיווק [צפוי]:
טרם נחתמו הסכמים עם קבלני ביצוע ביחס לשלב ז'. ביחס ליתרת השלבים – ל.ר.	הסכמים עם קבלני ביצוע בקשר עם הפרויקט:
ביחס לשלב ז' - בקשה להיתר בניה הוגשה בחודש ספטמבר 2017. החברה צופה כי ההיתר יתקבל ועבודות הבניה יחלו במהלך הרבעון השלישי של שנת 2018.	מועד התחלת עבודות הקמה [מתוכנן]:
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה)
אין	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר):
לעניין חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי – ראו הסכם הפיתוח בסעיף 1.8.5 לעיל.	קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:
לא	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? אם כן, יינתן גילוי להנחות הבסיס.
לפרטים אודות התקשרותן של חברות הפרויקט בהסכם הפיתוח ראו בסעיף 1.8.5 לעיל.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
בכ- 40% משטח הקרקע, קיים זיהום קרקע במתכות כבדות ו-PAH ² . על פי אישורי הרשויות הרלוונטיות ועל פי דו"ח בדיקה שערכה החברה, אין בזיהום הקרקע למנוע או להגביל את הוצאת היתרי הבניה מכוח התב"ע.	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)

¹ יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח, לאחר השלמת רכישת זכויות המנכ"לים המשותפים בחברה הבת (ר' ארועים מהותיים בתקופת הדוח במסגרת דוח דירקטוריון החברה המצ"ב תחת פרק ב' לדוח תקופתי זה), שיעור ההחזקה האפקטיבי של החברה הינו 84.98%.

² Polycyclic Aromatic Hydrocarbon - נחשב לאחד המזהמים האורגניים הנפוצים ביותר בזיהום קרקע.

ב. פרויקט עתודות קרקע – נתונים כספיים

דיסלדורף			
2016	2017		
8,800	כ-45,000	סה"כ שטחי עתודות קרקע יזמיות (מ"ר)*	
17,000	כ-89,000	מגורים (מ"ר)	סה"כ זכויות בניה של עתודות קרקע יזמיות לפי תוכניות קיימות (מפולח לפי שימושים)
115	737	מגורים [יח"ד]	
-	-	משרדים (אלפי מ"ר)	
-	-	לוגיסטיקה (אלפי מ"ר)	
-	-	מסחר (אלפי מ"ר)	
-	-	אחר (אלפי מ"ר)	
13,820	92,659	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לעתודות קרקע (במאוחד) (באלפי אירו)	

* השטחים המיועדים לבניית הפרויקט מוצגים על בסיס נטו, דהיינו סך שטחי המיגרשים שישמשו לבנייה למגורים ואינם כוללים שטחים שישמשו לפיתוח התשתיות הציבוריות בפרויקט (כבישים, מדרכות, גני משחקים וכו').

הגידול בסך שטחי עתודות הקרקע, זכויות הבניה למגורים ומספר יחידות הדיור בשנת 2017 בהשוואה לשנה הקודמת נובע מהחלטת החברה לסווג את הקרקע הכלולה בתב"עות Grfental Mitte / Grafental Ost כקרקע המיועדת לפיתוח נדל"ן למגורים. יודגש כי הנתונים עבור שנת 2017 כוללים גם את מתחם הקרקע שמיועד להשכרה בשכ"ד מפקח ומוצג בדוחות הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה – זכויות במקרקעין, ר' לעיל.

ג. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט Grafental Mitte /Grafental Odt (שלב ז' – יב'), ליום 31.12.2017, (הנתונים הינם לפי 100%, חלק התאגיד בפרויקט 83%)			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ זכויות בניה (מ"ר)	
החברה החלה בתכנון מפורט של שלב ז' והגישה בקשה להיתר בניה במהלך חודש ספטמבר 2017.	737	כ-89,000	יחידות דיור
	---	---	זכויות בניה בלתי מנוצלות

¹ יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח, לאחר השלמת רכישת זכויות המנכ"לים המשותפים בחברה הבת (ר' ארועים מהותיים בתקופת הדוח במסגרת דוח דירקטוריון החברה המצ"ב תחת פרק ב' לדוח תקופתי זה), שיעור ההחזקה האפקטיבי של החברה הינו 84.98%.

ד. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

שנת 2016	שנת 2017	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 83% ¹)
(נתונים כספיים באלפי אירו)		
עלויות שהושקעו:		
11,241	84,030	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה*
2,579	8,629	סה"כ עלויות מצטברות בגין תכנון, שיווק, פיתוח, מסים, ואגרות ²
-	---	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
---	---	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)**
13,820	92,659	סה"כ עלות מצטברת

* כפועל יוצא מכוונת החברה לפתח את הקרקע הכלולה בתב"עות Grafental Mitte /Grafental Ost סיווגה החברה סך 64,032 אלפי אירו מקרקע להשקעה למלאי מקרקעין בגין החלק מהקרקע עליו מתעדת החברה לבנות דירות Condo למכירה חופשית ויתרת הקרקע עליה יבנו דירות המיועדות להשכרה בשכ"ד מפוקח (הן שכ"ד מסובסד והן דיור בר השגה – לפרטים ראה סעיף 1.8.5 לעיל) סווגה כנדל"ן להשקעה – זכויות במקרקעין.

**בהתאם לכללי חשבונאות אין מהוונים עלויות מימון למלאי שאינו "נכס כשיר" כהגדרתו בכללי החשבונאות.

יודגש כי הנתנים עבור שנת 2017 כוללים גם את מתחם הקרקע שמיועד להשכרה בשכ"ד מפוקח ומוצג בדוחות הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה – זכויות במקרקעין, ר' לעיל.

ה. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

טרם נלקח מימון ספציפי בקשר עם הקמת שלב ז'-יב' בפרויקט.

ו. שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד (מאוחד) (ליום 31.12.2017) (באלפי אירו)
שעבודים	שעבוד על מקרקעי הפרויקט	54,000

¹ יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח, לאחר השלמת רכישת זכויות המנכ"לים המשותפים בחברה הבת (ר' ארועים מהותיים בתקופת הדוח במסגרת דוח דירקטוריון החברה המצ"ב תחת פרק ב' לדוח תקופתי זה), שיעור ההחזקה האפקטיבי של החברה הינו 84.98%.

² בעיקר עלות מס עסקים מקומי.

1.9.5.6 פרויקט מגורים של החברה באאכן – פרויקט עתודות קרקע

א. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2017	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 50%)
Tuchmacherviertel Aachen	שם הפרויקט:
Becker Str., Aachen, Germany	מיקום הפרויקט:
41,000 מ"ר ברוטו זכויות בניה למגורים (תב"ע בהכנה) להקמת פרויקט שיכלול בין 280 ל-300 יח"ד	תיאור קצר של הפרויקט:
50%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
באמצעות חברה נכדה של החברה המחזיקה 50% מהשותפות המוגבלת שהינה הבעלים בקרקע	מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):
Nessler Bau GmbH, חברת יזמות הפרויקטים של הקבלן הראשי שביצעה עבור החברה את עבודות הבניה בשלבים ב'3, ג' ו-ד'.	ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):
לפי שיטת השווי המאזני	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
פברואר 2016	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
53,000 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
טרם נקבע	מועד סיום עבודות ההקמה [מתוכנן]:
טרם נקבע	מועד התחלת שיווק בפרויקט [צפוי]:
טרם נקבע	מועד סיום שיווק [צפוי]:
ל.ר.	הסכמים עם קבלני ביצוע בקשר עם הפרויקט:
טרם נקבע.	מועד התחלת עבודות הקמה [מתוכנן]:
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה)
אין	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר):
ל.ר.	קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:
לא	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? אם כן, יינתן גילוי להנחות הבסיס.
ל.ר.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
ל.ר.	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)

ב. פרויקט עתודות קרקע – נתונים כספיים

אאכנ		הנתונים הינם לפי 100%, חלק התאגיד בפרויקט 50%
2016	2017	
53,000	53,000	סה"כ שטחי עתודות קרקע יזמיות (אלפי מ"ר, ברוטו)
---	---	מגורים (אלפי מ"ר)
---	---	מגורים [יח"ד]
---	---	משרדים (אלפי מ"ר)
---	---	לוגיסטיקה (אלפי מ"ר)
---	---	מסחר (אלפי מ"ר)
50,000	50,000	תעשייה (אלפי מ"ר)
6,253	6,626	יתרת מלאי בספרי חברת הנכס המתייחסת לעתודות קרקע (באלפי אירו) ¹

ג. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט אאכנ ליום 31 בדצמבר 2017 (הנתונים הינם לפי 100%, חלק התאגיד בפרויקט 50%)			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
	---	---	יחידות דיור
	---	---	שטחי משרדים
	---	---	שטחי מסחר
	---	50,000	שטחי תעשייה
	---	---	זכויות בניה לא מנוצלות
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
הערות [לרבות התייחסות לסטטוס הליך האישור במוסדות התכנון הרלוונטיים]	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
בחדש ינואר 2017 אישר גורמי התכנון בעיר שינוי המתאר התכנוני החל על אזור הפרויקט מתעשייה למגורים באופן שיאפשר לחברה לקדם את התב"ע לפרויקט ולהביא את התב"ע לאישור מוסדות התכנון בעיר אאכנ ולהתחיל בהקמת הפרויקט במחצית הראשונה של שנת 2019, בד בבד עם הוצאת היתרי בנייה לפרויקט.	280 עד 300 יח"ד	41,000	יח"ד
	---	---	זכויות בניה לא מנוצלות

¹ ההשקעה של החברה בחברת הנכס מוצגת בדוחות החברה במסגרת השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

ד. עלויות שהושקעו בפרויקט

שנת 2016	שנת 2017	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 50%)
		(נתונים כספיים באלפי אירו)
		<u>עלויות שהושקעו:</u>
6,071	6,071	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
182	555	סה"כ עלויות מצטברות בגין תכנון, שיווק, פיתוח, מסים, ואגרות
-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
6,253	6,626	<u>סה"כ עלות מצטברת</u>

ה. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

טרם נלקח מימון ספציפי בקשר עם רכישת הקרקע ו/או הקמת בפרויקט.

ו. שעבדים ומגבלות משפטיות

לא רלבנטי.

1.9.6 הסכמים מהותיים

1.9.6.1 לפרטים אודות הסכם פיתוח תשתיות ציבוריות עם עיריית דיסלדורף ראו סעיף 1.8.5 לעיל.

1.9.6.2 לפרטים נוספים אודות הסכמי המימון בפרויקט ראו בסעיף 1.12.9 להלן.

1.9.6.3 לפרטים אודות ההסכמים עם הקבלן הראשי בשלבי הפרויקט השונים - ראו להלן :

שלב בפרויקט	שם הקבלן	היקף כספי פאוסלי של ההסכם	מועד החתימה	מועד סיום העבודות ההסכמי	מועד סיום העבודות בפועל	אופן ביצוע התשלום	ערבויות שהמציא הקבלן	קנסות
שלב ג'	Nessler Grünzig Bau GmbH	כל עבודות הבניה (חניון תת קרקעי, שלד, גמר ופיתוח סביבתי) של שלב ג' בהיקף כספי של כ- 27.5 מ' אירו	דצמבר 2015	דצמבר 2017	הסתיימו	באופן חודשי בהתאם לקצב התקדמות הבניה ולהיקף העבודות שבוצעו בחודש האמור	ערבות ביצוע בסך 5% מהיקף החוזה להבטחת התחייבויות הקבלן בהתאם להסכם. ערבות הביצוע תוחלף בערבות טיב עם סיום הבניה בהיקף של 5% מסך ההסכם לתקופות האחריות כפי שמוגדר בחוק הגרמני (5 שנים ככלל, 10 שנים לעבודות האיטום).	קנס על איחור במועד סיום העבודות – 0.1% מסכום החוזה ליום מעל 14 יום איחור אך לא יותר מ-5% במצטבר.
שלב ד'	Nessler Grünzig Bau GmbH	כל עבודות הבניה (חניון תת קרקעי, שלד, גמר ופיתוח סביבתי) של שלב ד' בהיקף כספי של כ- 29.85 מ' אירו	מרץ 2017	דצמבר 2018	טרם הסתיימו			
שלב ה'	Schmeing Bau GmbH	כל עבודות הבניה (חניון תת קרקעי, שלד, גמר ופיתוח סביבתי) של שלב ה' בהיקף כספי של כ- 21 מ' אירו	נובמבר 2017	מרץ 2020	טרם הסתיימו			
שלב ו'	Schmeing Bau GmbH	כל עבודות הבניה (חניון תת קרקעי, שלד, גמר ופיתוח סביבתי) של שלב ו' בהיקף כספי של כ- 19.6 מ' אירו	נובמבר 2017	מרץ 2020	טרם הסתיימו			

1.9.6.4 לפרטים אודות הסכמים עם קבלני הביצוע של עבודות הפיתוח והתשתיות ראו להלן :

שלב בפרויקט	שם הקבלן	היקף כספי פאושלי של ההסכם	מועד החתימה	מועד סיום העבודות הסכמי	מועד סיום העבודות בפועל	אופן ביצוע התשלום	ערבויות שהמציא הקבלן	קנסות
שלב ג'	Blanfort Gmbh & Co. KG	ביצוע עבודות הנחת קווי הביוב וסלילת הכבישים והמדרכות בהיקף של 0.94 מ' אירו.	ינואר 2016	דצמבר 2017	העבודות הסתיימו	באופן חודשי בהתאם לקצב התקדמות הבניה ולהיקף העבודות שבוצעו בחודש האמור	ערבות ביצוע בסך 5% מהיקף החוזה להבטחת התחייבויות הקבלן בהתאם להסכם. ערבות הביצוע תוחלף בערבות טיב עם סיום הבניה בהיקף של 5% מסך ההסכם לתקופות האחריות כפי שמוגדר בחוק הגרמני (5 שנים ככלל).	קנס על איחור במועד סיום העבודות – 0.1% מסכום החוזה ליום מעל 14 יום איחור אך לא יותר מ-5% במצטבר.
שלב ד'	Frauenrath gmbH	ביצוע עבודות הנחת קווי הביוב וסלילת הכבישים והמדרכות בהיקף של 0.9 מ' אירו.	ינואר 2017	דצמבר 2018	טרם הסתיימו העבודות			

אסטרטגיה עסקית - הקמת שכונת מגורים, איכותית למעמד הבינוני-גבוה בסטנדרט בניה גבוה וירוק. הפרויקט ינצל את המיקום המרכזי בעיר יחד עם חטיבת הקרקע הנרחבת שתאפשר בניה נמוכה ומרווחת עם ריבוי של שטחים ירוקים. יתרון זה צפוי למשוך בין השאר משפחות צעירות המחפשות לגור במרכז העיר אך בסביבה שקטה וירוקה ללא תנועת רכבים רבה. שכונת המגורים תהנה משירותים ציבוריים (דואר, בנק, חנויות מזון, בתי קפה ומסעדות) הקיימים כיום בסביבת הפרויקט כמו גם אילו המתוכננים לקום במסגרת מתחם המשרדים הסמוך לכשיוקם.

מיתוג - הפרויקט ממוגן תחת השם Grafental Dusseltal- ו-Grafenberg היוקרתיות הגובלת בו מצפון ומצפון מערב בהתאמה וממצבת את הפרויקט כרובע חדש בעיר העומד בפני עצמו ולא כעוד פרויקט מגורים בן מס' בניינים. גודל הפרויקט (הגדול בעיר) והבניה בשלבויות מאפשרת להעלות לאורך זמן את מחירי המכירה כאשר בו זמנית בגלל גודל הפרויקט החברה צפויה להנות מיתרונות לגודל בעלויות הבניה והפיתוח.

אסטרטגית מוצר ותמחיר - הפרויקט תוכנן באופן שיכלול מגוון נרחב של סוגי דירות בגדלים שונים ובמספר חדרים משתנה כך שבשילוב עם בניה של 10 בניינים שונים בכ"א מהשלבים (חזיתות, גבהים, עיצוב) נוצר מגוון עצום של דירות המתאים לקהל יעד רחב מאוד מתוך כוונה לכסות את כלל קהל הרוכשים הפוטנציאלי. בשלב א' החברה הציעה מוצר באיכות גבוהה מאוד (הן בהיבט העיצוב וחומרי הגמר שנבחרו לחזיתות המבנים והן ביחס להשקעה בפיתוח הסביבתי והשטחים הירוקים), עם מפרט דירה דומה ואף איכותי יותר בחלק ממאפייניו מפרויקטים מתחרים במחירי חדירה שהינם מעט נמוכים ממחירי המתחרים. לאור ההצלחה במכירות בשלב א' והתבססות הפרויקט כאחד המובילים בעיר, בשלב ב' החברה שמרה על אותה איכות גבוהה של המוצר תוך העלאת מחירי המכירה בפרויקט ב-6% בין שלב א' לשלב ב'1, ב-6.5% נוספים בין שלב ב'1 לשלב ב'3, ב-10% בין שלב ב'3 לשלב ג' וב-8% נוספים בין שלב ג' לשלב ד', תוך ישור קו עם מחירי המכירה של המיתחרים המרכזיים.

אסטרטגית פיתוח - פיתוח השכונה יעשה במספר שלבים תוך שמירה על יחס גבוה של מכירות מראש. בדומה לישראל, התשלום מהדיירים מתקבל עם התקדמות הבניה.

שיווק, מכירות תכנון וביצוע - תכנון הפרויקט, שיווקו, ביצוע המכירות וניהול ההקמה מתבצעים ע"י צוות עובדים של החברה שגויס במיוחד לצורך זה. צוות זה כולל 14 אנשי שיווק, מכירות, מהנדסים ומנהלי פרויקט בראשות מר אולריך טפה, המנכ"ל לשעבר של חברת LEG NRW, חברת הנדל"ן הגדולה במדינה הפדרלית NRW (לשעבר בבעלות ממשלתית) שהקימה וניהלה מעל ל-100,000 יח"ד ובנוסף פיתחה עשרות אלפי מ"ר של נכסים מסחריים ברחבי NRW. כעניין שבאסטרטגיה, החברה בחרה לבנות צוותי שיווק, מכירות וניהול פרויקט פנימיים מתוך מטרה לצבור ידע וניסיון בתחומים אילו בתוך החברה והעברתו לשלבים הבאים בפרויקט וזאת בניגוד לחלק מהמתחרים בשוק המוציאים את ביצוע הפעילויות האמורות לצד ג'. הבניה מבוצעת ע"י קבלנים חיצוניים לפי הסכמי turn-key.

אסטרטגית מימון - ההקמה בשלבים יחד עם שעבוד כל חטיבת הקרקע לבנק המממן, להערכת החברה, תמזער את הצורך בהזרמות הון נוספות בהיקף משמעותי, שכן חלק מהרווח בכל שלב מגולגל ויגולגל כהון עצמי לבניית השלב הבא.

צפי להתפתחות בשנה הקרובה

1.9.8

- (1) קבלת היתרי בניה בשלב ה'-ו' במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018 והיתר הבניה בשלב ז' במהלך הרבעון השלישי של שנת 2018 ותחילת ביצוע שלבים אלו.
- (2) סיום מסירת הדירות בשלב ג' לרוכשים במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018.
- (3) סיום השיווק ומכירות בשלב ד' ותחילת מסירת הדירות בשלב זה במהלך הרבעון האחרון של שנת 2018.
- (4) אישורה הסופי של התב"ע Grafental Mitte במהלך הרבעון השלישי של שנת 2018 והמשך קידומה של התב"ע Grafental Ost באופן שיביא לאישורה עד סוף שנת 2019.
- (5) קידום התב"ע למקרקעין נשוא פרויקט החברה בעיר אאכן באופן שיאפשר את תחילת ביצוע פרויקט המגורים על המקרקעין האמורים במחצית הראשונה של שנת 2019.

¹ המידע שלהלן מתייחס לפרויקט המגורים של החברה בדיסלדורף (Grafental) בלבד. מידע כאמור בגין פרויקט המגורים של החברה בעיר אאכן ינתן עם אישור הת"ב"ע למתחם ושינוי היעוד בו מתעשה למגורים באופן שיאפשר את תחילת פיתוח הפרויקט על המקרקעין האמורים.

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

1.10 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

1.10.1 משרדי הקבוצה

משרדי החברה ממוקמים בדיסלדורף, פרנקפורט, לייפציג ובבודפשט (להלן ביחד: "**משרדי החברה**"). בנוסף, ישיבות דירקטוריון החברה ואסיפות בעלי המניות של החברה מתקיימות במשרדה הרשום של החברה באמסטרדם או במען אחר כפי שנקבע בתקנון החברה.

החברה שוכרת את משרדי החברה כשוכר ראשי, בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך כולל שאינו מהותי לחברה.

1.10.2 רכוש קבוע

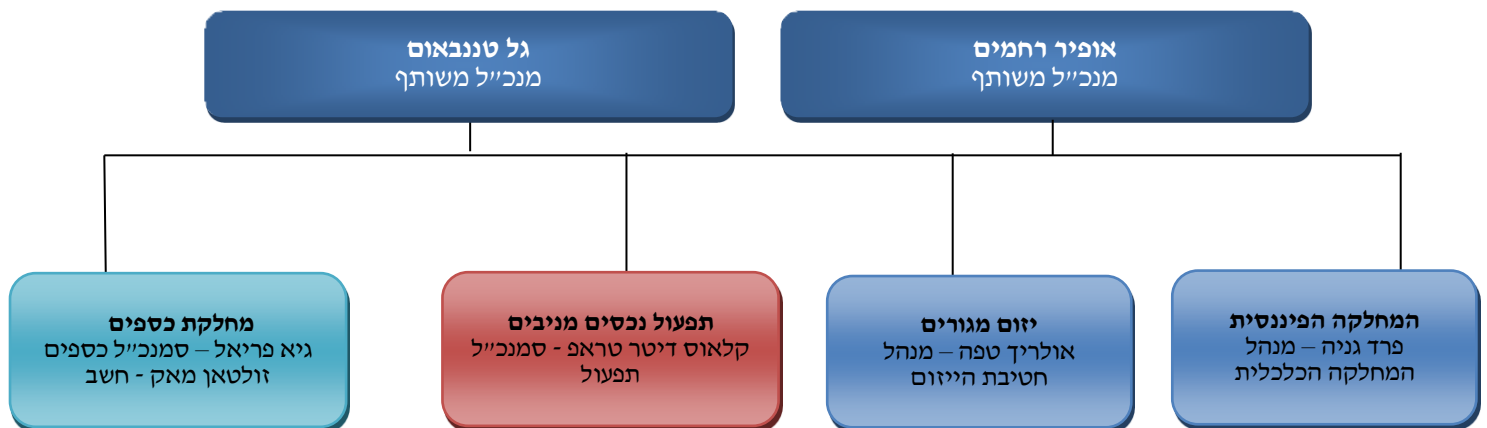
לקבוצה אין רכוש קבוע בהיקף מהותי. הרכוש הקבוע המשמש את פעילות הקבוצה בתחום הפעילות כולל רכבים, ריהוט, מיחשוב וציוד אחר.

1.10.3 נדל"ן להשקעה ראו בסעיפים 1.7 ו-1.8 לעיל.

1.11 הון אנושי

1.11.1 המבנה הארגוני של הקבוצה נכון למועד הדוח, מעסיקה החברה¹ 158 עובדים ונותני שירותים.

להלן תרשים מוטת הניהול של הקבוצה



¹ העובדים מועסקים באמצעות BGP, חברת הבת ההונגרית, Grafental KG, חברת תיפעול הנכסים ושי.ב. קפיטל.

1.11.2 מצבת העובדים של הקבוצה

מצבת העובדים ונותני השירותים של הקבוצה נכון ליום 31 בדצמבר 2016 וליום 31 בדצמבר 2017¹, הינה כדלקמן:

מספר עובדים	תפקיד בחברה המעסיקה		חברה מעסיקה
	ליום 31 בדצמבר 2016	ליום 31 בדצמבר 2017	
1	1	מנכ"ל משותף ²	החברה
1	1	מינהלה	
1	1	מנכ"ל משותף	ש.י.ב. קפיטל שווקים עתידיים בע"מ
2	2	מחלקה פיננסית (מנהל, אנליסט)	
	2	מינהלה	
3	3	הנהלה בכירה (סמנכ"ל כספים, חשב ועוזר לסמנכ"ל הכספים)	חברת הבת ההונגרית
2	2	הנהלת חשבונות	
1	1	מנהלה	
1	1	סמנכ"ל תפעול	
18	16	הנהלת חשבונות	חברת תיפעול הנכסים (property management)
6	9	מינהלה	
104	105	ניהול נכסים/שיווק/טכני	
1	1	סמנכ"ל יזום	Grafental KG
1	1	הנהלת חשבונות	
3	3	מינהלה	
3	3	שיווק ומכירות	
6	6	ניהול פרוייקט	
154	158		סה"כ

מרבית עובדי הקבוצה מועסקים על פי הסכמים אישיים, שאינם מוגבלים בזמן, כאשר שני הצדדים יכולים להביא את ההתקשרות לידי סיום בהודעה מוקדמת, אשר נעה בין שבועיים למספר חודשים (בהתאם למספר שנות העבודה). יצוין כי ביחס לעובדים הגרמנים של הקבוצה, הפסקת עבודתם כפופה לחוקי העבודה בגרמניה שאינם מאפשרים פיטורים אלא מסיבה מהותית ולאחר פרוצדורה שנקבעה בדין.

הסכמי ההעסקה מסדירים את תפקיד המועסק, היקף ההעסקה ושעות העבודה, היעדרויות בשל מחלה וימי חופשה, ואופן סיום יחסי ההעסקה. יצוין כי על פי הדין בגרמניה נושא הפיטורין הינו שונה מישראל וככלל חוקי העבודה הינם לטובת העובד. הדין בגרמניה אינו קובע פיצויי פיטורין, אך יחד עם זאת, יש קושי לפטר עובד ועל חברות המעסיקות מעל 20 עובדים³, חלים אף חוקי עבודה מחמירים יותר. חברה כאמור, המבקשת לפטר עובד נדרשת להוכיח סיבה סבירה לפיטורי עובד, וכל עוד לא מוכח אחרת העובד יכול לתבוע את החברה ולהמשיך להיות מועסק על ידה בכל אותה תקופה עד שמוכח שהיתה סיבה סבירה לפיטורין. ביטוח סוציאלי משולם בחלקו ע"י המעביד.

כל נושאי המשרה הבכירה בחברה חתומים על הצהרת סודיות, לרבות אלה שעובדים בחשבונית, על פיהם מתחייבים העובדים לשמור בסודיות על כך העניינים הנוגעים לפעילות ולסודות העסקיים של חברות הקבוצה בתקופת ההעסקה ולאחריה, אשר הגיעו לידיעתם בתקופת העסקתם. הקבוצה נוהגת להכשיר את עובדיה מעת לעת באמצעות קורסים והכשרות מקצועיות.

¹ נכון למועד חתימת הדוח לא חל שינוי מהותי במצבת העובדים של הקבוצה.

² מעמיד שירותים לחברה באמצעות חברה בבעלותו.

³ רלבנטי לחברת תפעול הנכסים.

1.11.3 נושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירה בקבוצה
ההנהלה הבכירה של הקבוצה מורכבת מ-2 מנכ"לים משותפים, סמנכ"ל כספים, סמנכ"ל תפעול, סמנכ"ל יזום-מגורים, מנהל מחלקה כלכלית וחשב. לפרטים אודות נושאי המשרה הבכירה של החברה בהתאם להוראות תקנה 26א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התשי"ל-1970 (להלן: "**תקנות הדוחות**") ראו בתקנה 26 בפרק ד', "פרטים נוספים על התאגיד", המצ"ב לדוח תקופתי זה. לפרטים אודות תנאי הכהונה של חמשת מקבלי השכר הגבוה ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה בהתאם להוראות תקנה 21 לתקנות הדוחות ראו בתקנה 21 בפרק ד', "פרטים נוספים על התאגיד", המצ"ב לדוח תקופתי זה.

1.11.3.1 התקשרות עם המנכ"לים המשותפים
לפרטים אודות תנאי ההעסקה של ה"ה אופיר רחמים (להלן: "**אופיר**") וגל טננבאום (להלן: "**גל**"), המכהנים כמנכ"לים משותפים בחברה ממועד הקמתה¹, ראו בתקנה 21 בפרק ד', "פרטים נוספים על התאגיד", המצ"ב לדוח תקופתי זה.

1.11.3.2 הלוואות לנושאי משרה בכירה
נושאי המשרה הבכירה בחברה ובכללם גל ואופיר זכאים לקבל מהחברה הלוואות נון ריקורס נושאות ריבית שנתית בשיעור של 3 + 1.3% Euro Libor Months אשר תעמודנה לפירעון לא יאוחר מתום 5 שנים ממועד העמדתן. הסכום הכולל של הלוואות (ללא ריבית צבורה) (לרבות ההלוואות הקיימות; יתרת כל ההלוואות הקיימות בתוספת כל ההלוואות העתידיות יכונן להלן: "**הלוואות**") אשר כ"א מבין גל ואופיר יהא זכאי ליטול יסתכם בסך הנמוך מבין: (א) 50% מהשווי המצרפי של המניות והאופציות (אופציות שהבשילו (Vested) בלבד) למניות שיש לנושא המשרה בחברה ובחברת Beta; ו-(ב) 3.6 מיליון אירו; נכון ליום 31 בדצמבר 2017 ולמועד הדוח סך סכום ההלוואות שהתקבלו על ידי מי מנושאי המשרה מהחברה ו/או מחברת הבת וטרם נפרעו הינו אפס.

1.11.3.3 חובות זהירות ואמונים של נושאי המשרה הבכירה
הסכמי ההעסקה כאמור כוללים בין היתר, התחייבות של נושאי המשרה הבכירה האמורים, אשר חלקם (כאמור להלן) מועסק על ידי חברות זרות (חברה הולנדית וחברה הונגרית), למלא את חובות הזהירות והאמונים הקבועות בסעיפים 252 ו-254 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**").

1.11.4 תלות באיש מפתח
להערכת החברה, לחברות החברה אין תלות בנושאי המשרה הבכירה בקבוצה. יצוין כי לא קיים הסדר תיחום פעילות בין החברה לבין שגיא, בעל השליטה בחברה.

1.11.5 סיום כהונתם של המנכ"לים המשותפים בחברה

1.11.5.1 דירקטוריון החברה החל, במהלך ישיבתו ביום 5 בספטמבר 2017, בתהליך של בחינת האסטרטגיה ארוכת הטווח של החברה בעסקיה ובשוקי ההון. כחלק מתהליך בחינת האסטרטגיה כאמור, הדירקטוריון בוחן גם את מבנה והרכב הנהלת החברה.

כפועל יוצא, ועל מנת לתמוך בתהליכים אלה במקביל לשמירה על תוצאותיה העסקיות החיוביות של החברה כמו גם השגת יעדי הצמיחה שלה, ביקש דירקטוריון החברה מהמנכ"לים המשותפים של החברה להישאר בתפקידם לתקופת מעבר שתסתיים לא יאוחר ממועד האסיפה השנתית הבאה של החברה². בתשובה לבקשת דירקטוריון החברה, הודיעו המנכ"לים המשותפים לדירקטוריון, כי ישקלו בחיוב בקשה זו והסכימו לדון עם וועדת התגמול של החברה בתנאי העסקתם בתקופת המעבר כאמור.

עוד החליט דירקטוריון החברה להכין תכנית יציבה להמשכיות (succession plan) הנהלת החברה ולפתוח בתהליך איתור בהקשר זה.

¹ אשר עוגנו בחודש נובמבר 2010 בהסכמים בכתב ואושרו על ידי דירקטוריון החברה באותה עת.
² אשר בהתאם להוראות תקנון החברה והדין התקיים לא יאוחר מתום חודש יוני 2018.

1.11.5.2 בהמשך להחלטת הדירקטוריון כאמור בס"ק 1.11.5.1 לעיל ועל פי הנחיית דירקטוריון החברה מאותו מועד, ניהלה וועדת התגמול של החברה משא ומתן עם ה"ה גל ואופיר, לצורך התקשרות בהסכמים עימם אשר יעגנו הן את תנאי כהונתם בתקופת המעבר והן את תנאי פרישתם. לצורך עניין זה נפגשו חברי הוועדה עם ה"ה גל ואופיר מס' פעמים בחודשים ספטמבר ואוקטובר 2017 וקיימו מס' ישיבות לצורך גיבוש הצעה לתנאי פרישה כאמור אשר תועלה לדיון והצבעה בדירקטוריון החברה. ביום 30 באוקטובר 2017 העבירה וועדת התגמול את המלצתה בנושא זה לדירקטוריון החברה והמליצה כי דירקטוריון החברה יאשר את תנאי הפרישה.

ביום 16 בנובמבר 2017 קיבל דירקטוריון החברה את המלצתה של וועדת התגמול ואישר (בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה) את תנאי הפרישה כאמור. ביום 27 בדצמבר 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ברוב הנדרש על פי דין את תנאי הפרישה של ה"ה גל ואופיר.

לתיאור התנאים העיקריים של תנאי הפרישה כאמור ראו בתקנה 21 בפרק ד' "פרטים נוספים על התאגיד", המצ"ב לדוח תקופתי זה.

1.12 מימון

הגדרות

לשם הנוחות, להלן הגדרות מונחים מרכזיים בסעיף זה:

"LTV"	Loan to Value Ratio – היחס בין סכום ההלוואה במועד הבדיקה לבין שווי ההון של הנכס על פי הערכת שווי לאותו מועד.
"ICR"	Interest Coverage Ratio - יחס כיסוי ריבית, המחושב על ידי חלוקת הכנסה התפעולית נטו (NOI) ¹ של הלווה לפני ריבית ולפני מס בתקופה הנמדדת בהוצאות הריבית של הלווה באותה תקופה.
"DSCR"	Debt Service Coverage Ratio - יחס כיסוי החוב, המחושב על ידי חלוקת ההכנסה התפעולית נטו (NOI) ¹ של הלווה בתקופה הנמדדת בהוצאות שירות החוב של הלווה בתקופה הנמדדת (קרי תשלומי הריבית והקרן בתקופה הנמדדת).
"CAP"	אופציית רכש המאפשרת לרוכש לקבל תשלומים ממוכר האופציה במידה ושיעור הריבית יעלה על סף מסוים שנקבע מראש.
"SWAP"	חוזה שבו שני הצדדים מסכימים להחליף תשלומי ריבית תקופתיים, כאשר תשלום ריבית בשיעור משתנה מוחלף בתשלום ריבית בשיעור קבוע ומשמש בעיקר לצרכי גידור.

1.12.1 כללי

נכון למועד הדוח, הקבוצה מממנת את פעילותה כדלקמן: (א) בעלי מניות ומשקיעים - בין בדרך של השקעות בהון החברה כנגד הקצאת מניות בחברה ו/או הקצאת זכויות הונות בחברות הנכס תמורת מזומן, לרבות Co-Investors כהגדרת המונח להלן; (ב) תאגידים בנקאיים - מימון בנקאי; ו- (ג) הנפקות אג"ח.

1.12.2 הזרמת הון על ידי בעלי מניות ומשקיעים

1.12.2.1 הנפקה לציבור

ביום 31 בינואר 2017 השלימה החברה הנפקה לציבור בישראל של 598,540 מניות ו- 299,270 כתבי אופציה (סדרה 1) הניתנים למימוש ל-299,270 מניות חברה, בהיקף כספי כולל של כ-49.5 מיליון אירו (ברוטו) וזאת בדרך של הצעה אחידה במכרז על מחיר היחידה, על פי דוח הצעת מדף שפורסם ביום 29 בינואר 2017 מכוח תשקיף המדף של החברה נושא תאריך 29 במאי 2015². במהלך הרבעון השני והשלישי של שנת 2017, מומשו 268,130 כתבי אופציה (סדרה 1) למניות החברה בתמורה כוללת של כ-22,644 אלפי אירו. יתרת 31,140 כתבי האופציה (סדרה 1) שלא מומשו עד למועד המימוש האחרון (31 ביולי 2017) פקעו.

1.12.2.2 הקצאות פרטיות

ביום 25 ביולי 2012 הושלמה הקצאה פרטית ל-4 ניצעים, אשר 3 מתוכם הינם משקיעים מוסדיים מקבוצת כלל ביטוח, של 276,315 מניות רגילות בנות 0.01 אירו ע"כ כ"א, רשומות על שם, אשר היוו לאחר ההקצאה כ-4.5% מהון המניות המונפק והנפרע בחברה (בנטרול "מניות רדומות") ומזכויות ההצבעה בחברה (להלן ביחד: "הון החברה") וכ-4.1% מהון החברה (בהנחת דילול מלא, נכון לאותו מועד) וזאת במחיר למניה של 152 ש"ח ובתמורה כוללת של כ-42 מ' ש"ח.

¹ לעניין זה יצוין כי ה-NOI מוגדר בדרכים שונות על ידי בנקים שונים והכול כפי שנקבע בהסכם ההלוואה לפי העניין.
² לפרטים נוספים ראו בדיווח המידי של החברה מיום 31 בינואר 2017 [מס' אסמכתא 2017-01-011337] המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

1.12.2.3 התקשרות בהסכמי שיתוף פעולה עם משקיעים Co-Investors
לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכמי מיזם משותף (JV) עם מס' גורמים (לעיל ולהלן: "Co-Investors"), החברים, למיטב ידיעת החברה ב"מועדון משקיעים" שהוקם על ידי BCRE, בעלת השליטה הקודמת בחברה, לצורך השתתפות בהשקעות הנדל"ן של קבוצת BCRE ובכלל זה השקעות הנדל"ן של החברה בגרמניה ראו בסעיף 1.18 להלן.

1.12.3 מימון בנקאי

הקבוצה נוהגת ליטול מימון בנקאי לקבוצת נכסים ו/או לנכס ספציפי כאשר ההלוואה הינה נון ריקורס לחברה המובטחת בין השאר, בשעבוד הזכויות בנכס ו/או בקבוצת נכסים, לפי העניין.

יתרת המימון הבנקאי (בהתאם לדוחות הכספיים) של הקבוצה נכון ליום 31 בדצמבר 2017 עומד על סך כולל של כ-666,954 אלפי אירו. לפרטים אודות הלוואה בסך 90 מליון אירו שהועמדה לחברה מאוחדת לצורך מימון רכישת קרקע בשטח של כ-193 דונם בשכונת Gerresheim בעיר דיסלדורף שבגרמניה ראו בסעיף "אירועים מהותיים ואחרים בתקופת הדוח" בפרק ב', "דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד", המצ"ב לדוח תקופתי זה וכן בדיווח מיידי מיום 1 במרץ 2018 [מס' אסמכתא 2018-01-020404], אשר הידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפנייה.

1.12.3.1 מימון מחדש בהיקף של 57.5 מיליון אירו בחודש פברואר 2016

ביום 1 בפברואר 2016 חתמה החברה על הסכם למימון מחדש של מרבית תיק הנכסים בלייפציג (כ-2,790 יח"ד) ל-7 שנים. ההלוואה החדשה בגובה 57.5 מ' אירו (בדומה ליתרת הקרן הבלתי מסולקת של ההלוואה משנת 2011) הועמדה בחודש אפריל 2016 ומועד פרעונה הינו 30 באפריל 2023, הינה נושאת ריבית קבועה לחמש השנים הראשונות בשיעור של 1.12% לשנה. ההלוואה תפרע בתשלומים רבעוניים שווים, קרן וריבית (שפיצר) החל מיום 30 ביוני, 2016 בסך של 449 אלפי אירו לרבעון והיתרה תסולק בתום תקופת ההלוואה¹. במסגרת המימון מחדש אושרה לחברה מסגרת אשראי בסך 17.4 מ' אירו בתוקף עד שנת 2023, אשר נוצלה נמשכה בסוף שנת 2017, המסגרת האשראי (לאחר משיכתה) נושאת ריבית משתנה על בסיס שער האירובור ל-3 חודשים בתוספת מרווח של 1% לשנה.

1.12.3.2 מימון מחדש בהיקף כולל של כ-126 מיליון אירו בחודש ספטמבר 2016

ביום 30 בספטמבר 2016 ביצעה החברה מימון מחדש ל-3 הלוואות, מ-3 בנקים גרמנים שונים (להלן ובהתאמה: "ההלוואות הנפרעות" ו-"ההלוואות החדשות", לפי העניין). ההלוואות החדשות (אשר הועמדו על ידי שלשה בנקים שונים) הינן לתקופה של חמש שנים בהיקף של כ-126 מיליון אירו בתוספת מסגרת אשראי של 20 מיליון אירו (למימון רכישת נכסים מניבים נוספים במדינת NRW ובאזור הנובר). ההלוואות החדשות נושאות ריבית משוקללת קבועה של כ-1.26% לשנה² עם פירעון קרן שנתי¹ בשיעור שנתי משוקלל של כ-2.19% מסכום ההלוואות החדשות (כאשר יתרת הקרן בתוספת הריבית הצבורה תשולם במועד הפירעון הסופי). ההלוואות הנפרעות, היו בהיקף של כ-113 מיליון אירו ונשאו ריבית שנתית משוקללת של כ-2.27%. הלוואות החדשות מובטחות, בין היתר, בשעבוד מדרגה ראשונה על מלוא זכויות החברה ב-11 נכסים מניבים הכוללים סה"כ כ-173 אלף מ"ר מגורים להשכרה וכ-26 אלף מ"ר שטחי מסחר להשכרה בגרמניה. לעניין זה ראו גם דוח מיידי מיום 5 באוקטובר 2016 [מס' אסמכתא 2016-01-058662], המובא בדוח זה בדרך של הפנייה.

1.12.3.3 הסכמי מימון בנקאי נוספים

¹ שיעור הריבית לשנה השישית והשביעית טרם נקבע, בהתאם להסכם עם הבנק שיעור הריבית יקבע בעתיד על בסיס שער האירובור בתוספת 1% או ריבית קבועה בהתאם לתנאי השוק באותו מועד.
² בתשלומים חודשיים או רבעוניים.

בהמשך לאמור לעיל, חברות הקבוצה נוהגות להתקשר במהלך העסקים הרגיל בהסכמי מימון לצורך רכישת נכסי הנדל"ן. הסכמי המימון נחתמים בדרך כלל, בין חברת הנכס לבין הגורם המממן. הסכמי המימון כאמור כוללים הוראות כאלה ואחרות ביחס להיקף המימון, תנאי העמדתו ואופן הפירעון. הסכמי המימון כאמור הינם ללא זכות חזרה (Non Recourse).

1.12.4 הנפקות אג"ח

מועד ההנפקה	סוג ההנפקה	היקף ההנפקה	תמורה כוללת ברוטו	פרטים נוספים
יוני 2012	הרחבת סדרה קיימת בדרך של הקצאה פרטית למוסדיים	40,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א')	39,720,000 ש"ח	לפרטים נוספים ראו בדוח המידי של החברה מיום 11 ביוני, 2012 [מס' אסמכתא 2012-01-153171], המובא בדוח זה בדרך של הפנייה.
נובמבר 2012	הרחבת סדרה קיימת בדרך של הנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף	160,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א')	169,600,000 ש"ח	לפרטים נוספים ראו בדוח הצעת מדף מיום 4 בנובמבר 2012 [מס' אסמכתא 2012-01-270840] ובדוח מידי מיום 6 בנובמבר 2012 [מס' אסמכתא 2012-01-272550] בדבר תוצאות ההנפקה, המובאים בדוח זה בדרך של הפנייה.
מאי 2013	הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ב') לא המירות למניות בדרך של הנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף	175,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב')	175,000,000 ש"ח	לפרטים נוספים ראו דוח הצעת מדף מיום 19 במאי 2013 [מס' אסמכתא 2013-01-64576] ודוח מידי בדבר תוצאות ההנפקה מיום 24 במאי 2013 [מס' אסמכתא 2013-01-066685] המובאים בדוח זה בדרך של הפנייה.
פברואר 2014	הרחבת סדרה קיימת בדרך של הקצאה פרטית למוסדיים	72,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב')	72,720,000 ש"ח	לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים מיום 27 בינואר 2014, 2 בפברואר 2014 ו-4 בפברואר 2014 [מס' אסמכתאות 2014-01-024883, 2014-01-14-01-028174, 2014-01-030766] המובאים בדוח זה בדרך של הפנייה.
יולי 2014	הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ג') לא המירות למניות בדרך של הנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף	102,165,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג')	102,165,000 ש"ח	לפרטים נוספים ראו דוח הצעת מדף מיום 20 ביולי 2014 [מס' אסמכתא 2014-01-117642] ודוח מידי בדבר תוצאות ההנפקה מיום 22 ביולי 2014 [מס' אסמכתא 2014-01-118890] המובאים בדוח זה בדרך של הפנייה.
אפריל 2016	הרחבת סדרה קיימת בדרך של הנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף	60,058,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג')	61,319,218 ש"ח	לפרטים נוספים ראו דוח הצעת מדף מיום 3 באפריל 2016 [מס' אסמכתא 2016-01-024078] ודוח מידי בדבר תוצאות ההנפקה מיום 5 באפריל 2016 [מס' אסמכתא 2016-01-041404] המובאים בדוח זה בדרך של הפנייה.

אגרות החוב (סדרה א'), אגרות החוב (סדרה ב') ואגרות החוב (סדרה ג') מדורגות בדירוג-ilAA (Stable) על ידי סטנדרד אנד פורס מעלות בע"מ.

לגילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה בהתאם להוראות תקנה 10(ב)(13) לתקנות הדוחות והתוספת השמינית לתקנות הדוחות, ראו בחלק ה' לפרק ב', "דוח בדיקת טריוויון", המצ"ב בדוח תקופתי זה.

1.12.5 מגבלות החלות על הקבוצה בקבלת מימון

1.12.5.1 אמות מידה פיננסיות שנקבעו במסגרת הסכמי המימון שחברות הקבוצה צד להם
בחלק מהסכמי המימון נדרשות חברות הנכס להתחייב בהתחייבויות פיננסיות שונות ובהתחייבויות נוספות, שאי עמידה בהן, מהווה, בחלק מהמקרים, עילה לפירעון מידי על ידי המלווה, בתנאים המנויים בהסכמי המימון וכמקובל בהסכמים מסוג זה. לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות מרכזיות במרבית הלוואותיה של החברה מתאגידים בנקאיים ראו בטבלה להלן.

נכון ליום 31 בדצמבר 2017 החברה עמדה בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרת הסכמי המימון שהחברה צד להם. לפרטים נוספים אודות אופן חישוב אמות מידה פיננסיות בהסכמי הלוואה מהותיים עבור החברה ראו בטבלה להלן.

1.12.5.2 תניות שינוי שליטה שנקבעו במסגרת הסכמי המימון שחברות הקבוצה צד להם
 כאמור לעיל, בחלק מהסכמי המימון עם תאגידים בנקאיים נדרשות חברות הנכס להתחייב לאי שינוי שליטה ברמת חברת הנכס עד לרמת החברה (BCP), יודגש כי אין תניית שינוי שליטה המתייחסת למי מבעלי השליטה בחברה (BCP) כמפורט בסעיף 1.12.9 להלן. במסגרת שטרי אג"ח א', ב' ו-ג' נקבע כי (בשטר אג"ח א') העברת השליטה בחברה (כהגדרתה בחוק ניירות ערך), במישרין או בעקיפין, מהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי וכי (בשטר אג"ח ב' ו-ג') העברת השליטה בחברה (כהגדרתה בחוק ניירות ערך), במישרין או בעקיפין, באופן שבו מר טדי שגיא יחדל להיות בעל שליטה בחברה מהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות.

1.12.5.3 שעבודים וערבויות
 להבטחת הלוואות מתאגידים בנקאיים שהינן ללא זכות חזרה ללווה (Non Recourse), נרשמו שעבודים על נכסי נדל"ן, על חשבוניות הבנק בהם מתקבלים דמי השכירות, המחאת זכויות בגין תקבולי השכירות, המחאת זכויות בגין פוליסות ביטוח הנכס ושעבודים על מניות חברות הנכס. יצוין כי בגין חלק מהנכסים וחברות הנכס קיימת ערבות צולבת להבטחת המימון שנקלח לצורך רכישת הנכסים ו/או לצורך מימון מחדש של הנכסים.

1.12.6 טבלת ריכוז הסכמי SWAP

להלן פרטים בדבר הסכמי SWAP בהם התקשרה החברה לפני יום 31 בדצמבר 2017 והינם בתוקף נכון למועד חתימת הדוח:

מקור/בנק	תאריך סיום	סכום באלפי אירו	חברה	שווי ליום 31 בדצמבר 2017 באלפי אירו
תאגיד בנקאי זר	30/9/2022	46,268	תאגיד גרמני בשליטה מלאה של החברה	(104)
תאגיד בנקאי זר	31 בדצמבר 2018	55,000	9 תאגידים בשליטת הקבוצה*	(449)

* יצוין כי החברה מחזיקה ב-52.3% מהזכויות בתאגידים האמורים. יתרת הזכויות בתאגידים האמורים מוחזקים על ידי מועדון המשקיעים כמפורט 1.18 להלן.

1.12.7 שיעורי ריבית ממוצעת ושיעורי ריבית אפקטיבית

להלן שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית על הלוואות מבנקים שהינם בתוקף ליום 31 בדצמבר לכל אחת מהשנים 2015-2017 שמיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה:

שיעור ריבית ממוצעת להלוואות מיועדות לשימוש ייחודי ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
2.1%	1.77%	1.66%

1.12.8 **אשראי בריבית משתנה**

כחלק ממדיניות החברה ובהתאם לדרישות מרבית הבנקים המממנים חברות הקבוצה נוהגות להתקשר בהסכמי גידור כחלק ממערך הסכמי המימון, באופן המקבע את שיעור הריבית המשתנה והופך הלכה למעשה את ההלוואות להלוואות בריבית קבועה.
נכון ליום 31 בדצמבר 2017 קיימות 17 הלוואות בקבוצה בסך של כ - 249 מ' אירו אשר הועמדו לקבוצה בין אוקטובר 2013 לדצמבר 2017 וזאת לצורך רכישת נכסים ומימון מחדש, הנושאות ריבית בשיעור משתנה כדלקמן:

מנגנון	תאריך נטילת ההלוואה	טווח הריבית לשנה שנסיימה ביום 31 בדצמבר 2017	סכום אשראי ברוטו ליום 31 בדצמבר 2017 באלפי אירו	שיעור הריבית סמוך למועד חתימת הדוח
Titan - ריבית בסיס משתנה 3 month Euribor בתוספת מרווח הריבית הבנקאית בשיעור של 1.39% לשנה	31 באוגוסט 2015	1.39% - 1.39%	45,271	1.39%
Mars - ריבית בסיס משתנה 3 month Euribor בתוספת מרווח הריבית הבנקאית בשיעור של 1.33% לשנה	31 באוגוסט 2015	1.33% - 1.33%	11,683	1.33%
Leipzig - (מסגרת אשראי שמומשה) ריבית בסיס משתנה 3 month Euribor בתוספת מרווח הריבית הבנקאית בשיעור של 1% לשנה	31 בדצמבר 2017	1.00%-1.00%	17,400	1.00%
דיסלדורף - (הלוואת קרקע) ריבית בסיס משתנה 3 month Euribor בתוספת מרווח הריבית הבנקאית בשיעור של 1.75% לשנה	13 בנובמבר 2013	1.75% - 1.75%	7,288	1.75%
Hamm - ריבית בסיס משתנה 6 month Euribor בתוספת מרווח הריבית הבנקאית בשיעור של 1.70% לשנה	31 באוקטובר 2013	1.70% - 1.70%	9,105	1.70%
Matrix - ריבית בסיס משתנה 3 month Euribor בתוספת מרווח הריבית הבנקאית בשיעור של 2.3% לשנה. ההלוואה קובעת באמצעות עסקת SWAP, שיעור הריבית משקלל את עסקת ה-SWAP	28 בפברואר 2014	2.78% - 2.78%	57,851	2.78%
Essen - ריבית בסיס משתנה 6 month Euribor בתוספת מרווח הריבית הבנקאית בשיעור של 1.70% לשנה	30 באפריל 2014	1.70% - 1.70%	2,603	1.70%
Park Blick - ריבית בסיס משתנה 3 month Euribor בתוספת מרווח הריבית הבנקאית בשיעור של 2.25% לשנה	29 באוגוסט 2014	2.25% - 2.25%	8,000	2.25%
Dortmund-Marten - ריבית בסיס משתנה 6 month Euribor בתוספת מרווח הריבית הבנקאית בשיעור של 1.50% לשנה	31 באוקטובר 2014	1.50% - 1.50%	6,845	1.50%
Kita - ריבית בסיס משתנה 3 month Euribor בתוספת מרווח הריבית הבנקאית בשיעור של 1.75% לשנה	28 בפברואר 2015	1.75% - 1.75%	2,008	1.75%
Kiel I - ריבית בסיס משתנה 6 month Euribor בתוספת מרווח הריבית הבנקאית בשיעור של 1.50% לשנה ¹	30 ביוני 2015	1.50% - 1.50%	3,383	1.50%

¹ בגין מרכיב ההלוואה הנושא ריבית משתנה בלבד (מתוך הלוואה כוללת של 16,597 א' אירו)

מנגנון	תאריך נטילת ההלוואה	טווח הריבית לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	סכום אשראי ברוטו ליום 31 בדצמבר 2017 באלפי אירו	שיעור הריבית סמוך למועד חתימת הדוח
Dortmund-Provinzialstr – ריבית בסיס משתנה 6 month Euribor בתוספת מרווח הריבית הבנקאית בשיעור של 1.30% לשנה	30 במאי 2016	1.30% - 1.30%	1,684	1.30%
Dortmund-Waterloostr – ריבית בסיס משתנה 6 month Euribor בתוספת מרווח הריבית הבנקאית בשיעור של 1.30% לשנה	30 בספטמבר 2016	1.30% - 1.30%	5,425	1.30%
המבורג – ריבית בסיס משתנה 3 month Euribor בתוספת מרווח הריבית הבנקאית בשיעור של 1.69% לשנה	30 בספטמבר 2016	1.69%-1.69%	6,542	1.69%
דיסלדורף – הלוואת בנייה - ריבית בסיס משתנה 3 month Euribor בתוספת מרווח הריבית הבנקאית בשיעור של 1.95% לשנה	משיכות קו אשראי	1.95% - 1.95%	4,000	1.95%
Hannover - Kronsberg ריבית בסיס משתנה 3 month Euribor בתוספת מרווח הריבית הבנקאית בשיעור של 1.37% לשנה	30 באפריל 2017	1.37%-1.37%	10,270	1.37%
Magdeburg & Patros - ריבית בסיס משתנה 3 month Euribor בתוספת מרווח הריבית הבנקאית בשיעור של 1.35% לשנה. שיעור היריבת קובע באמצעות עסקת SWAP, שיעור הריבית בסמוך למועד חתימת הדוח משקלל את עסקת ה-SWAP	23 בנובמבר 2017	1.59%-1.59%	46,413	1.59%
קו אשראי של Leipzig am zoo ושל 100 יח"ד נוספות בעיר ליפציג - ריבית בסיס משתנה 3 month Euribor בתוספת מרווח הריבית הבנקאית בשיעור של 1% לשנה	31 בדצמבר 2017	1.00%-1.00%	3,000	1.00%

1.12.9 להלן פירוט ההלוואות, השעבודים המהותיים והאשראי מתאגידים בנקאיים של הקבוצה נכון ליום 31 בדצמבר 2017:

מס' סידורי	התאגיד הלווה	המלווה	מועד העמדת ההלוואה	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי אירו)	מס' תשלומים רבעוניים (קרן + ריבית)	יתרת קרן ליום 31.12.2017 (אלפי אירו)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	ריבית קבועה בעקבות SWAP	תניית שינוי שליטה	התחייבויות פיננסיות	הערות
1	Brack Capital Germany (Netherlands) XXVII B.V. and Brack Capital Germany (Netherlands) XXVI B.V. ¹	תאגיד בנקאי זר	13 בנובמבר, 2013	² 15,000 ³ 12,300	תשלום ריבית רבעוני	7,288 יתרת ההערכות הינה 4.9 מ' אירו	פירעון הקרן הינו בתשלום אחד (Bullet) בחודש דצמבר 2018	שעבוד בדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט בגרפנטל (לא כולל השלשים שבביצוע שאינם משועבדים), שיעבוד על תקבולי הביטוח וכן המחאת תקבולי השכירות לטובת התאגיד הבנקאי.	בגין ההלוואה - מרווח ריבית 1.75% מעל ריבית אירופי ל-3 חודשים המשולמת מדי רבעון (ריבית משתנה) בגין הערבות 1.25% בשנה (רק בגין הסכום שיועמד בפועל (כערבות) (ריבית משתנה)	ההלוואה אינה מגודרת	אין	אין הלוואת נון ריקורס. החברה העמידה ערבות לטובת התאגיד הבנקאי לפיה במידה ויחס כיסוי הריבית (ICR) ירד מ-100%, קרי דמי השכירות מהמבנים הקיימים על מקרקעי הפרויקט, המשתכמים נכון למועד זה בכ-200 מ' אירו לשנה (אחרי הריסת מבנים לצורך פינוי הקרקע לביצוע שלב ב' נותרו 2 מבנים בלבד בשטח של כ-5 מ' א' לא יכסו את הוצאות הריבית בגין ההלוואה וערבות העירייה, הצפויים להסתכם בכ-450 מ' אירו, החברה תשלם את	

¹ שעור ההחזקה של החברה בשרשור סופי בבתאגידים הנ"ל הינו 83%, יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח, לאחר השלמת רכישת זכויות המנכ"לים המשותפים בחברה הבת (ר' ארועים מהותיים בתקופת הדוח במסגרת דוח דירקטוריון החברה המצ"ב תחת פרק ב' לדוח תקופתי זה), שיעור ההחזקה האפקטיבי של החברה הינו 84.98%.

² לפרטים נוספים ראו סעיף 1.9.5.2 (ז) לעיל.

³ מסגרת שניתנה ללווה על ידי התאגיד הבנקאי לצורך מתן ערבויות מהן כ-4.9 מיליון אירו לטובת עיריית דיסלדורף בהתאם להוראות הסכם פיתוח התשתיות הציבוריות במתחם, לפרטים נוספים ראו סעיף 1.8.5.2 (ז) לעיל.

הפער עד ליחס כיסוי של 100%.													
במסגרת ההלוואה העמידה החברה את הערבויות הבאות (כנגד בניית שלב ד') 1. במידה ותחול חריגה בתקציב הבניה אזי החברה תשלם ממקורותיה העצמאיים עד 20% ממסגרת התקציב (קרי כ - 7.7 מ' אירו): 2. ערבות להשלמת כל חריגה מעלויות הריבית ביחס למסגרת שנקבעה בתקציב השלב. 3. ערבות לכיסוי שיווק מוקדם של 25% ממכירות השלב.	אין	על הלווה לקבל את הסכמת הבנק לכל שינוי שליטה בחברה הנכס במידה ושיעור ההחזקה של BCP יהיה פחות מ-75%. בנוסף לבנק זכות לפרעון מוקדם במידה ואופיר רחמים, מנכ"ל משותף בחברה, ואורליך טפה, מנהל חטיבת הייזום, יפרשו מניהול החברה ללא מינוי מחליף מתאים תוך 60 יום.	ההלוואה אינה מגודרת	מרווח ריבית 1.95% מעל ריבית אירובור ל- 3 חודשים המשולמת מדי רבעון (ריבית משתנה)	שעבוד בדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט בגרפנטל' שיעבוד על תקבולי הביטוח וכן המחאת תקבולי מכירת הדירות לטובת תאגיד בנקאי.	פירעון הקרן הינו בתשלום אחד (Bullet) בחודש מרץ 2019, תנאי ההלוואה מאפשרים פרעונות מוקדמים כל 3 חודשים, יתרת ההלוואה למועד חתימת הדוח הינה 4 מ' אירו.	4,000	תשלום ריבית רבעוני	38,550	30 במרץ 2017	תאגיד בנקאי זר	Brack Capital Germany (Netherlands) XXVII B.V. and Brack Capital Germany (Netherlands) XXVI B.V. 1	2

¹ שיעור ההחזקה של החברה בשרשור סופי בתאגידים הנ"ל הינו 83%, יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח, לאחר השלמת רכישת זכויות המנכ"לים המשותפים בחברה הבת (ר' ארועים מהותיים בתקופת הדוח במסגרת דוח דירקטוריון החברה המצ"ב תחת פרק ב' לדוח תקופתי זה), שיעור ההחזקה האפקטיבי של החברה הינו 84.98%.

נון ריקורס.	אין	על הלווה לעדכן מראש את המלווה בכל שינוי שליטה בחברת הנכס, כאשר לעניין זה שינוי שליטה משמעו, שינוי ב- 50% או יותר מההחזקה בהון חברת הנכס.	ההלוואה אינה מגודרת	שיעור קבוע של 1.12% קו אשראי בסכום של כ-17,400 אלפי יורו בריבית משתנה של Euribor שלושה חודשים בתוספת מרווח של 1.00%	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על זכויות הנכס (כ-2,769 יח"ד בעיר לייפציג). המחאת תקבולי דמי השכירות לטובת המלווה, חשבונות הבנק ותקבולי הביטוח.	30 באפריל 2023	72,823	2.0% מסכום הקרן המקורי בשנה	57,500 בתוספת קו אשראי של 17,400 (שנוצל בדצמבר 2017) ובסה"כ 74,900	30 באפריל 2016	תאגיד בנקאי זר	BCRE Leipzig Wohnen Nord B.V. BCRE Leipzig Wohnen Ost B.V. BCRE Leipzig Wohnen West B.V. 1	3
נון ריקורס	LTV קטן מ- 75% DSCR גדול מ- 130%	על הלווה לעדכן מראש את המלווה בכל שינוי שליטה בחברת הנכס, כאשר לעניין זה שינוי שליטה משמעו, שינוי ב- 50% או יותר מההחזקה בהון חברת הנכס.	ההלוואה אינה מגודרת	Euribor לשלושה חודשים בתוספת מרווח של 1.39% (ריבית משתנה)	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על הזכויות בנכסים (6 מרכזים מסחריים, מתוכם 5 במערב גרמניה ואחד בדרידן, בשטח כולל להשכרה של כ- 57 אלף מ"ר, המכונים פורטפוליו "Titan"). שעבוד פוליסות הביטוח, תקבולי השכירות ומניות חברת הנכס.	15 במרץ 2023	45,271	3.75% מסכום הקרן המקורי בשנה - תשלום רבעוני קבוע של כ-464 אלפי אירו בתוספת ריבית.	49,480	31 באוגוסט 2015	תאגיד בנקאי זר	Brack Capital Alfa B.V. Brack Capital Delta B.V.2	4

¹ שער ההחזקה של החברה בתאגידים הנ"ל הינו 68%.

² שער ההחזקה של החברה בתאגידים הנ"ל הינו 52.3%.

5	Brack Capital Epsilon B.V.	תאגיד בנקאי זר	31 באוגוסט 2015	13,031	4.60% מסכום הקרן המקורי בשנה - תשלום רבעוני קבוע של כ-150 אלפי אירו בתוספת ריבית.	11,683	15 באפריל, 2020	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על הזכויות בנכסים (2 מרכזים מסחריים במערב גרמניה בשטח כולל להשכרה של כ-18 אלף מ"ר, המכונים "פורטפוליו Mars"). שעבוד פוליסות הביטוח, תקבולי השכירות ומניות חברת הנכס.	Euribor לשלושה חודשים בתוספת מרווח של 1.33% (ריבית משתנה)	ההלוואה אינה מגודרת	על הלווה לעדכן מראש את המלווה בכל שינוי שליטה בחברת הנכס, כאשר לעניין זה שינוי שליטה משמעו, שינוי ב-50% או יותר מהחזקה בהון חברת הנכס.	LTV קטן מ-70% DSCR גדול מ-130%.	נון ריקורס
6	הלוואות פורטפוליו ¹	תאגיד בנקאי זר	30 בספטמבר 2016	110,000	2% מסכום הקרן המקורי בשנה - תשלום חודשי קבוע של כ-73 אלפי אירו בתוספת ריבית	107,295	30 בספטמבר 2021	שעבוד ראשון בדרגה על הנכסים (6 קומפלקסים למגורים, 3 מבנים המשמשים למסחר ומשרדים, המכונים "Panther Portfolio"). שעבוד חשבוניות הבנק ותקבולי הביטוח וכן המחאת דמי השכירות לטובת המלווה.	שיעור קבוע של 1.22%	ההלוואה אינה מגודרת	על הלווה לעדכן מראש את המלווה בכל שינוי שליטה בחברת הנכס, כאשר לעניין זה שינוי שליטה משמעו, שינוי ב-50% או יותר מהחזקה בהון חברת הנכס.	LTV קטן מ-75% DSCR גדול מ-135%	(1) הלוואת נון ריקורס; (2) ההתחייבויות הפיננסיות הינן ברמת קבוצת הנכסים.

¹ הועמדו לחברות Brack Capital (Hannover) B.V, Brack Capital Gelsenkirchen GMBH&Co. KG, (Ludwigsfelde) B.V, Brack Capital (Neubrandenburg) B.V, Brack Capital Germany (Netherlands) XIX B.V, Brack Capital (Remscheid) B.V, Investpartner GMBH(Wuppertal) , Brack Capital Germany (Netherlands) XXX B.V. (Velbert)

7	Brack Capital Tetha B.V. (Leipzig Zoo) [1] Bad Kreuznach B.V.	תאגיד בנקאי זר	30 בספטמבר 2017	21,000	21,000	21,000	2%	מסכום הקרן של כ- 18 מליון יורו ו 2.5% מקו השאראי בסכום של כ- 3 מליון יורו.	21,000	30 בספטמבר 2022	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על הזכויות בנכס (קומפלקס מגורים ומבנים נוספים בשטח כולל להשכרה של כ- 22 אלף מ"ר בעיר לייפציג). שעבוד פוליסת הביטוח, תקבולי השכירות ומניות חברת הנכס.	שיעור קבוע של 1.14% על מרכיב של 18 מליון יורו וריבית משתנה של Euribor לשלושה חודשים בתוספת מרווח של 1.00% על קו אשראי של 3 מליון יורו	ההלוואה אינה מגודרת	אין	אין	נון ריקורס
8	Hanse Holdings Sarl ¹	תאגיד בנקאי זר	20 ביוני, 2013	51,500	44,504	20 ביוני, 2018	2.55%	מסכום הקרן המקורי בשנה - תשלום רבעוני קבוע של כ- 109 אלפי אירו בתוספת ריבית.	51,500	20 ביוני, 2018	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על הזכויות בנכס (פאואר סנטר בצפון גרמניה בשטח כולל להשכרה של כ- 64 אלף מ"ר בעיר Rostock). שעבוד פוליסת הביטוח, תקבולי השכירות ומניות חברת הנכס.	שיעור קבוע של 2.66%	ההלוואה אינה מגודרת	על הלווה לעדכן מראש את המלווה בכל שינוי שליטה בחברת הנכס, כאשר לעניין זה שינוי שליטה משמעו, שינוי ב- 50% או יותר מההחזקה בהון חברת הנכס.	LTV קטן מ-70% DSCR גדול מ-140%	נון ריקורס
9	BCRE Dortmund Wohnen BV; BCRE Duisburg Wohnen BV ; BCRE Essen Wohnen BV	תאגיד בנקאי זר	31 ביולי, 2013	24,200	22,062	31 ביולי, 2018	2.0%	מסכום הקרן המקורי בשנה - תשלום חודשי קבוע של כ- 40 אלפי אירו בתוספת ריבית.	24,200	31 ביולי, 2018	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על הזכויות בנכסים (כ- 1,003 יח"ד בערים Dortmund, Duisburg, Essen). שעבוד פוליסת הביטוח, תקבולי השכירות ומניות חברת הנכס.	שיעור קבוע של 2.67%	לא רלוונטי	על הלווה לעדכן מראש את המלווה בכל שינוי שליטה בחברת הנכס, כאשר לעניין זה שינוי שליטה משמעו, שינוי ב-	LTV קטן מ-75% DSCR גדול מ-145%	נון ריקורס, ממומן מחדש ברבעון הראשון של שנת 2018

¹ שיעור ההחזקה של החברה בתאגיד הנ"ל הינו 73.7%.

																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		</
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----

¹ ניתנו לחברות TPL Augsburg S.ar.l. TPL Biberach S.ar.l. TPL Borken S.ar.l. TPL Erlangen S.ar.l. TPL Geislingen S.ar.l. TPL Ludwigsfelde S.ar.l. TPL Neckarsulm S.ar.l. יצוין כי במועד העמדת ההלוואה נכללו ארבע חברות נכס נוספות בפורטפוליו אשר נמכרו בסוף חודש נובמבר 2016 ובשל כך נפרע חלק מקרן ההלוואה בהחזקה של החברה בתאגידים הנ"ל הינו 52.34%. יצוין כי במועד העמדת ההלוואה נכללו ארבע חברות נכס נוספות בפורטפוליו אשר נמכרו בסוף חודש נובמבר 2016 ובשל כך נפרע חלק מקרן ההלוואה בפרעון מוקדם.

											מההחזקה בהון חברת הנכס.	תעלה על 1.4% תיזדרש החברה לקבע את יתרת סכום ההלוואה (5%) הנוספים) באמצעות עסקת SWAP CAP.								
12	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXV, Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVII, Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVIII	תאגיד בנקאי זר	30 באוגוסט 2017	32,583	2% מסכום הקרן המקורי בשנה - תשלום רבעוני קבוע של כ- 163 אלפי אירו בתוספת ריבית. שאר סכום ההלוואה במועד הפרעון האחרון	30 באוגוסט 2022	32,420	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על זכויות בנכס (1,265 יח"ד Göttingen Bremen, ו-Bremerhaven). תקבולי דמי השכירות לטובת המלווה, חשבונות הבנק ותקבולי הביטוח.	1.36%	ריבית קבועה	על הלווה לעדכן מראש את המלווה בכל שינוי שליטה בחברת הנכס, כאשר לעניין זה שינוי שליטה משמעו, שינוי ב- 50% או יותר מההחזקה בהון חברת הנכס.	LTV קטן מ-65% DSCR גדול מ-160%.	נון ריקורס, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018 מומשה מסגרת אשראי בגובה של כ 17.5 מ' אירו, גובה הריבית תלוי ונקבע במשקולל (להלוואה המקורית ולמסגרת האשראי על 1.36%.							
13	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVIII	תאגיד בנקאי זר	30 באפריל 2014	3,554	2.5% מסכום הקרן המקורי בשנה - תשלום רבעוני קבוע של כ- 22 אלפי אירו בתוספת ריבית.	31 במרץ 2019	2,603	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על זכויות בנכס (95 יח"ד בעיר Essen). המחאת תקבולי דמי השכירות לטובת המלווה, חשבונות הבנק ותקבולי הביטוח.	Euribor לששה חודשים בתוספת מרווח של 1.70% (ריבית משתנה)	גודר באמצעות CAP מובנה בהסכם ההלוואה עם מחיר מימוש של 3.3% כך שהריבית המקסימלית האפשרית בגין סכום זה הינה 5%	אין	נון ריקורס								

14	Parkblilck KG	תאגיד בנקאי זר	29 באוגוסט 2014	8,000	הקרן תיפרע בתשלום אחד בסוף תקופת ההלוואה.	8,000	29 למרץ 2019	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על הזכויות בנכס (מתחם קרקע של 20,000 מ"ר בשכונת גרפנברג בעיר דיסדלורף).	Euribor לשלושה חודשים בתוספת מרווח של 2.25% (ריבית משתנה)	ההלוואה אינה מגודרת	אין	אין	נון ריקורס
15	Brack Capital Germany (Netherlands) XLII	תאגיד בנקאי זר	31 באוקטובר 2014	7,400	2.5% מסכום הקרן המקורי בשנה - תשלום רבעוני קבוע של כ-46 אלפי אירו בתוספת ריבית.	6,845	30 בספטמבר 2019	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על זכויות בנכס (308 יח"ד בעיר Dortmund). המחאת תקבולי דמי השכירות לטובת המלווה, חשבונות הבנק ותקבולי הביטוח.	Euribor לששה חודשים בתוספת מרווח של 1.5% (ריבית משתנה)	גודר באמצעות CAP מובנה בהסכם ההלוואה עם מחיר מימוש של 3% כך שהריבית המקסימלית האפשרית בגין סכום זה הינה 4.5%	על הלווה לעדכן מראש את המלווה בכל שינוי שליטה בחברת הנכס, כאשר לעניין זה שינוי שליטה משמעו, שינוי ב-50% או יותר מההחזקה בהון חברת הנכס.	אין	נון ריקורס
16	Brack Capital Germany (Netherlands) XLI	תאגיד בנקאי זר	31 בדצמבר 2014	10,000	2% מסכום הקרן המקורי בשנה - תשלום חודשי קבוע של כ-17 אלפי אירו בתוספת ריבית	9,354	31 בדצמבר 2019	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על הזכויות בנכסים (כ-267 יח"ד בערים Krefeld, Hannover). שעבוד פוליסת הביטוח, תקבולי השכירות ומניות חברת הנכס.	שיעור קבוע של 1.77%	ההלוואה אינה מגודרת	LTV קטן מ-80% DSCR גדול מ-145%	על הלווה לעדכן מראש את המלווה בכל שינוי שליטה בחברת הנכס, כאשר לעניין זה שינוי שליטה משמעו, שינוי ב-50% או יותר מההחזקה בהון חברת הנכס.	נון ריקורס

17	Brack Capital Germany (Netherlands) XXVII B.V. ¹	תאגיד בנקאי זר	28 בפברואר 2015	2,125	2,008	28 בפברואר 2020	שעבוד בדרגה ראשונה על הנכס (גן ילדים בדיסלדורף), שיעבוד על תקבולי הביטוח וכן המחאת תקבולי השכירות לטובת התאגיד הבנקאי.	Euribor לשלושה חודשים בתוספת מרווח של 1.75% (ריבית משתנה)	ההלוואה אינה מגודרת	אין	אין	נון ריקורס	
18	Brack Capital Germany (Netherlands) XLIV B.V.	תאגיד בנקאי זר	30 ביוני 2015	17,580	16,597	30 ביוני 2020	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על זכויות בנכס 429 יח"ד בעיר Kiel). המחאת תקבולי דמי השכירות לטובת המלווה, חשבונות הבנק ותקבולי הביטוח.	הלוואה מעורבת : כ- 80% מהקרן נושאת ריבית קבועה של 1.85% ויתרת הקרן (20%) נושאת ריבית משתנה של Euribor לשישה חודשים בתוספת מרווח של 1.50%	המרכיב הנושא ריבית משתנה (20% מקרן ההלוואה) גודר באמצעות CAP מובנה בהסכם ההלוואה עם מחיר מימוש של 3% כך שהריבית המקסימלית האפשרית בגין סכום זה הינה 4.5%	על הלווה לעדכן מראש את המלווה בכל שינוי שליטה בחברת הנכס, כאשר לעניין זה שינוי שליטה משמעותי, שינוי ב- 50% או יותר מההחזקה בהון חברת הנכס.	אין	אין	נון ריקורס
19	Brack Capital Germany (Netherlands) XLIV B.V.	תאגיד בנקאי זר	29 בפברואר 2016	14,000	13,382	28 בפברואר 2021	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על זכויות בנכס 296 יח"ד בעיר Kiel). המחאת תקבולי דמי השכירות לטובת המלווה, חשבונות הבנק ותקבולי הביטוח.	שיעור קבוע של 1.24%	ההלוואה אינה מגודרת	אין	על הלווה לעדכן מראש את המלווה בכל שינוי שליטה בחברת הנכס, כאשר לעניין זה שינוי שליטה משמעותי, שינוי ב- 50% או יותר מההחזקה בהון חברת הנכס.	אין	נון ריקורס

¹ שיעור ההחזקה של החברה בשרשור סופי בתאגיד הנ"ל הינו 83%, יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח, לאחר השלמת רכישת זכויות המנכ"לים המשותפים בחברה הבת (ר' ארועים מהותיים בתקופת הדוח במסגרת דוח דירקטוריון החברה המצ"ב תחת פרק ב' לדוח תקופתי זה), שיעור ההחזקה האפקטיבי של החברה הינו 84.98%.

		יותר מההחזקה בהון חברת הנכס.											
נון ריקורס	LTV קטן מ- 75.5% DSCR גדול מ- 130%.	על הלווה לעדכן מראש את המלווה בכל שינוי שליטה בחברת הנכס, כאשר לעניין זה שינוי שליטה משמעו, שינוי ב- 50% או יותר מההחזקה בהון חברת הנכס.	ההלוואה אינה מגודרת	שיעור קבוע של 1.65%	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על הזכויות בנכסים (כ- 290 יח"ד בעיר Kiel). שעבוד פוליסת הביטוח, תקבולי השכירות ומניות חברת הנכס.	30 במאי 2021	24,208	2% מסכום הקרן המקורי בשנה - תשלום רבעוני קבוע של כ-125 אלפי אירו בתוספת ריבית	25,000	30 במאי 2016	תאגיד בנקאי זר	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXI BV	20
נון ריקורס	אין	על הלווה לעדכן מראש את המלווה בכל שינוי שליטה בחברת הנכס, כאשר לעניין זה שינוי שליטה משמעו, שינוי ב- 50% או יותר מההחזקה בהון חברת הנכס.	ההלוואה אינה מגודרת	Euribor לשלושה חודשים בתוספת מרווח של 1.3% (ריבית משתנה)	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על זכויות בנכס 32 יח"ד בעיר (Dortmund). המחאת תקבולי דמי השכירות לטובת המלווה, חשבונות הבנק ותקבולי הביטוח.	30 במאי 2021	1,684	2.5% מסכום הקרן המקורי בשנה - תשלום רבעוני קבוע של כ-11 אלפי אירו בתוספת ריבית	1,750	30 במאי 2016	תאגיד בנקאי זר	Brack Capital Germany (Netherlands) XLII	21

22	Brack Capital Germany (Netherlands) XLI	תאגיד בנקאי זר	30 ביוני 2016	5,600	3.5% מסכום הקרן המקורי - בשנה - תשלום חודשי קבוע של כ-16 אלפי אירו בתוספת ריבית	5,306	31 בדצמבר 2019	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על הזכויות בנכס (בניין) למגורים ומסחר בשטח של 4.3 א' מ"ר בעיר Hannover (שעבוד פוליסת הביטוח, תקבולי השכירות ומניות חברת הנכס).	שיעור קבוע של 1.49%	ההלוואה אינה מגודרת	על הלווה לעדכן מראש את המלווה בכל שינוי שליטה בחברת הנכס, כאשר לעניין זה שינוי שליטה משמעו, שינוי ב-50% או יותר מהחזקה בהון חברת הנכס.	LTV קטן מ-80% DSCR גדול מ-145%.	נון ריקורס
23	Brack Capital Germany (Netherlands) XLVI BV	תאגיד בנקאי זר	30 ביוני 2016	6,350	3% מסכום הקרן המקורי - בשנה - תשלום חודשי קבוע של כ-16 אלפי אירו בתוספת ריבית	6,061	30 באפריל 2021	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על הזכויות בנכס (בניין מסחרי) בשטח של 11 א' מ"ר באזור העיר Dortmund (שעבוד פוליסת הביטוח, תקבולי השכירות ומניות חברת הנכס).	שיעור קבוע של 1.56%	ההלוואה אינה מגודרת	על הלווה לעדכן מראש את המלווה בכל שינוי שליטה בחברת הנכס.	אין	נון ריקורס
24	Brack Capital Germany (Netherlands) XLII	תאגיד בנקאי זר	30 בספטמבר 2016	5,600	2.5% מסכום הקרן המקורי - בשנה - תשלום רבעוני קבוע של כ-35 אלפי אירו בתוספת ריבית	5,425	30 ביולי 2021	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על זכויות בנכס 173 יח"ד בעיר Dortmund). המחאת תקבולי דמי השכירות לטובת המלווה, חשבונות הבנק ותקבולי הביטוח.	Euribor לשלושה חודשים בתוספת מרווח של 1.3% (ריבית משתנה)	ההלוואה אינה מגודרת	על הלווה לעדכן מראש את המלווה בכל שינוי שליטה בחברת הנכס, כאשר לעניין זה שינוי שליטה משמעו, שינוי ב-50% או יותר מהחזקה בהון חברת הנכס.	אין	נון ריקורס

25	Brack Capital (Hamburg) B.V	תאגיד בנקאי זר	30 בספטמבר 2016	6,750	3.5% מסכום הקרן המקורי בשנה - תשלום רבעוני קבוע של כ-59 אלפי אירו בתוספת ריבית	6,452	30 בספטמבר 2021	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על הזכויות בנכס (מלון בעיר המבורג). שעבוד פוליסת הביטוח, תקבולי השכירות ומניות חברת הנכס.	Euribor לשלושה חודשים בתוספת מרווח של 1.69% (ריבית משתנה), גודרה באמצעות עסקת CAP על שער ריבית של 2%.	CAP על 2%	על הלווה לעדכן מראש את המלווה בכל שינוי שליטה בחברת הנכס.	אין	נון ריקורס, ההלוואה צפויה להפרע בפרעון מוקדם כפועל יוצא מהסכ למכירת הנכס ששועבד כנגדה במהלך הרבעון הרבעון השני של שנת 2018, ר' ארועים מהותיים לאחר תקופת הדוח במסגרת דוח דירקטוריון החברה המצ"ב תחת פרק ב' לדוח תקופתי זה.
26	Admiralty Holdings Limited; Brack Capital (Dusseldorf-Rossstrasse) B.V.; Brack Capital Germany (Netherlands) XXIV; Brack Capital (Kassel) GmbH & Co. Immobilien KG	תאגיד בנקאי זר	31 בדצמבר 2016	55,800	3% מסכום הקרן המקורי בשנה - תשלום רבעוני קבוע של כ-419 אלפי אירו בתוספת ריבית	54,126	30 בדצמבר 2023	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על הזכויות בנכסים (פאואר סנטר, בניין משרדים, מרכז קניות ומרכז מסחרי בערים Kassel, Castrop-Rauxel, Dusseldorf, Celle בהתאמה). שעבוד פוליסת הביטוח, תקבולי השכירות ומניות חברת הנכס.	שיעור קבוע של 1.9%	ההלוואה אינה מגודרת	על הלווה לעדכן מראש את המלווה בכל שינוי שליטה בחברת הנכס, כאשר לעניין זה שינוי שליטה משמעותי, שינוי ב-50% או יותר מההחזקה בהון חברת הנכס.	LTV קטן מ-75% DSCR גדול מ-130%	נון ריקורס

27	Brack Capital Germany (Netherlands) XLVII B.V.	תאגיד בנקאי זר	30 באפריל 2017	10,400	תשלום רבעוני קבוע של כ-65 אלפי אירו בתוספת ריבית	10,270	30 באפריל 2022	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על זכויות בנכס 155 יח"ד בעיר (Hannover) המוחזקות תכולי דמי השכירות לטובת המלווה, חשבונות הבנק ותכולי הביטוח.	Euribor לשלושה חודשים בתוספת מרווח של 1.37% (ריבית משתנה)	ההלוואה אינה מגודרת	על הלווה לעדכן מראש את המלווה בכל שינוי שליטה בחברה הנכס, כאשר לעניין זה שינוי שליטה משמעו, שינוי ב-50% או יותר מהחזקה בהון חברת הנכס.	אין	נון ריקורס
28	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXIX B.V.	תאגיד בנקאי זר	30 במאי 2017	16,000	2.5% מסכום הקרן המקורי בשנה - תשלום רבעוני קבוע של כ-100 אלפי אירו בתוספת ריבית	15,780	31 בדצמבר 2022	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על זכויות בנכס 320 יח"ד בעיר (Essen). המחזקת תכולי דמי השכירות לטובת המלווה, חשבונות הבנק ותכולי הביטוח.	שיעור קבוע של 1.18%	ההלוואה אינה מגודרת	על הלווה לעדכן מראש את המלווה בכל שינוי שליטה בחברה הנכס, כאשר לעניין זה שינוי שליטה משמעו, שינוי ב-50% או יותר מהחזקה בהון חברת הנכס.	אין	נון ריקורס
29	Brack Capital Germany (Netherlands) LI B.V., Brack Capital Patros GmbH, Brack Capital (Netherlands) LIII B.V.	תאגיד בנקאי זר	23 בנובמבר 2017	46,500	2% מסכום הקרן המקורי בשנה	46,414	31 בדצמבר 2022	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על זכויות בנכס 800 יח"ד בעיר (Leipzig, Magdeburg & Halle). המחזקת תכולי דמי השכירות לטובת המלווה, חשבונות הבנק ותכולי הביטוח.	Euribor לשלושה חודשים בתוספת מרווח של 1.35% (ריבית משתנה)	הלוואה קובעה באמצעות עסקת SWAP ל-ריבית גידור של כ-0.235%	על הלווה לעדכן מראש את המלווה בכל שינוי שליטה בחברה הנכס, כאשר לעניין זה שינוי שליטה משמעו, שינוי ב-50% או יותר מהחזקה בהון חברת הנכס.	LTV קטן מ-79% DSCR גדול מ-110%	נון ריקורס

		מהחזקה בהון חברת הנכס.											
--	--	------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

טבלת עמידה בתניות והתחייבויות פיננסיות

בהמשך לאמור בטבלה דלעיל, להלן יובאו נתונים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהלוואותיה¹. חישוב אמות המידה הפיננסיות: DSCR, ICR ו-LTV, נעשה עפ"י ההגדרות בהסכמי ההלוואה הרלוונטיים ואינו תואם בהכרח את כללי החשבונאות המקובלים².

מס' סידורי מתוך טבלת ההלוואות	מועד העמדת ההלוואה	סכום מסגרת ההלוואה המקורי באלפי אירו	יתרת קרן ליום 31.12.2017 באלפי אירו	יתרת קרן ליום 31.12.2016 באלפי אירו	התחייבויות / פיננסיות / התחייבויות אחרות	אמות מידה פיננסיות DSCR/ICR בפועל נכון ליום 31 בדצמבר 2016	אמת מידה פיננסית LTV בפועל נכון ליום 31 בדצמבר 2016	אמות מידה פיננסיות DSCR/ICR בפועל נכון ליום 31 בדצמבר 2017 ולמועד חתימת הדוח	אמת מידה פיננסית LTV בפועל נכון ליום 31 בדצמבר 2017 ולמועד חתימת הדוח
4	31 באוגוסט, 2015	49,480	45,271	47,149	LTV קטן מ- 75% DSCR גדול מ- 130%	DSCR=181%	LTV=64%	נכון ליום 31.12.2017	נכון ליום 31.12.2017
								DSCR=183%	LTV=60%
								נכון למועד חתימת הדוח	נכון למועד חתימת הדוח
								DSCR=183%	LTV=60%
5	31 באוגוסט, 2015	13,031	11,683	12,881	LTV קטן מ- 70% DSCR גדול מ- 130%	DSCR=168%	LTV=59%	נכון ליום 31.12.2017	נכון ליום 31.12.2017
								DSCR=170%	LTV=53%
								נכון למועד חתימת הדוח	נכון למועד חתימת הדוח
								DSCR=171%	LTV=53%
6	30 בספטמבר, 2016	110,000	107,256	ל.ר.	LTV קטן מ- 75% DSCR גדול מ- 135%	DSCR=273%	LTV=58%	נכון ליום 31.12.2017	נכון ליום 31.12.2017
								DSCR=283%	LTV=54%
								נכון למועד חתימת הדוח	נכון למועד חתימת הדוח
								DSCR=283%	LTV=54%
8	20 ביוני, 2013	51,500	44,504	47,130	LTV קטן מ- 70% DSCR גדול מ- 140%	DSCR=210%	LTV=47%	נכון ליום 31.12.2017	נכון ליום 31.12.2017
								DSCR=208%	LTV=39%
								נכון למועד חתימת הדוח	נכון למועד חתימת הדוח
								DSCR=209%	LTV=39%

¹ לגבי אמות מידה פיננסיות בקשר עם אגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג') של החברה ראו חלק ה' בפרק ב', "דוח הדירקטוריון", המצ"ב לדוח תקופתי זה.

² 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.

מס' סידורי מתוך טבלת ההלוואות	מועד העמדת ההלוואה	סכום מסגרת ההלוואה המקורי באלפי אירו	יתרת קרן ליום 31.12.2017 באלפי אירו	יתרת קרן ליום 31.12.2016 באלפי אירו	התחייבויות / פיננסיות / התחייבויות אחרות	אמות מידה פיננסיות DSCR/ICR בפועל נכון ליום 31 בדצמבר 2016	אמת מידה פיננסית LTV בפועל נכון ליום 31 בדצמבר 2016	אמות מידה פיננסיות DSCR/ICR בפועל נכון ליום 31 בדצמבר 2017 ולמועד חתימת הדוח	אמת מידה פיננסית LTV בפועל נכון ליום 31 בדצמבר 2017 ולמועד חתימת הדוח
9	31 ביולי, 2013	24,200	22,062	23,030	LTV קטן מ- 75% DSCR גדול מ- 145%	DSCR=241%	LTV=41%	נכון ליום 31.12.2017	נכון ליום 31.12.2017
								LTV=37%	DSCR=230%
								נכון למועד חתימת הדוח	נכון למועד חתימת הדוח
								ל.ר. - בוצע מימון מחדש ללא דרישה לאמות מידה פיננסיות.	
11	28 בפברואר, 2014	125,000	57,851 ¹	117,5000	LTV קטן מ- 77% DSCR גדול מ- 130%	DSCR=153%	LTV=47%	נכון ליום 31.12.2017	נכון ליום 31.12.2017
								LTV=46%	DSCR=152%
								נכון למועד חתימת הדוח	נכון למועד חתימת הדוח
								LTV=46%	DSCR=152%
12	30 באוגוסט, 2017 מימון מחדש	32,583	32,420	ל.ר.	LTV קטן מ- 65% DSCR גדול מ- 160%	ל.ר.	ל.ר.	נכון ליום 31.12.2017	נכון ליום 31.12.2017
								LTV=41%	DSCR=402%
								נכון למועד חתימת הדוח	נכון למועד חתימת הדוח
								LTV=41%	DSCR=405%
16,22	31 בדצמבר, 2014	10,000	14,660 ²	15,056	LTV קטן מ- 80% DSCR גדול מ- 145%	DSCR=217%	LTV=54%	נכון ליום 31.12.2017	נכון ליום 31.12.2017
								LTV=47%	DSCR=249%
								נכון למועד חתימת הדוח	נכון למועד חתימת הדוח
								LTV=47%	DSCR=250%
20	30 במאי, 2016	25,000	24,208	ל.ר.	LTV קטן מ- 76% DSCR גדול מ- 130%	DSCR=173%	LTV=69%	נכון ליום 31.12.2017	נכון ליום 31.12.2017
								LTV=66%	DSCR=181%
								נכון למועד חתימת הדוח	נכון למועד חתימת הדוח
								LTV=66%	DSCR=181%
26	31 בדצמבר, 2016	55,800	54,126	ל.ר.	LTV קטן מ- 75% DSCR גדול מ- 160%	DSCR=185%	LTV=65%	נכון ליום 31.12.2017	נכון ליום 31.12.2017
								LTV=60%	DSCR=198%
								נכון למועד חתימת הדוח	נכון למועד חתימת הדוח
								LTV=60%	DSCR=198%

¹ יצוין כי במועד העמדת ההלוואה נכללו בפורטפוליו ארבעה נכסים במז' גרמניה אשר נמכרו בסוף חודש נובמבר 2016 ובשל כך נפרע חלק מקרן ההלוואה בפרעון מוקדם.

² כולל 5.5 מ' אירו (5.6 מ' אירו סכום מקורי) שניתנו ע"י הבנק בתחילת יולי 2016 לחברת הנכס כנגד שעבוד זכויות בנכס נוסף.

מס' סידורי מתוך טבלת ההלוואות	מועד העמדת ההלוואה	סכום מסגרת ההלוואה המקורי באלפי אירו	יתרת קרן ליום 31.12.2017 באלפי אירו	יתרת קרן ליום 31.12.2016 באלפי אירו	התחייבויות / פיננסיות / התחייבויות אחרות	אמות מידה פיננסית DSCR/ICR בפועל נכון ליום 31 בדצמבר 2016	אמת מידה פיננסית LTV בפועל נכון ליום 31 בדצמבר 2016	אמות מידה פיננסית DSCR/ICR בפועל נכון ליום 31 בדצמבר 2017 ולמועד חתימת הדוח	אמת מידה פיננסית LTV בפועל נכון ליום 31 בדצמבר 2017 ולמועד חתימת הדוח
29	23 בנובמבר, 2017	46,500	46,414	ל.ר.	LTV קטן מ- 79% DSCR גדול מ- 110%	ל.ר.	ל.ר.	נכון ליום 31.12.2017	נכון ליום 31.12.2017
								DSCR=138%	LTV=65%
								נכון למועד חתימת הדוח	נכון למועד חתימת הדוח
								DSCR=138%	LTV=65%

* יצוין כי בנוסף למפורט בטבלה זו דלעיל, לחברה הלוואות מבנקים (כנגד שעבוד נדל"ן) ללא התניות פיננסיות בהיקף כולל של כ- 184 מ' אירו ובשיעור LTV ממוצע של כ- 37.3%.

1.13 הון חוזר

מאוחד	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי אירו)	התאמות (לתקופה של שניים עשר חודשים באלפי אירו)	סך הכל (באלפי אירו)
נכסים שוטפים	177,279	*(1,467)	175,812
התחייבויות שוטפות	232,614	**6,710	239,335
עודף ההתחייבויות השוטפות על הנכסים השוטפים***	55,335	8,177	63,523

* מלאי בניינים בהקמה מוצג בהתאם למחזור התפעולי של החברה כנכס שוטף בהתאם לכללי חשבוונאות מקובלים. סך של 13,0891 אלפי אירו מייצג את ערך מלאי הדירות בהקמה שצפוי כי ימסרו לרוכשי דירות בתקופה העולה על 12 חודשים, ומנגד סך של 11,622 אלפי אירו צפויים להתקבל בשנה הקרובה ממימוש נכס המוחזק למכירה.

** התחייבויות המוחזקות למכירה

***נובע בעיקר ממיון הלוואות לזמן קצר בהתאם ללוח הסילוקין המקורי שלהם, ראה הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד כחלק מדוח דירקטוריון החברה המצ"ב כפרק ב' לדוח תקופתי זה.

1.14 ביטוח

1.14.1 ביטוח פעילות ורכוש הקבוצה

במסגרת הפעילות השוטפת בגרמניה הקבוצה מבטחת את פעילותה ורכושה בפוליסות ביטוח שונות, באמצעות חברות ביטוח מקומיות, כמפורט להלן:

א. ביטוח רכוש בגין הסיכונים המקובלים בגרמניה, בגין הנכסים השונים שבבעלותה כולל אובדן דמי שכירות לתקופת שיפוי של עד 36 חודשים, בהתאם למקרה.

ב. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגבולות אחריות של 10,000,000 אירו למקרה ולתקופת ביטוח שנתית לכיסוי אחריות מבני הקבוצה בקשר עם אחזקה, תפעול וניהול המבנים בגרמניה.

יצוין כי פרמיות הביטוח השנתיות מסתכמות בכ-1.4 מ' אירו.

להערכת הקבוצה:

א. היקף הכיסוי הביטוחי המקוים על ידי החברה הינו נאות לסוג פעילויות הקבוצה והיקף כיסוי ביטוחי זה אינו חורג מהמקובל בחברות דומות הפועלות בגרמניה;

ב. סכומי הביטוח שניקבו על ידי הקבוצה לביטוח הרכוש שבבעלות וניהול הקבוצה וכן סכומי הביטוח לאובדן דמי שכירות הינם ריאליים וביטוח נכסי הקבוצה אינו בתת ביטוח.

ג. כמו כן, גבולות האחריות הנרכשים בביטוח חבויות הינם גבולות אחריות סבירים ותואמים את המקובל בגרמניה לפעילות דומה.

1.14.2 ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי המשרה בחברה

ראו בתקנה 29א בפרק ד', "פרטים נוספים על התאגיד", המצ"ב לדוח תקופתי זה.

1.15 מיסוי

1.15.1 היבטי מס עיקריים בגרמניה

מס חברות ושיעור מס החברות

הכנסות החברות הבנות מנכסי נדל"ן בגרמניה (הן הכנסות מדמי שכירות והן ממכירת נכסים) חבות במס חברות בגרמניה. שיעור מס החברות המוטל בגרמניה הוא 15.825% (כולל מס סולידריות¹).

מס עסקים מקומי

בנוסף למס החברות מוטל בגרמניה מס עסקים מקומי (Trade Tax) בשיעור אפקטיבי שנע בין 10% ל-17.2%. בכפוף לתנאים מסויימים מס העסקים המקומי אינו חל על הכנסות המופקות מהחזקה פאסיבית בנדל"ן.

שיעור ניכוי מס במקור מדיבידנד

בהתאם לדין הפנימי בגרמניה, שיעור ניכוי המס במקור מדיבידנד לתושב חוץ הוא 26.375%, בכפוף להוראות האמנות למניעת כפל מס עליהן חתומה גרמניה ולהוראות דירקטיבת אס-בת של האיחוד האירופי, לפיהן קיים פטור מניכוי מס במקור מדיבידנד בין שתי חברות תושבות מדינות החברות באיחוד האירופי² בכפוף לשיעור החזקה ותקופת החזקה מינימליים.

שיעור ניכוי מס במקור מריבית

בהתאם לדין הפנימי בגרמניה, אין חובת ניכוי מס במקור מריבית לתושב חוץ, למעט ריבית המשולמת על אגרות חוב מסויימות והלוואות משתתפות ברווחים - שיעור ניכוי המס במקור במקרים אילו הינו 26.375%, בכפוף להוראות האמנות למניעת כפל מס עליהן חתומה גרמניה ולהוראות דירקטיבת הריבית והתמלוגים של האיחוד האירופי, לפיהן קיים פטור מניכוי מס במקור מריבית בין שתי חברות תושבות מדינות החברות באיחוד האירופי³ בכפוף לשיעור החזקה מינימלי.

רווחי הון

ככלל, רווחי הון נכללים בחישוב ההכנסה החייבת כהכנסה רגילה החייבת במס חברות (למעט רווח הון ממכירת מניות על ידי חברה הפטור ממס בתנאים מסויימים).

כללי ההכרה בהוצאות מימון

החל משנת 2008 חלים בגרמניה כללי "מגבלת ניכוי ריבית" (Interest Barrier rules) אשר החליפו את כללי המימון הדק. על פי כללים אלה, תוגבל תקרת ניכוי הוצאות הריבית נטו בחברה ל-3 מליון אירו בשנה. במקרה בו הוצאות הריבית נטו בחברה עולות מעבר לתקרה של 3 מליון אירו, הרי שהוצאות הריבית המותרות בניכוי למס לא יעלו על 30% מה-EBITDA של החברה. החלק שאינו מותר בניכוי מועבר לשנים הבאות, ויצורף להוצאות הריבית הנתבעות, עד לתקרת 3 מליון אירו או 30% מה-EBITDA של החברה, הגבוה מביניהם.

אמנה למניעת כפל מס בין הולנד וגרמניה

מס חברות

תחת האמנה לכפל מס בין הולנד לגרמניה, הכנסות החברות הבנות מנדל"ן בגרמניה (הן מדמי שכירות והן ממכירת נכסים) חבות במס חברות בגרמניה ופטורות מתשלום מס חברות בהולנד.

רווחי הון

רווח הון ממכירת מניות של חברה הולנדית (ע"י חברה הולנדית) שנכסיה כוללים בעיקרם מקרקעין בגרמניה ימוסה בהולנד ויהיה פטור ממס בגרמניה. רווחי ההון ממכירת מניות של חברה גרמנית (ע"י חברה הולנדית) שנכסיה כוללים בעיקרם מקרקעין בגרמניה ימוסו בגרמניה באופן הבא: 95% מרווח ההון יהיה פטור והיתרה חייבת במס חברות כולל בשיעור של 15.825%.

¹ מס המשולם בגרמניה כדי לסייע בפיתוח חלקה המזרחי של גרמניה בסך של כ-5.5% בחישוב שנתי לתאגיד ואדם פרטי.

² יוער כי הולנד וגרמניה הינן מדינות החברות באיחוד האירופי.

³ יוער כי הולנד וגרמניה הינן מדינות החברות באיחוד האירופי.

1.15.2 מיסוי בהולנד

מס החברות בהולנד חל על הכנסתה הכלל עולמית (מכל מקור) של חברה תושבת הולנד, בשיעור של 20% על הכנסה שנתית של עד 200,000 אירו ובשיעור של 25% על הכנסה חייבת מעל סכום שנתי של 200,000 אירו, בכפוף לפטורים מסוימים הקבועים בדיני המס ההולנדים.

פטור השתתפות בהולנד

אחד הפטורים הקבועים בדיני המס בהולנד הינו ה- Participation exemption ("פטור ההשתתפות") בהתאם לפטור ההשתתפות, חברה הולנדית ("חברה מחזיקה") העומדת בתנאים מסוימים עשויה להנות מפטור ממס על הכנסתה מדיבידנדים ורווחי הון, הנובעים ממניות אותן היא מחזיקה בחברה אחרת ("חברה מוחזקת"). הפטור יחול על כל החזקה בחברה מוחזקת (בשיעור של 5% ומעלה) במידה וההחזקה לא תחשב כמוחזקת לשם השקעה פסיבית גרידא ("מבחן הכוונה"). חברות נדל"ן – נכסי נדל"ן אינם נחשבים כהשקעה פסיבית. לפיכך יחול פטור השתתפות לגבי חברות נדל"ן.

שיעור ניכוי מס במקור מדיבידנד

בהתאם לדין הפנימי בהולנד, שיעור ניכוי המס במקור מדיבידנד לתושב חוץ הוא 15%, בכפוף להוראות האמנות למניעת כפל מס עליהן חתומה הולנד, להוראות דירקטיבת אס-בת של האיחוד האירופי ולדיני המס בהולנד. לפרטים נוספים ראו בסעיף 1.4.1 לעיל.

שיעור ניכוי מס במקור מריבית

בהתאם לדין הפנימי בהולנד, אין חובת ניכוי מס במקור מריבית לתושב חוץ, למעט ריבית המשולמת על שטרי חוב או אגרות חוב הנושאים זכות להשתתפות ברווחים - במקרים אלו, יחולו אותן הוראות ניכוי מס במקור החלים על דיבידנד (כמתואר לעיל).

רווחי הון

ככלל רווחי הון נכללים בחישוב ההכנסה החייבת כהכנסה רגילה החייבת במס חברות. רווח ממכירת מניות על ידי חברה הולנדית פטור ממס בהולנד בכפוף לעמידה בתנאי פטור ההשתתפות הקבועים בדין ההולנדי (ראה לעיל לעניין תחולת פטור ההשתתפות ביחס לחברה).

כללי מימון דק

כללי מימון דק בהולנד קובעים ככלל יחס של 3:1 בכפוף להוראות שונות הקבועות בדין ההולנדי דהיינו, בגין כל 3 אירו שיועברו/יושקעו כהון זר על ידי צד קשור כהלוואה נדרש להשקיע ב-1 אירו הון עצמי. במידה והופר יחס חוב להון הנדרש לעיל ועודף ההלוואה עולה על 500,000 אירו, לא יותרו בניכוי הוצאות ריבית לצרכי מס בהולנד בהתייחס לשיעור ההפרה.

1.15.3 מיסוי בישראל

BCP הינה חברה תושבת הולנד, ולפיכך, בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה [נוסח חדש] התשכ"א 1961 ("הפקודה"), ולהוראות האמנה בין ישראל לבין הולנד בדבר מניעת מסי כפל ומניעת התחמקות ממס לגבי מסים על ההכנסה ("האמנה"), BCP תהא חייבת במס בישראל רק בגין הכנסה שהופקה או נצמחה בישראל ובגין רווח הון מממוש נכסי מקרקעין בישראל או זכויות באיגוד מקרקעין בישראל וכמו כן, על רווחי הון ממכירת מיטלטלין המשמשים חלק מנכסי מוסד קבע של BCP בישראל.

1.15.4 שומות המס

לפרטים אודות שומות מס לחברה ו/או למי מהחברות הבנות ראו בביאור 16 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017 המצ"ב בפרק ג' לדוח תקופתי זה.

1.15.5 שיעור המס האפקטיבי

שיעור המס בהולנד הינו כאמור לעיל 25%, אולם רובן המכריע של הכנסות החברה מקורן בדיבידנד ורווחי הון מחברות בנות בחו"ל המחזיקות נכסי נדל"ן בגרמניה, הפטורים מכח סעיף פטור ההשתתפות.

1.15.6 הפסדים לצורכי מס

ראו בביאור 16 לדוחות הכספיים המבוקרים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017, המצ"ב בפרק ג' לדוח תקופתי זה.

1.16 איכות סביבה

בשנת 1999 חוקק בגרמניה חוק בשם Federal Soil Protection Law, שמטרתו להסדיר טיפול בקרקעות ושיקום של קרקעות מזוהמות בהטילו את האחריות לכך על רוכשי הקרקעות. החוק שואף להגן על הקרקעות לטווח ארוך באמצעות מניעת ההשפעות המזיקות לאיכות הקרקע, תיקון הנזקים הקיימים, וכן הוראות נגד יצירת ליקויים חדשים.

בנוסף, מנהלים הרשויות המקומיות מרשם (Altlasten) אשר במסגרתו נרשמות חלקות במידה והאזור בו הן ממוקמות מסווג כאזור המכיל חומרים מזהמים. בהתאמה, במקרה של רכישת מקרקעין, רוכש הנכס אחראי כלפי הרשויות להסרת המטרד הזיהומי (בין אם המקרקעין רשומים במרשם ובין אם לאו). במקרה של פיתוח קרקע או בניה על מקרקעין המסווגים במרשם כמסוכנים או במקרה של שינוי מאפייני השימוש בנכס, רשאיות הרשויות המתאימות לבצע בדיקה עצמאית לפוטנציאל הזיהום, ובמקרה של איתור זיהום מחויב בעל הנכס או הגורמים לזיהום לנטרול הזיהום.

המזהמים נחלקים לשני סוגים עיקריים: זיהום הקרקע וזיהום מי התהום, כאשר השני הוא רציני יותר מאחר ועלות סילוקו גבוהה יותר. ברחבי גרמניה ישנם אזורים ומחוזות שלמים בהם מי התהום מזוהמים בשל נזקי מלחמה, תעשייה כבדה ומכרות, ושימוש בחומרים מזהמים אשר נקברו באדמה ולא סולקו בצורה מסודרת.

במסגרת הליך רכישת נכסי הנדל"ן נדרשות חברות הקבוצה לקיים את הוראות התקינה הרלוונטיות ככל שאלו קיימות בנוגע לזיהום אוויר ולאיכות סביבה. במסגרת בדיקת הנאותות שעורכת הקבוצה עורכת הקבוצה בדיקות מקדמיות הנדרשות לנושא איכות הסביבה: הן למרשם הזיהומים והן לאינדיקציות שונות וחשדות לזיהומים. רק לאחר בדיקת הנושא מתקבלת החלטה בעניין הרכישה. לקבוצה מדיניות כי במקרה של חשד ממשי לזיהום, תיערך בדיקה על ידי מומחה לנושא טרם רכישת הנכס.

נכון למועד הדוח, ולמעט נכס המקרקעין בדיסילדורף, הקבוצה לא רכשה נכס שהרישום לגביו או חששות לגביו היו מהותיים ואלה לא מנעו מהקבוצה מימון של אותם נכסים ולא הפריעו לבנקים הממנים בהערכות השווי אשר ביצעו לעצמם.

למיטב הערכת החברה, ולמעט נכס המקרקעין בדיסילדורף, עלות הבדיקות הנערכות על ידי חברות הקבוצה, וכן עלות הטיפול בסוגיות הקשורות עם איכות הסביבה אינן מהותיות לקבוצה.

למיטב ידיעת החברה, ולמעט עלויות ניקוי הקרקע בנכס המקרקעין בדיסילדורף, אין בבעלותה שום נכס: (i) ששימושו הנוכחי עלול להיות אסור או מוגבל עקב בעיות זיהום קרקע. (ii) שנמצא בבדיקה על ידי הרשויות כאפשרי להיות מוגבל, או (iii) שנידרש תיקון/שיקום בגינו עקב בעיות זיהום קרקע או מי תהום. לפרטים אודות זיהום קרקע בנכס המקרקעין בדיסילדורף והעלויות המוערכות להסרת הזיהום האמור ראו בסעיף 1.8.1.4 לעיל.

1.17 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

ראו בסעיפים 1.7.1.8 ו-1.8.1.4 לעיל.

1.18 הסכמי שיתוף פעולה

לפרטים אודות התקשרויות החברה, לאחר קבלת האישורים הנדרשים לפי כל דין, בהסכמי מיזם משותף (JV) עם מס' גורמים שהיו חברים דאז, למיטב ידיעת החברה ב"מועדון משקיעים" (להלן: "המועדון") שהוקם על ידי BCRC ראו בסעיף 1.18 בפרק א', "תיאור עסקי התאגיד", בדוח התקופתי של החברה לשנת 2016, אשר פורסם ביום 26 במרץ 2017 [מס' אסמכתא 2017-01-029265].

הליכים משפטיים

1.19

בדבר הליכים משפטיים המתנהלים נגד קבוצה ראה באור 17ב' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2017, המצ"ב בפרק ג' לדוח תקופתי זה.

יעדים ואסטרטגיה עסקית

1.20

מטרת החברה לספק לבעלי מניותיה תשואה עודפת, ביחס לרמת הסיכון, על ידי:

א. השקעה בשלושה סוגי נכסים: 1. נכסים מניבים דפנסיבים בעלי רווחיות יציבה ובעלי תזרימי מזומנים גבוהים; 2. נכסים מניבים בעלי תזרים נמוך (יחסית) בטווח הקצר (בעיקר מגורים להשכרה) המאפשרים השבחה מהותית ורווחיות עודפת על פני זמן; 3. בניה יזמית למגורים.

ב. מיקוד גיאוגרפי- הכלכלה הגרמנית יציבה ובעלת גירעון תקציבי נמוך ושיעור חסכון גבוה; שוק נדל"ן יציב, גדול ונוזל.

ג. סינרגיה- הגדלת תיק הנכסים המניב בתחום המסחרי והמגורים וניצול יתרונות לגודל כמתבטא, בעיקר, בעלות הניהול השולית הפוחתת.

ד. ניהול- שמירה על שדרה ניהולית רחבה, מנוסה, יציבה ובעלת מחויבות ארוכת זמן.

ה. מימון –

i. ברמת החברה – החברה שואפת לפעול להורדת שיעורי המינוף לאורך זמן ובמטרה להגיע למינוף כולל ברמת החברה שלא יעלה על 50% (LTV, נטו) יחסי כיסוי ריבית שלא יפחתו מ-3 (יחס ה-EBITDA מהנכסים המניבים בלבד לסך הוצאות הריבית), והכל תוך שמירה על דירוג האשראי הגבוה של החברה (AA-).

ii. ברמת הנכסים - התאמת מבנה המימון בעת רכישת הנכס (לרבות תקופת ההלוואה, בחירת המכשיר הפיננסי לגידור סיכוני הריבית, יצירת תחנות יציאה/פרעון מוקדם ללא קנס, הסכמה עם הבנק על פרעון קרן דחוי בתקופה שעד יצוב הפרמטרים התפעוליים של הנכס כנגד השימוש בתזרים המזומנים העודף להשקעה בנכס עד לעמידה ביעדי התוכנית העסקית, בניית קרנות Capex ועוד) לתוכנית העסקית של הנכס ו/או פורטפוליו נכסים באופן המאפשר גמישות מירבית בהוצאתה לפועל של התוכנית העסקית ומקסום שווי הנכס.

1. מינוף הידע והניסיון שצברה החברה לביצוע עסקאות מורכבות בתנאי מחיר הטובים מתנאי השוק המאפשרות הצפת ערך הן בעת ביצוע העסקה והן לאורך חיי הנכס.

צפי להתפתחות בשנה הקרובה

1.21

א. המשך יישום תוכניות ההשבחה בתחום המסחרי. בעניין זה יוער, כי החברה מקדמת פרויקטים להשבחת נכסים מסחריים מתוך הפורטפוליו הקיים של החברה בהיקף השקעה מוערך של כ-50 מ' אירו¹, אשר תתפרס על פני מס' שנים, ותניב תשואה שנתית של כ-9% על ההשקעה. בנוסף בוחנת ומקדמת החברה תהליכי Rezoning בחלק מאותם נכסים² ואחרים, אשר במידה ויבשילו, היקפי השקעה בגינם צפויים להיות מהותיים יותר.

ב. המשך יישום תוכניות ההשבחה בתחום המגורים להשכרה ובעיקר שימור רמות התפוסה ושיפור במחירי השכירות למ"ר.

ג. יזום מגורים בדיסלדורף ואאכן:

¹ מתוכם כ-30 מ' אירו בארבעה נכסים במסגרת ה-Matrix Portfolio.
² מתוכם כ-2 נכסים בערים גדולות בבוואריה.

- (1) קבלת היתר בניה לשלב ה' בפרויקט Grafental במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018 ותחילת ביצוע שלב זה.
- (2) קבלת היתר בניה לשלב ו' בפרויקט Grafental Mitte במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018 ותחילת ביצוע שלב זה.
- (3) קבלת היתר בניה לשלב ז' בפרויקט Grafental Mitte במהלך הרבעון השלישי של שנת 2018 ותחילת ביצוע שלב זה.
- (4) סיום מסירת הדירות בשלב ג' בפרויקט Grafental לרוכשים במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018.
- (5) סיום שיווק ומכירות שלב ד' ותחילת מסירת הדירות לרוכשים במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2018.
- (6) השלמת אישור התב"ע בפרויקט באאכן באופן שיאפשר תחילת ביצוע השלב הראשון בפרויקט זה מחצית הראשונה של שנת 2019.

ד. השבחת קרקעות בדיסלדורף:

המשך קידום התב"עות במתחמי הקרקע בדיסלדורף לקראת אישורן במהלך השנים 2018 ו-2019 (ראה פירוט בסעיף 1.8 לעיל).

1.22 דיון בגורמי סיכון

להערכת הנהלת החברה, פעילות הקבוצה בתחומי פעילותה חשופה לגורמי הסיכון העיקריים הבאים:

1.22.1 גורמי סיכון מקרו כלכליים

(א) **מצב המשק בגרמניה** - בין הגורמים המקרו כלכליים בגרמניה העלולים להשפיע על תוצאות הפעילות של החברה ניתן למנות את שיעור הצמיחה בתוצר ושינוי בשיעור המועסקים. לגורמים אלו השפעה ישירה בעיקר על הביקוש לשטחי משרדים ודירות מגורים חדשות. כמו כן שינוי בהיקף הצריכה הפרטית בגרמניה עלול להשפיע על הפדיון של החברות הקמעונאיות וכנגזרת על הביקוש לשטחי מסחר. ריסון פיסקלי שיבוא לידי ביטוי בצמצום תקציבי הרווחה עלול להשפיע לרעה על שוק המגורים להשכרה בגרמניה כמו כן גידול באבטלה בגרמניה, עשוי להביא לירידה בביקושים לדירות ולבלום את העלאת שכר הדירה הממוצע למ"ר. בשל אופי פעילות החברה בתחום הנדל"ן בגרמניה, למצב המשק הגרמני השפעה ניכרת על תוצאות פעילות החברה. שינויים מהותיים לרעה במצב המשק בגרמניה עשויים להשפיע על יכולת פיתוח עסקיה של החברה במדינה זו.

(ב) **מיתון בשוק האשראי, שפל בשוקי ההון בארץ ובעולם כולו, חדלות פירעון של מדינות באירופה וחשש מפירוק גוש האירו עקב עליית משטרים הדוגלים ביצאה מהאיחוד** – עליית ממשלות בחלק מארצות האיחוד הדוגלות ביצאה מגוש האירו בדומה ל-Brexit, עלולות להביא לחזרתו של המיתון בשוק האשראי וחשש מפני ירידה בדירוג האשראי של מדינות אירופאיות (כגון: יוון, ספרד, פורטוגל ואיטליה) כפי שחוהה ה-EU במחצית השניה של שנת 2011, תוך יצירת אפקט דומינו שיספיע גם על מדינות נוספות באירופה ובכללן גרמניה. ההשלכות של תרחיש זה על החברה צפויות לבוא לידי ביטוי בקשיים בהשגת מימון בנקאי, בהחרפת תנאי המימון (יחס הון עצמי לחוב גבוה, עלויות ריבית גבוהות כתוצאה מעליה במרווחים שדורשים הבנקים וכו') וכתוצאה מכך בהאטה בשוק הנדל"ן כולו באירופה בכלל ובגרמניה בפרט, דבר שיגרום למיעוט בעסקאות ופגיעה בהתרחבות החברה. כמו כן, שפל בשוקי ההון בארץ ומחוצה לה עלול לפגוע ביכולתה העתידית של החברה לבצע הנפקות בארץ ובבורסות בחו"ל וכן הרעה כאמור בשוקי ההון בארץ ובעולם עלולה להקשות על גיוסי הון וחוב למימון פעילות החברה. ראוי לציין כי כתוצאה מההכרזה על תוכנית ה-QE של ה-ECB בינואר 2015 חלה התייצבות ניכרת בשווקי ההון והחוב באירופה, לרבות התייצבות בפעילות הכלכלית הריאלית באירופה בכלל וגרמניה בפרט, תוך ירידה משמעותית בעלויות המימון הבנקאי.

(ג) **סיכוני ריבית** - לגבי נכסי החברה, עלייה בשיעורי הריבית מעלה את שיעורי התשואה המבוקשת מצד משקיעים ובכך מורידה את שווי הנדל"ן. לגבי התחייבויות החברה, החברה מגדרת את רוב התחייבויותיה הפיננסיות על ידי לקיחת הלוואות בריבית קבועה או לחילופין התקשרות בהסכמי החלפת ריבית (SWAP) והסכמי CAP. על כן עיקר חשיפתה, לאורך חיי ההלוואות אינה תזרימית.

1.22.2 גורמי סיכון ענפיים – נדל"ן מניב

(א) **ירידה בביקוש לשטחים להשכרה** – משבר בשוק הנדל"ן באירופה ובגרמניה, עלול להביא לירידה בביקוש לשטחים להשכרה, לשחיקה בדמי השכירות של הקבוצה ולפגיעה בתוצאותיה הכספיות. שיעורי התפוסה הגבוהים של החברה עלולים להיפגע במידה ותחול ירידה בביקוש לשטחים ו/או אי חידוש הסכמי שכירות קיימים. הביקוש לשטחי משרדים ומסחר עלול לרדת כתוצאה מהגידול בהיצע של שטחים וכתוצאה מתחרות על שוכרים איכותיים (בעלי איתנות פיננסית).

(ב) **ירידה בכושר התשלומים של שוכרים** – גורם סיכון זה עלול להביא לגידול בהפרשות לחובות מסופקים או לחילופין עלול להביא לאי חידוש ואף לסיום מוקדם של הסכמי השכירות.

(ג) **ירידה בהיקף התמיכה הממשלתית בשכבות מעוטות יכולת** – באזורים מסוימים בגרמניה, בהן גם פעילה החברה, מספקת הממשלה תמיכה בדמות השתתפות בשכ"ד עבור אוכלוסיות נזקקות (מובטלים, נכים וזקנים). ירידה בהיקף התמיכה עלול להביא לירידה בכושר התשלומים של השוכרים. יצוין כי כ-10% מכלל הכנסות שכר הדירה בתחום הנדל"ן המניב למגורים משולם מדי חודש על ידי הרשות המקומית הרלבנטית בהתאם למדיניות סבסוד דיור לדיירים זכאים של אותה רשות רלבנטית.

(ד) **נכסי החברה** – החברה חשופה לירידה בערך הנכסים בהם היא מחזיקה וכן לאי יכולת לממשם. ירידה בערכם של נכסי הקבוצה ו/או חוסר יכולת לממשם עלולה להשפיע לרעה על תוצאותיה העסקיות של החברה. קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נעשית, בין היתר, בהתאם לגישת היוון ההכנסות. תחשיב היוון ההכנסות כרוך בקביעת הנחות, לרבות - הנחות לגבי שיעורי ההיוון, הנחות לגבי חידוש חוזים (בעיקר ההסתברות לחידוש ושכ"ד הצפוי בעת החידוש) ושיעורי התפוסה בנכסים השונים, אומדנים אשר מעצם טבעם קיימת בהם אי ודאות מסוימת.

(ה) **סיכונים רכש וחביונות** - החברה מבטחת את הנדל"ן בפוליסות ביטוח רכוש, וכן רוכשת פוליסות לביטוח הסיכונים המקובלים להם חשופה הקבוצה. במקרה של אירוע ביטוחי לחברה עלולה להיות חשיפה כספית בגובה ההפרש שבין סך הכיסוי הביטוחי לבין ההיקף הכספי של התביעה או הנזק לנכס. יודגש כי להערכת הנהלת החברה היא אינה מצויה בתת ביטוח.

1.22.3 גורמי סיכון ענפיים – יזום נדל"ן למגורים בדיסילדורף:

(1) **ירידה בביקוש לרכישת דירות מגורים חדשות בדיסילדורף** – דיסילדורף מאופיינת ב-5 השנים האחרונות בגידול בביקושים לרכישת דירות מגורים חדשות כפועל יוצא מהפריחה הכלכלית שחוה העיר ב-10 השנים האחרונות (לפרטים נוספים ראה סעיף 1.6 לעיל) המעודדת הגירה חיובית של אוכלוסייה בחתך סוציו אקונומי גבוה אל העיר. היפוך מגמה זו, כפועל יוצא מהאטה בפעילות הכלכלית של העיר עלולה להשפיע לרעה הן על רמת הביקושים לדירות מגורים חדשות בדיסילדורף והן על מחירי המכירה של דירות כאמור, וכפועל יוצא להאריך את משך ביצועו ולפגוע ברווחיותו של פרוייקט המגורים היזמי של החברה בעיר דיסילדורף.

(2) **גידול בהיצע קרקעות זמינות ו/או פרוייקטים בבניה למגורים בדיסילדורף** – דיסילדורף מאופיינת בעודף ביקוש לדירות מגורים חדשות בהשוואה להיצע הקיים כפועל יוצא מהגידול הדמוגרפי מחד ומיעוט היצע של קרקעות זמינות לבניה למגורים במיקומים אטרקטיביים בעיר. תחזית שביצעה עיריית דיסילדורף בשנת 2008 קבעה כי בהינתן המשכיות המגמה הדמוגרפית והכלכלית הקיימת בעיר, צפוי מחסור של כ-20,000 יח"ד חדשות בעיר עד שנת 2020. כפועל יוצא מהמחסור בזמינות הקרקעות כאמור המוביל למגמת עליית מחירי לדירות חדשות בעיר (75% משנת 2009) יזמי נדל"ן פועלים לשינוי יעוד של מתחמי קרקע קיימים ממסחר/משרדים/תעשייה למגורים. במידה ומגמה זו תביא לגידול משמעותי בטווח זמן קצר של היצע קרקעות במיקומים מרכזיים בעיר לבניית דירות חדשות למגורים הדבר עלול להחריף משמעותית את התחרות, להשפיע לרעה הן על רמת הביקושים לדירות בפרויקט החברה, להביא לירידת מחירי המכירה של דירות חדשות בעיר, וכפועל יוצא להאריך את משך ביצועו ולפגוע ברווחיותו של פרוייקט המגורים היזמי של החברה בעיר דיסילדורף.

(3) **עליה במחירי תשומות הבניה ו/או בעלויות הביצוע הקבלניות** - עליה במחירי תשומות הבניה כפועל יוצא מהתאוששות הכלכלה העולמית (לדוג', גידול במחירי הברזל הגולמי עקב צמיחה בביקושים לברזל בהודו, ברזיל ובסין) ו/או גידול בעלויות הביצוע הקבלניות בבניה למגורים בדיסילדורף כפועל יוצא

מגידול אפשרי במיספר הפרוייקטים המתחרים (ראה סעיף 2 לעיל) תביא לגידול בלתי צפוי בעלויות הביצוע של פרויקט החברה בעיר ולירידה בריווחיות.

עליה בשערי הריבית בגוש האירו – עליה בשערי הריבית בגוש האירו עלולה להשפיע לרעה על פרויקט החברה בדיסלדורף בשני אופנים: (א) עליית שיעורי הריבית לטווח ההקצר תגדיל את הוצאות המימון של החברה בקשר עם השלבים הבאים בפרויקט המגורים; (ב) עליית שיעור הריבית לטווח הקצר, אם תביא גם לעליה בשיעורי הריבית לטווח הארוך, תביא לגידול בריבית המשכנתאות לרוכשי דירות, וכפועל יוצא תקטין את הביקוש לדירות מגורים חדשות, להשפיע לרעה הן על רמת הביקושים לדירות בפרויקט החברה, להביא לירידת מחירי המכירה של דירות חדשות בעיר, וכפועל יוצא להאריך את משך ביצועו ולפגוע בריווחיותו של פרויקט המגורים היזמי של החברה בעיר דיסלדורף.

1.22.4 סיכונים יחודיים לקבוצה

(א) **תלות בשוכרים מסוימים** – חלק מנכסי החברה מושכרים לשוכר אחד, או לשוכר עיקרי השוכר את רוב שטחי הנכס. במקרה ואותו שוכר יעזוב את הנכס, או לא יעמוד בתשלומי השכירות, עלולה להיווצר פגיעה מהותית בהכנסות מאותו הנכס. במקרה של עזיבה, יתכנו הפסדים כספיים עד למציאת שוכר חלופי. אם זאת יש לציין שהחשיפה לשוכר יחיד (שני שוכרים - OBI ו-Kaufland) אינה עולה על 6.7% ו- 5.2% (בהתאמה) מסך הכנסות השכירות השנתיות של החברה במאוחד ומתקיימת בקשר עם 2 שוכרים המאכלסים 19 נכסים נפרדים הפזורים על פני כל גרמניה. שיעור החשיפה לשוכרים יחידים אחרים של הקבוצה הינו 2% ומטה מסך הכנסות השכירות השנתיות של החברה במאוחד.

(ב) **מצב שוק הנדל"ן בדיסלדורף** – ירידה מהותית במחירי המכירה של דירות למגורים בעיר ו/או ירידה משמעותית בשכר הדירה למשרדים בעיר ו/או גידול משמעותי בעלויות הבניה ו/או עליה משמעותית בתשואה המבוקשת על ידי משקיעים לנכסי משרדים בעיר, תביא לקיטון בשווייה ההוגן של הקרקע בדיסלדורף ובריווחיות פרויקט הבניה למגורים של החברה בעיר.

בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם – סיכוני מקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים ייחודיים לקבוצה. גורמי סיכון אלו דורגו בהתאם להערכות הנהלת החברה, על יסוד הנסיבות הקיימות במועד הדוח, על פי מידת השפעתם המשוערת על עסקי הקבוצה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על תחום הפעילות			
מועטה	בינונית	גדולה	
סיכוני מקרו			
	+		מצב המשק בגרמניה
	+		מיתון בשוק האשראי, שפל בשוקי ההון בארץ ובעולם כולו וחדלות פירעון של מדינות באירופה
	+		סיכוני ריבית
סיכונים ענפיים – נדל"ן מניב			
	+		ירידה בביקוש לשטחים להשכרה
	+		ירידה בכושר התשלומים של שוכרים
+			ירידה בהיקף התמיכה הממשלתית בשכבות מעוטות יכולת
	+		שווי נכסי החברה
+			סיכוני רכש וחבויות
סיכונים ענפיים – נדל"ן יזמי למגורים			
	+		ירידה בביקוש לרכישת דירות מגורים חדשות בדיסלדורף
	+		גידול בהיצע קרקעות זמינות וא/ו פרויקטים בבניה למגורים בדיסלדורף
	+		עליה במחירי תשומות הבניה ו/או בעלויות הביצוע הקבלניות
	+		עליה בשערי הריבית
סיכונים ייחודיים לקבוצה			
	+		תלות בשוכרים מסוימים
	+		מצב שוק הנדל"ן בדיסלדורף

הערכת החברה בדבר גורמי הסיכון דלעיל ובכלל זה מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על הקבוצה, מבוססת על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד הדוח וכן כוללת הערכות וכוונות של החברה. החברה עלולה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים והשפעתו של כל גורם סיכון, אם יתממש, עשויה להיות שונה מהערכותיה של החברה.

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דירקטוריון בראק קפיטל פרופרטיז אן. וי. (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של שניים עשר חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (להלן: "התקופה המדווחת" או "תקופת הדוח"). הדוחות הכספיים, המצורפים בפרק ג' לדוח תקופתי זה, מוצגים בהתאם לתקנים הבינלאומיים, תקני ה-IFRS. כל הנתונים בדוח זה מתייחסים לדוחות הכספיים המאוחדים, אלא אם יצוין אחרת.

בדוח זה להלן:

"מועד הדוח" או "תאריך הדוח" – 31 בדצמבר 2017.

"מועד חתימת הדוח", "תאריך חתימת הדוח" או "יום חתימת הדוח" – 15 במרץ 2018.

"תקופת הדוח" שנת 2017.

מבוא

להלן עיקרי תוצאות החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 לדצמבר 2017

1. **רווחיות** – בשנת 2017 הסתכם הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה בכ – 101.2 מ' אירו לעומת רווח של כ – 76.3 מ' אירו בשנת 2016.

להלן תרומת הנדל"ן המניב ופעילות הייזום למגורים לתוצאות החברה:

- **נדל"ן מניב**: בשנת 2017 הסתכם ה-FFO בכ – 34.5 מ' אירו לעומת כ – 29.3 מ' אירו בשנת 2016. ברבעון הרביעי של שנת 2017 הסתכם ה-FFO בכ – 9.35 מ' אירו, המגלם קצב שנתי של כ – 37.4 מ' אירו.

- **ייזום למגורים**: בשנת 2017 הסתכמה התרומה לרווח של פרויקט Grafental בכ – 11.1 מ' אירו (מאוחד) בגין מסירת יתרת 14 יח"ד מתוך 107 יח"ד משלב ב'3, ומסירת 93 יח"ד מתוך 109 יח"ד משלב ג'. בנוסף הכירה החברה ברווח בסך של כ – 0.7 מ' אירו, ממסירת 8 יח"ד מתוך 8 יח"ד בפרויקט ה-Privatizastion בליפציג, ראה להלן.

2. **מגזרי הפעילות – נתונים תפעוליים עיקריים**¹

א. ייזום למגורים – פרויקט Grafental²:

שלב	מס' יח"ד	צפי הכנסות (מ' אירו)	רווח צפוי (מ' אירו)	% רווח יזמי	% מכירות	% הכרה ברווח עד כה
ג'	109	56.2	12.4	%28	100%	%87
ד'	119	67.6	16.4	%32	%94.7	%0
סה"כ	228	123.8	22.8	%30	%97.2	%37

¹ נכון למועד חתימת הדוח, שיעור ההכרה ברווח הינו למועד הדוח.

² נתונים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי, לאחר רכישת זכויות המנכ"לים המשותפים בחודש ינואר 2018 (ראה ארועים מהותיים במהלך תקופת הדוח), בפרויקט הינו 84.98%.

א. הנדל"ן המניב³:

ייעוד	שטח (אלפי מ"ר)	תשואת שכ"ד בפועל ⁴	תשואת ERV ⁵	תשואת NOI בפועל ⁶	תשואת NOI לפי ERV ⁶	שעור תפוסה
מגורים	701	5.9%	7.5%	5.2%	6.7%	95%
מסחרי ⁷	317	6.4%	6.8%	5.8%	6.1%	97%
סה"כ	1,018	6.1%	7.3%	5.4%	6.5%	96%

להלן תרומת הנדל"ן המניב לתוצאות החברה:

- **מגורים**: ברבעון הרביעי של שנת 2017 חל גידול של כ- 6.6% בשכ"ד מנכסים זהים ושל כ- 5.4% בשכ"ד למ"ר בהשכרות חדשות לעומת הרבעון המקביל בשנת 2016. שכ"ד בהשכרות חדשות בשוק המגורים גבוה בכ- 26% משכ"ד בפועל.

- **מסחרי**: ברבעון הרביעי של שנת 2017 חל גידול של כ- 0.9% בשכ"ד מנכסים זהים לעומת הרבעון המקביל ב- 2016 בעיקר כתוצאה מהשבחת הנכסים. בעניין זה יצוין, כי החברה מקדמת פרויקטים להשבחת נכסים מסחריים מתוך הפורטפוליו הקיים של החברה בהיקף השקעה מוערך של כ- 50 מ' אירו⁸, אשר תתפרס על פני מס' שנים, ותניב תשואה שנתית של כ- 9% על ההשקעה. בנוסף בוחנת ומקדמת החברה תהליכי Rezoning בחלק מאותם נכסים⁹ ואחרים, אשר במידה ויבשילו, היקפי השקעה בגנים צפויים להיות מהותיים יותר.

3. מבנה המאזן ואיתנות פיננסית –

א. **הון עצמי ו-NAV**: ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה מסתכם בכ- 591.2 מ' אירו וה-NAV¹⁰ מסתכם בכ- 689.3 מ' אירו נכון למועד הדוח.

ב. **יחסי חוב**: יחס ה- LTV¹¹ הינו כ- 45.33% נכון למועד הדוח. יחס ה- EBITDA (מהתיק המניב בלבד, לא כולל רווח תפעולי מפעילות הייזום) להוצאות ריבית הינו כ- 3.6 ברבעון הרביעי של שנת 2017.

ג. **נזילות**: יתרות המזומנים ויתרות נזילות הסתכמו בכ- 113.1 מ' אירו נכון למועד הדוח.

4. **מדיניות דיבידנד** – ביום 18 במאי 2017 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות דיבידנד אשר נגזרת מהיקף ה-FFO השנתי של החברה, לפיה מדי שנה, החל משנת 2018 ובגין שנת 2017 ואילך, תחלק החברה לבעלי מניותיה דיבידנד ו/או תחלק לבעלי מניותיה הון (להלן ביחד: "**החלוקה**"), בשיעור של 30% מסך ה-FFO (מהפעילות המניבה בלבד, לא כולל רווח מפעילות הייזום של החברה). לצורך חישוב ה-FFO לשנה נתונה ממנו ייגזר סכום החלוקה כאמור, יתוקננו נתוני ה-FFO ברבעון הרביעי באותה שנה לנתוני שנה מלאה. לפרטים נוספים, ראה סעיף "אירועים מהותיים ואחרים בתקופת הדוח". יצוין כי דירקטוריון החברה החליט בישיבתו ביום 15 במרץ 2018 – לאור הצעת הרכש המיוחדת מיום 19 בפברואר 2018 – שלא לדון בהצעה לחלוקת דיבידנד בגין תוצאותיה הכספיות של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017.

³ נכסים המאוחדים בדוחות החברה.

⁴ נתוני חודש מרץ 2018 במונחים שנתיים חלקי שווי בספרים.

⁵ "ERV" (Estimated Rental Value) – ההנבה השנתית הצפויה בהינתן שכל הנכסים מושכרים בתפוסה מלאה בתמורה לשכ"ד הנהוג בשוק.

⁶ NOI בפועל בתוספת ההפרש בין שכ"ד בפועל לבין ה-ERV חלקי שווי בספרים.

⁷ לא כולל נכס בשטח של כ- 9,391 מ"ר שפונה על מנת לעבור תהליך השבחה משמעותי.

⁸ מתוכם כ- 30 מ' אירו בארבעה נכסים במסגרת ה-Matrix Portfolio.

⁹ מתוכם כ- 2 נכסים בערים גדולות בבוואריה.

¹⁰ EPRA NAV - לפרטים בדבר המדד ואופן חישובו ראו סעיף 5 בחלק א' להלן.

¹¹ חוב נטו לסך הנדל"ן.

□ 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 11,916 דירות על פני שטח כולל להשכרה של כ- 701 אלפי מ"ר.
- **נדל"ן מניב בתחום המסחרי (Commercial)** – בבעלות הקבוצה נכון למועד חתימת הדוח, 27 נכסים¹² בתחום המסחרי (מסחר ומשרדים) בשטח כולל להשכרה של כ- 317 אלפי מ"ר⁷.
- **נדל"ן יזמי למגורים** – לפרטים אודות שיווק, מכירות וביצוע בשלב ג' (109 יח"ד), שלב ד' (119 יח"ד), שלב ה' (89 יח"ד) ושלב ו' (112 יח"ד) בפרויקט Grafental שבעיר דיסלדורף, כמו גם לפרטים אודות פרויקט המגורים של החברה בעיר אאכן, ראו בסעיף "אירועים מהותיים ואחרים במהלך תקופת הדוח" להלן.
- **השבחת קרקע בדיסלדורף** – בבעלות החברה 2 מתחמי קרקע בעיר דיסלדורף בגרמניה הנמצאים בתהליכים מתקדמים לשינוי ייעודם ממשרדים למגורים¹³ לפרטים בדבר התקדמות החברה בהליכי שינוי היעוד בקרקעות בדיסלדורף, ראו בסעיף "אירועים מהותיים ואחרים בתקופת הדוח" להלן.

מימון הנכסים:

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

- **הלוואות מבנקים** – לחברה הלוואות מבנקים בסך כולל של כ- 666,954 א' אירו, הכוללות הלוואה בנקאית המוצגת במסגרת התחייבויות מוחזקות למכירה. שיעור הריבית הממוצע על הלוואות אלו נכון למועד הדוח הינו כ- 1.66%, ומח"מ ההלוואות האמורות עומד על כ- 3.5 שנים.
- **אג"ח** – לחברה שלוש סדרות אג"ח (שאינן המירות למניות) המדורגות AA- (דאבל איי מינוס) ע"י סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ (להלן: "**מעלות**"), נכון למועד חתימת הדוח: סדרה א' בהיקף של 171,520 א' ש.ע.נ., הנושאת ריבית (צמודה) של 4.8% בשנה, ולה מח"מ של כ- 1.38 שנים, סדרה ב' בהיקף של 200,000 א' ש.ע.נ., הנושאת ריבית (צמודה) של 3.29% בשנה, ולה מח"מ של כ- 4.25 שנים, וסדרה ג' בהיקף של כ- 153,642 א' ש.ע.נ., הנושאת ריבית (צמודה) של 3.3% בשנה, ולה מח"מ של כ- 6.35 שנים.

סביבת הפעילות:

לפרטים אודות סביבת הפעילות של החברה בגרמניה ראו בסעיף 1.6 בפרק א', "תיאור עסקי התאגיד", המצ"ב לדוח תקופתי זה.

□ אירועים מהותיים ואחרים במהלך תקופת הדוח

- **הסכם לרכישת קרקע בשטח של כ- 193 דונם בעיר דיסלדורף** – ביום 8 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- 141.8 מיליון אירו (כולל עלויות עסקה נלוות). על

¹² בנוסף קיים נכס בחברה כלולה בשטח של כ- 7 א' מ"ר בעיר Chemnitz.

¹³ יצוין כי במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2017 סיווגה החברה חלק ממתחם הקרקע בגרפנטל מנדל"ן להשקעה – זכויות במקרקעין למלאי מקרקעין עקב התקדמות מהותית בתהליכי התכנון של המתחם וכוונת החברה לפתח את המתחם, לפרטים נוספים ר' סעיף 1.8.1.5 בפרק א', תיאור עסקי התאגיד המצ"ב לדוח תקופתי זה.

המקרקעין מתוכננים לקום כ – 1,300 יח"ד למגורים ועוד כ – 30 אלף מטר שטחי מסחר, משרדים, גני ילדים ובית ספר. 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)¹⁴ שמועד פירעונה הסופי הינו 3 שנים ממועד קבלת ההלוואה, אשר נושאת ריבית במרווח של 2% לשנה מעל 3 month Euribor. יתרת עלות הרכישה בתוספת עלויות נלוות (סה"כ 52.9 מיליון אירו) מומנה ממקורותיה העצמיים של החברה. ביום 28 בפברואר, 2018 הושלמה העסקה - מלוא התמורה שולמה ליד המוכרת, וכן הועברו מלוא הזכויות במקרקעין לידי החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 1 במרץ 2018 בעניין זה [מס' אסמכתא 020404-01-2018], אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפנייה.

□ **הסכמי פרישה עם מנכ"לים משותפים (להלן: "המנכ"לים")** - בהמשך להחלטת דירקטוריון החברה מיום 5 בספטמבר 2017 לבקש מהמנכ"לים של החברה, להישאר בתפקידם לתקופת מעבר עד למינוי מנכ"ל חלופי לחברה תחתם, ניהלה וועדת התגמול של החברה משא ומתן עם המנכ"לים, לצורך התקשרות בהסכמים עימם אשר יעגנו הן את תנאי כהונתם בתקופת המעבר והן את תנאי פרישתם. ביום 30 באוקטובר 2017 העבירה וועדת התגמול את המלצתה בנושא זה לדירקטוריון החברה והמליצה, כי דירקטוריון החברה יאשר את תנאי כהונתם בתקופת המעבר והפרישה המפורטים להלן:

- תקופת ההסכם: המנכ"לים ישארו בתפקידם עד ליום 30 ביוני 2018 ככול שדירקטוריון החברה לא ימנה מנכ"ל לחברה קודם למועד זה.
- מענקי פרישה: מענק פרישה בגובה 12 משכורות לכ"א מהמנכ"לים, וזאת בהתאם להוראות סעיף 9.4.2 למדיניות התגמול של החברה¹⁵, בשים לב לכך שכיהנו בחברה כמנכ"לים משותפים למעלה מעשר שנים ובכפוף לאישורים הנדרשים על פי כל דין.
- רכישת מניות Beta¹⁶: רכישת 0.55% ממניות Beta מכ"א מהמנכ"לים כולל זכאותם ל - Promote מחברת Brack Capital First B.V בתמורה כוללת של כ – 1.5 מ' אירו לכ"א.
- פדיון ימי חופשה לאופיר רחמים: אופיר רחמים, באמצעות חברה בבעלותו, יהיה זכאי לפדות 65 ימי חופשה.
- פדיון ימי חופשה ופיצויי פיטורין לגל טננבאום: החברה תשלם לגל טננבאום פדיון ימי חופשה ופיצויי פיטורין בהתאם לזכאותו על פי הדין.
- בונוס: מענק מותנה יעדים בגין שנת 2017, כפי שאושר על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 22 במרץ 2017 (בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 17 בינואר 2017 ומיום 7 בפברואר 2017, בהתאמה), יחושב על בסיס הנתונים הכספיים ו/או התפעוליים (לפי העניין) של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 וישולם לה"ה גל ואופיר - אם וככל שיעמדו בכל/חלק מהיעדים שנקבעו כאמור ולפי העניין – וזאת עד לתום חודש ינואר 2018.
- העדר תביעות הדדי.

ביום 16 בנובמבר 2017 קיבל דירקטוריון החברה את המלצתה של וועדת התגמול ואישר את תנאי הפרישה כאמור וההסכם אושר ע"י האסיפה כללית של בעלי המניות של החברה ביום 27 בדצמבר, 2017. כפועל יוצא, הכירה החברה בדוחותיה הכספיים לשנת 2017 בהוצאה חד פעמית בסך של כ – 0.9 מ' אירו. יצוין כי רכישת המניות של חברת Beta, מאת המנכ"לים המשותפים שיצאה לפועל במהלך ינואר 2018, הגדילה את שיעור ההחזקה של החברה בחברת Beta מ-83% ל - 84.98% (לאחר שקלול מנגנון ה - Promote). לפרטים נוספים ראו בדיווח מיידי מיום 19 בנובמבר 2017 [מס' אסמכתא 107445-01-2017] אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפנייה.

□ **הסכמים לרכישה של 802 יח"ד בערים Magdeburg, Leipzig, ו- Halle גרמניה** – ביום 4 בספטמבר, 2017 וביום 11 בספטמבר, 2017 התקשרה החברה בשני הסכמי מכר נטריונים עם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בה, לרכישה כוללת של כ- 802 יח"ד להשכרה בעיר בירה פדרלית וכן בשתי ערים גדולות בגרמניה, וזאת בתמורה כוללת (כולל לעויות עסקה נלוות) של כ- 68.7 מיליון מיליון אירו. לצורך מימון הרכישות התקשרה החברה (באמצעות חברות נכדות) עם

¹⁴ עד להתחלת בניית הפרויקט.

¹⁵ אשר אושרה על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 21 במרץ 2016 (בהמשך לאישור וועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 27 בינואר 2016 ומיום 4 בפברואר 2016, בהתאמה).

¹⁶ חברת Beta מחזיקה בחטיבת קרקע ובפרויקט המגורים Grafental שבדיסלדורף.

תאגיד בנקאי גרמני בהסכם לקבלת הלוואה בהיקף של כ- 47.5 מ' אירו בתנאי נון-ריקורס שמועד פירעונה הסופי הינו 5 שנים ממועד קבלת הלוואה, אשר נושאת ריבית שנתית קבועה¹⁷ בשיעור של 1.585% עם פרעון קרן שנתי של כ- 2% מסכום הלוואה. מלוא התמורה בגין העסקאות שולמה, והעסקאות הושלמו בנובמבר ובדצמבר 2017. נכון למועד השלמת העסקאות הנכסים הנרכשים מושכרים למס' רב של שוכרים בתפוסה של כ-90%, מניבים שכ"ד שנתי נוכחי של כ- 3 מיליון אירו וכן מגלמים פוטנציאל העלאת שכ"ד משמעותי, להערכת החברה, של כ-39%, וזאת לאור שכ"ד הממוצע בשוק באותם ערים/מיקומים לנכסים דומים. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 5 בספטמבר 2017, 12 בספטמבר 2017 ו-30 באוקטובר 2017 [מס' אסמכתאות 091929-01-2017 ו-102768-01-2017, בהתאמה].

□ **הסכם לרכישת 55 יח"ד בלייפציג, גרמניה** – במהלך חודש ספטמבר 2017 התקשרה החברה בהסכם מכר נוטריוני עם צד ג' שאינם קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה לרכישה של 55 יח"ד להשכרה בעיר לייפציג בגרמניה, במחיר כולל של כ- 3.9 מיליון אירו. מלוא התמורה שולמה למוכרת ממקורותיה העצמיים של החברה בסוף חודש דצמבר 2017, והשלמת העסקה בוצעה ביום 1 ינואר 2018. הנכסים הנרכשים מושכרים למס' רב של שוכרים בתפוסה של כ-95%, מניבים שכ"ד שנתי נוכחי של כ- 194 א' אירו וכן מגלמים פוטנציאל העלאת שכ"ד משמעותי, להערכת החברה, של כ- 30%, וזאת לאור שכ"ד הממוצע בשוק בלייפציג במיקומים/נכסים דומים.

□ **מימון מחדש להלוואות מתאגידים בנקים גרמנים ומימוש מסגרות אשראי** – במהלך הרבעון השלישי של שנת 2017, השלימה החברה (באמצעות חברות נכדות 100%) מימון מחדש ל- 3 הלוואות מבנק גרמני. ההלוואות החדשות הינן לתקופה של 5 שנים ומסתכמות לכ- 32.6 מ' אירו בתוספת מסגרת אשראי של 17.4 מ' אירו שנמשכה לצורך מימון עסקאות לרכישת נכסים חדשים על ידי החברה בחודש פברואר 2018, ובסה"כ 50 מ' אירו. ההלוואות החדשות (בשקלול מסגרת האשראי שנוצלה) נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של כ- 1.34% עם פרעון קרן שנתי של כ- 2% מסכום הלוואה החדשה. היקפן הכולל של הלוואות שנפרעו הסתכם בכ- 32.6 מיליון אירו. הלוואות אלו נשאו ריבית שנתית משתנה ואשר נכון למועד פרעון כאמור עמדה על כ- 1.7% לשנה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 3 בספטמבר 2017 [מס' אסמכתא 089256-01-2017] המובא בדוח זה בדרך של הפנייה.

ביום 27 בספטמבר, 2017 התקשרו חברות נכדות של החברה (חברה אחת בבעלות מלאה וחברה אחרת מוחזקת במסגרת מיזם משותף) בהסכם הלוואה עם בנק גרמני לצורך מימון נכסים בלייפציג שנרכשו בהון עצמי ומימון מחדש להלוואה קיימת על נכס בלייפציג שנרכש בשנת 2013. ההלוואה החדשה הינה לתקופה של 5 שנים בהיקף כולל של 18 מיליון אירו בריבית קבועה בשיעור של כ- 1.14% ופרעון הקרן בשיעור שנתי של כ- 2%, בתוספת מסגרת אשראי של 3 מיליון אירו בריבית משתנה Euribor לשלושה חודשים עם מרווח של 1% ופרעון קרן בשיעור שנתי של כ- 2.5% שנמשכה בחודש דצמבר 2017. סה"כ סכום הלוואה החדשה הנו כ- 21 מ' אירו. היקפה של הלוואה הנפרעת (שנפרעה ביום 30 באוגוסט, 2017 ממקורותיה העצמיים של החברה) הסתכם לסך של כ- 7.2 מיליון אירו ונשאה ריבית קבועה בשיעור של כ- 3.85% לשנה.

בסוף חודש דצמבר, מימשו חברות נכדות של החברה (המוחזקות במסגרת מיזם משותף) מסגרת אשראי נוספת בסך של 17.4 מ' אירו שנמשכו לצורך מימון עסקאות לרכישת נכסים חדשים על ידי החברה. מסגרת אשראי נושאת ריבית שנתית משתנה על בסיס שער האירובור ל- 3 חודשים בתוספת מרווח של אחוז לשנה, עם פירעון קרן שנתי בשיעור של 2%, ועומדת לפרעון סופי בשנת 2023.

□ **שינויים בהרכב הדירקטוריון** – ביום 25 ביולי 2017 הסתיימה כהונתם של ה"ח Jan Hylke Van Der Meer (יו"ר הדירקטוריון), Robert Israel (דירקטור בלתי תלוי), אור לבקוביץ' (דירקטור) ו-Nansia Koutsou (דירקטורית) כדירקטורים בדירקטוריון החברה ובאותו מועד החלה כהונתם של ה"ח נועם שרון (דירקטור), נועה שחם (דירקטורית בלתי תלוי) ו-Liudmila Popova (להלן ביחד: "הדירקטורים החדשים") כדירקטורים בדירקטוריון החברה. בנוסף, ביום 16 באוקטובר, 2017 מונה מר Alexndear Dexne (דירקטור בלתי תלוי) לדירקטור וליו"ר הדירקטוריון. עוד יוער, כי ה"ח Liudmila Popova מונתה ע"י דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 17 לאוגוסט 2017 כיו"ר דירקטוריון זמני של החברה עד למינויו של Alexndear Dexne כיו"ר דירקטוריון קבוע. ביום 23 בנובמבר 2017 מונה מר מאיר יעקובסון על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה כדירקטור חיצוני. לפרטים נוספים אודות הדירקטורים החדשים ראו בדיווחים מיידיים מיום 26 ביולי 2017 [מס' אסמכתאות 2017-01-077070, 2017-01-077073, 2017-01-077082], מיום 5 בנובמבר 2017

¹⁷ לאחר קיבוע הריבית בעסקת SWAP.

[מס' אסמכתא 104055-01-2017] ומיום 23 בנובמבר 2017 [מס' אסמכתא 109401-01-2017], המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

□ **שינוי שליטה בחברה** - ביום 14 ביוני 2017 (להלן: "**מועד השלמה**") השלימה חברת Redzone Empire Holding Ltd (להלן: "**Redzone**" או "**הרוכשת**"), אשר הינה, למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית קפריסאית בבעלותו המלאה של מר טדי שגיא (להלן: "**שגיא**") רכישת 3,172,910 מניות רגילות בנות 0.01 אירו ע"נ כ"א של החברה (אשר היוו באותה עת כ-44% מהון המניות המונפק והנפרע בחברה) וזאת בתמורה כוללת של כ-1,092 מליוני ש"ח. כמות המניות המצוינת דלעיל נרכשה על ידי Redzone מה"ה שמעון וינטרוב (להלן: "**וינטרוב**") ורון פלד (להלן: "**פלד**"), בעלי השליטה המשותפת בחברה עד לאותו מועד, מבעלות עניין בחברה עד לאותו מועד ומאחרים (להלן ביחד: "**המוכרים**") וזאת במס' עסקאות מחוץ לבורסה (לפרטים אודות מרבית מהעסקאות הללו ראו בדיווחים מיידיים של החברה בדבר שינויים בהחזקות בעלי עניין בחברה מיום 15 ביוני 2017 [מס' אסמכתאות 2017-01-061152 ו-2017-01-061161]), בהתאם להסכמים מיום 22 במאי 2017 (לפרטים אודות הסכמים אלה ראו בדיווח מיידי מיום 23 במאי 2017 [מס' אסמכתא 2017-01-052314]). במועד ההשלמה, מר שגיא הפך לבעל השליטה בחברה חלף ה"ה וינטרוב ופלד.

□ **רכישת יח"ד בלייפציג** - במהלך שנת 2017 התקשרה החברה (באמצעות חברה מוחזקת (68%)) בהסכמי מכר נוטריונים עם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בה לרכישת 25 יח"ד בנוסף ל- 435 יח"ד שבבעלות החברה המוחזקת בנכס Leipzig Am Zoo¹⁸, וזאת בתמורה כוללת (כולל עלויות עסקה) של כ- 850 אלפי אירו. השלמת העסקה מומנה מהונה העצמי של החברה המוחזקת ושולמה במועדים שונים במהלך השנה.

□ **בחניה של Privatization¹⁹ בלייפציג** - במהלך השנים 2015 ו- 2016 החלה החברה לבחון הליך Privatization לבניין של כ- 779 מ"ר בלייפציג. במסגרת זו החברה השקיעה סך כולל של כ- 1.6 מ' אירו (כולל שווי הנכס המניב ועלויות מכירה) בהתאמת הנכס והפיכתו לבניין בן 8 יח"ד. תמורת המכירה הכוללת הסתכמה לכ- 2.3 מ' אירו, והרווח היזמי מגלם רווחיות של כ- 45% על העלות הכוללת ופי 1.3x משווי הנכס בדוחות הכספיים כנכס מניב. במהלך הרבעונים השלישי והרביעי של שנת 2017 נמסרו כל הדירות בפרויקט. החברה בוחנת את הרחבת פעילותה בתחום זה.

□ **הנפקת הון** - ביום 31 בינואר 2017 השלימה החברה הנפקה לציבור בישראל של 598,540 מניות ו- 299,270 כתבי אופציה (סדרה 1) הניתנים למימוש ל- 299,270 מניות חברה, בהיקף כספי כולל של כ- 49.5 מיליון אירו (ברוטו) וזאת בדרך של הצעה אחידה במכרז על מחיר היחידה, על פי דוח הצעת מדף שפורסם ביום 29 בינואר 2017 מכוח תשקיף המדף של החברה נושא תאריך 29 במאי 2015²⁰. במהלך הרבעון השני והשלישי של שנת 2017, מומשו 268,130 כתבי אופציה (סדרה 1) למניות החברה בתמורה כוללת של כ- 22,644 אלפי אירו. יתרת 31,140 כתבי האופציה (סדרה 1) שלא מומשו עד למועד המימוש האחרון (31 ביולי 2017) פקעו.

□ **רכישת פורטפוליו מגורים בהאנובר, גרמניה** - ביום 8 בפברואר 2017, התקשרה החברה (באמצעות חברה נכדה) בהסכם מכר נוטריוני עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה (להלן בס"ק זה בלבד: "**המוכרת**"), על פיו תמכור לה המוכרת 156 יח"ד בעיר האנובר שבגרמניה (להלן בס"ק זה בלבד: "**הנכס הנרכש**"), בתמורה כוללת של כ- 18 מ' אירו (כולל עלויות עסקה נלוות). לצורך מימון הרכישה התקשרה החברה (באמצעות חברה נכדה) עם תאגיד בנקאי גרמני בהסכם לקבלת הלוואה בהיקף של כ- 10.4 מ' אירו בתנאי נון-ריקורס שמועד פירעונה הסופי הינו 5 שנים ממועד קבלת ההלוואה, אשר נושאת ריבית משתנה על בסיס שער האירובור בתוספת מרווח של 1.2% לשנה. ביום 31 במאי, 2017 מלוא התמורה שולמה לידי המוכרת, וכן הועברו מלוא הזכויות בנכסים הנרכשים לידי החברה²¹.

□ **רכישת פורטפוליו מגורים באסן, גרמניה** - ביום 22 בפברואר 2017, התקשרה החברה (באמצעות חברה נכדה) בהסכם מכר נוטריוני עם צד ג', שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה (להלן בס"ק זה בלבד: "**המוכרת**"), על פיו תרכוש החברה מהמוכרת 320 יחידות דיור בעיר Essen שבגרמניה, בתמורה כוללת של כ- 23.6 מ' אירו (כולל עלויות עסקה נלוות). לצורך מימון הרכישה

¹⁸ Leipzig Am Zoo הינו קומפלקס מגורים אשר נרכש בחודש מאי 2013. לאחר השלמת העסקאות הנכס מונה 460 יח"ד בשטח ממוצע ליחידת דיור של 34 מ"ר, השטח הכולל להשכרה הינו כ- 15,533 מ"ר.

¹⁹ במסגרת זו החברה בוחנת את כדאיות מכירת חלק מהדירות שמהוות חלק מהנכסים המניבים של החברה ליחידים כך שכל רוכש ירכוש דירה בודדת מבניין שבבעלותה של החברה. במסגרת התהליך החברה נדרשת להתאים את הנכס מהבחינה המסחרית והמשפטית למכירה.

²⁰ לפרטים נוספים ראו בדיווח המיידי של החברה מיום 31 בינואר 2017 [מס' אסמכתא 2017-01-011337] המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

²¹ לפרטים נוספים ראו בדיווח המיידי של החברה מיום 9 בפברואר 2017 [מס' אסמכתא 2017-01-014511] המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

התקשרה החברה (באמצעות חברה נכדה) עם תאגיד בנקאי גרמני בהסכם לקבלת הלוואה בהיקף של כ- 16 מ' אירו בתנאי נון-ריקורס שמועד פירעונה הסופי הינו 5 שנים ממועד קבלת ההלוואה, אשר נושאת ריבית קבועה של 1.18% לשנה. ביום 31 במאי, 2017 מלוא התמורה שולמה לידי המוכרת, וכן הועברו מלוא הזכויות בנכסים הנרכשים לידי החברה.²²

□ **רכישת נכסי מגורים בלייפציג, ברמן ודיסלדורף, גרמניה -** במהלך הרבעון הראשון של 2017, התקשרה החברה באמצעות חברות הולנדיות בבעלותה המלאה, בארבע עסקאות שונות, לרכישת 164 יח"ד להשכרה בערים לייפציג, ברמן ודיסלדורף בגרמניה (להלן: "**הנכסים הנרכשים**"), בתמורה כוללת של כ-15.2 מ' אירו (כולל עלויות עסקה). הנכסים הנרכשים, הינם בשטח להשכרה כולל של כ-7.3 מ' אירו, מניבים שכ"ד שנתי נוכחי של כ-631 מ' אירו ומגלמים פוטנציאל העלאת שכ"ד משמעותי, להערכת החברה, של כ-25% עד 35%, לאור שכ"ד הממוצע בשוק באותם ערים/מיקומים לנכסים דומים. רכישת העסקאות מומנה, בשלב הראשון, בהון עצמי. במהלך הרבעונים השני והשלישי של שנת 2017, מלוא התמורה שולמה לידי המוכרות, וכן הועברו מלוא הזכויות בנכסים הנרכשים לידי החברה. במסגרת המימון מחדש שבוצע ביום 27 בספטמבר, 2017, כאמור לעיל, שימשו 110 יח"ד שנרכשו בלייפציג כבטוחה כלפי הבנק המממן.

אימוץ מדיניות דיבידנד - דירקטוריון החברה אימץ ביום 18 במאי 2017 מדיניות דיבידנד אשר נגזרת מהיקף ה-FFO השנתי של החברה, לפיה מדי שנה, החל משנת 2018 ובגין שנת 2017 ואילך, תחלק החברה לבעלי מניותיה דיבידנד ו/או תחלק לבעלי מניותיה הון (להלן ביחד: "**החלוקה**"), בשיעור של 30% מסך ה-FFO²³ (מהפעילות המניבה בלבד, לא כולל רווח מפעילות היזום של החברה), על פי הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים המבוקרים והידועים במועד קבלת ההחלטה על החלוקה. לצורך חישוב ה-FFO לשנה נתונה ממנו ייגזר סכום החלוקה כאמור, יתוקנו נתוני ה-FFO ברבעון הרביעי באותה שנה לנתוני שנה מלאה (קרי – אם ה-FFO ברבעון הרביעי יסתכם ב-9 מיליון אירו, אזי סכום ה-FFO לאותה שנה ממנו ייגזר סכום החלוקה יעמוד על 36 מיליון אירו). החלטה על חלוקה כאמור תתקבל בדירקטוריון החברה לאחר אישור הדוחות השנתיים של אותה שנה שבגינה מבוצעת החלוקה. יצוין כי אין בהחלטה זו כדי לגרוע מסמכות הדירקטוריון לבחון מעת לעת את המדיניות ולהחליט בכל עת, בהתחשב בשיקולים עסקיים ובהוראות הדין, על שינוי המדיניות או על שינוי בשיעור החלוקה בגין תקופה מסוימת או להחליט שלא לבצע חלוקה כלל. מובהר כי אין לראות במדיניות הדיבידנד כאמור משום התחייבות של החברה לבצע חלוקה על פי הוראותיה, וכל חלוקה תידון בנפרד על ידי דירקטוריון החברה, אשר יהא מוסמך להחליט בדבר ביצוע החלוקה בפועל על פי שיקול דעתו, בין היתר, בשים לב לקריטריונים המפורטים לעיל, ובכפוף לאישור לביצוע חלוקה כאמור על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה, אם וככל שנדרש (בהתאם להוראות כל דין). דירקטוריון החברה אף יהא רשאי לבחון מעת לעת את מדיניות הדיבידנד כאמור ולשנותה ו/או לבטלה על פי שיקול דעתו הבלעדי.

יצוין כי דירקטוריון החברה החליט בישיבתו ביום 15 במרץ 2018 – לאור הצעת הרכש המיוחדת מיום 19 בפברואר 2018 – שלא לדון בהצעה לחלוקת דיבידנד בגין תוצאותיה הכספיות של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017.

□ **מכירת נכס משרדים לקונסוליה הסינית, דיסלדורף, גרמניה -** ביום 1 ביוני, 2017 נחתם הסכם מכר נוטריוני בן חברה נכדה (100%) של החברה לבין ממשלת סין, למכירת נכס משרדים בשטח להשכרה של כ-4,316 מ"ר המשמש כקונסוליה סינית בעיר דיסלדורף בתמורה לסך של 14.8 מיליון אירו. עלות הרכישה (כולל עלויות עסקה) אותה שילמה הרוכשת מגלם עבורה תשואת שכ"ד של כ-4.5% ושווי למ"ר של כ-3,700 אירו. מלוא תמורת המכירה והשלמת העסקה בוצעו ביום 17 ביוני, 2017.

□ **האצת תקופת הבשלה של תוכנית אופציות למניות של עובדי החברה (ESOP 3) -** כפועל יוצא משינוי השליטה במניות החברה, כאמור לעיל, תקופת ההבשלה של האופציות הסתיימה, וכל האופציות ניתנות למימוש מיידי. בעקבות האצת תקופת ההבשלה החברה הכירה בהוצאה חד פעמית של 0.4 מ' אירו, במסגרת עלות תשלום מבוסס מניות כנגד קרן הון. ראו גם באור 18 (ה') לדוחות הכספיים השנתיים.

²² לפרטים נוספים ראו בדיווח המידי של החברה מיום 23 בפברואר 2017 [מס' אסמכתא 001-2017] המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

²³ לפרטים אודות אופן חישוב ה-FFO לשנת 2016, ראו סעיף 1.7.5.2 בפרק א', "תיאור עסקי התאגיד", בדוח התקופתי של החברה לשנת 2016 (אשר פורסם ביום 26 במרץ 2017 [מס' אסמכתא 001-2017]).

□ **אשרור דירוג אשראי לחברה ע"י מעלות** – ביום 26 במרץ 2017 אשררה חברת דירוג האשראי מעלות לחברה דירוג - ilAA (אופק יציב) ולסדרות אג"ח א', ב', ו-ג' של החברה דירוג - ilAA.²⁴

□ **פרויקט המגורים של החברה בעיר אאכן שבגרמניה** – ביום 26 בפברואר 2016 התקשרה החברה (באמצעות חברות נכדה) ביחד עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "השותף") בהסכם מכר נוטריוני עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "המוכר") לרכישת זכויות הבעלות בקרקע בעיר אאכן שבגרמניה, עליה ממוקם מפעל יסן שאינו בשימוש, וזאת בתמורה כוללת של 6 מיליון אירו (חלקה של החברה 3 מיליון אירו), שהושלמה בחודש אפריל, 2016, לאחר התקיימות התנאים הנדרשים השונים²⁵. גורמי התכנון בעיר אאכן הסכימו ביחד עם החברה על הקונספט התכנוני של הפרויקט באופן שיאפשר הקמת 280-300 יחידות (חלף 180-220 יחידות כפי שצוין כאמור בדוח המידי שפרסמה החברה במועד רכישת הנכס), מה שיביא לגידול בהיקף המכירות והרווחיות הצפויה בפרויקט ביחס לתכנון המקורי של הפרויקט. בנוסף לאמור לעיל יצוין כי, בחודש ינואר 2017 אישרו גורמי התכנון בעיר שינוי המתאר התכנוני החל על אזור הפרויקט מתעשייה למגורים באופן שיאפשר לחברה לקדם את התב"ע לפרויקט ולהביא את התב"ע לאישור מוסדות התכנון בעיר אאכן במהלך המחצית השנייה של שנת 2018 ולהתחיל בהקמת הפרויקט במהלך המחצית הראשונה של שנת 2019, בד בבד עם הוצאת היתרי בנייה לפרויקט. החברה החלה במהלך הרבעון השני של שנת 2017 לקדם תכנון אדריכלי מפורט לצורך הגשת בקשה להיתר בניה לשלב הראשון בפרויקט, כמו גם החלה בתכנון מפורט של התשתיות הציבוריות בפרויקט (כבישים, ביוב/ניקוז/מים/חשמל, גן ילדים וכו') ובמקביל מקדמת את הליכי תכנון ואישור התב"ע בלוחות הזמנים המפורטים לעיל.

²⁴ לפרטים נוספים ראו בדוח פעולת הדירוג של מעלות אשר צורף לדוח המידי של החברה מיום 26 במרץ 2017 [מס' אסמכתא 029532-01-2017] המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

²⁵ לפרטים נוספים ראו בדיווח המידי של החברה מיום 28 בפברואר 2016 [מס' אסמכתא 035506-01-2016] המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

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

א. **ביצוע ושיווק שלב ג'** – בחודש אפריל 2016, עם קבלת היתר הבניה, החלה החברה בבניית שלב ג' הכולל 109 יח"ד ו- 128 מקומות חניה בשטח כולל של כ- 16,000 מ"ר ברוטו. החברה החלה בשיווק שלב ג' במהלך חודש מאי 2016 במחירי מכירה הגבוהים בכ- 7% ביחס לשלב ב'. למועד חתימת הדוח שווקו (חוזים חתומים) כל הדירות (100% משלב זה) בתמורה כספית כוללת של כ- 56.15 מ' אירו. למועד הדוח ולתאריך חתימת הדוח התקבלו מקדמות מרוכשי דירות בסך של כ- 54.7 מ' אירו וכ- 56.1 מ' אירו בהתאמה.

ב. **מסירת דירות והכרה ברווחים שלב ג'** – ברבעון האחרון של 2017 מסרה החברה 93 דירות וכפועל יוצא הכירה החברה ברווח של 10.7 מ' אירו. יתרת הרווח בגין שלב זה בסך של כ- 1.6 מ' אירו תוכר במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018 עם מסירת יתרת יח"ד בגין שלב זה.

ג. **ביצוע ושיווק שלב ד'** – בחודש אפריל 2017, עם קבלת היתר הבניה, החלה החברה בבניית שלב ד' הכולל 109 יח"ד וחניון תת קרקעי הכולל 125 מקומות חניה יחד עם 10 בתים צמודי קרקע (סה"כ 119 יח"ד בשטח כולל של כ- 18,000 מ"ר ברוטו). במהלך חודש מאי 2017 החלה החברה בשיווק ומכירות שלב ד' ולמועד חתימת הדוח שווקו (חוזים חתומים והרשמות) 113 דירות (כ- 94.7% משלב זה) בתמורה כספית כוללת של כ- 64 מ' אירו. למועד הדוח ולתאריך חתימת הדוח התקבלו מקדמות מרוכשי דירות בסך של כ- 14.7 מ' אירו וכ- 18.9 מ' אירו בהתאמה.

מחירי המכירה בשלב ד' מגלמים עלייה של כ- 8.7% ביחס למחירי המכירה בשלב ג' וכפועל יוצא צפויה הריווחיות היזמית לעלות מכ- 28% בשלב ג' לכ- 32% בשלב ד' (לפרטים נוספים ראו טבלה בעמ' א' 11-12 להלן).

ד. **תכנון וביצוע שלב ה'** – החברה החלה בתכנון שלב ה' שיכלול כ- 84 יח"ד ו- 5 בתים צמודי קרקע יחד עם 86 חניות תת קרקעיות בשטח כולל של כ- 13,450 מ"ר ברוטו והגישה בקשה להיתר בניה בגין שלב זה במהלך חודש ספטמבר שנת 2016. החברה צופה כי היתר הבניה יתקבל במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018 ושיווק ובניית השלב האמור יחלו במהלך הרבעון השני של שנת 2018.

ה. **תכנון וביצוע שלב ו', השלב הראשון שיבנה כחלק מ-Grafental Mitte²⁶** – שלב ו' כולל 112 יח"ד להשכרה (מתוכן 70 דירות בשכ"ד מסובסד ו- 42 דירות כדירור בר השגה – בשכ"ד מפוקח²⁷) יחד עם 57 חניות תת קרקעיות בשטח כולל של כ- 12,000 מ"ר ברוטו. היתר בניה צפוי להתקבל במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018 והחברה צופה כי בניית השלב האמור תחל במהלך הרבעון השני של שנת 2018 יחד ובמקביל לביצוע שלב ה' כאמור.

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

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

²⁶ התב"ע החלה על המתחם, לפרטים נוספים ר' סעיף 1.8.1.5 בפרק א', "תיאור עסקי התאגיד" המצ"ב לדוח תקופתי זה.

²⁷ לפרטים נוספים ר' סעיף 1.8.1.5 בפרק א', "תיאור עסקי התאגיד" המצ"ב לדוח תקופתי זה.

שיווק הפרויקט - שלב ג'									
שנת 2016				שנת 2017				נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט - 83%	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	למועד חתימת הדוח	
חוזים מצטברים שנחתמו במהלך התקופה השוטפת:									
N/A השיווק החל ביום 1.5.2016	23	50	72	91	105	108	109	109	יחידות דיור (#)
	10,945	25,007	37,482	47,648	54,467	55,820	56,150	56,150	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
	2,429	5,544	8,205	10,408	11,913	12,203	12,284	12,284	יחידות דיור (מ"ר)
	4,507	4,511	4,568	4,578	4,572	4,574	4,571	4,571	מחיר ממוצע למ"ר (באירו) (כולל תמורה בגין חניות)
הזמנות דירות (Reservations) * ליום חתימת הדוח:									
								0	יחידות דיור (#)
								0	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
								0	יחידות דיור (מ"ר)
								ל"ר	מחיר ממוצע למ"ר (באירו) (כולל תמורה בגין חניות)
חוזים חתומים והזמנות דירות מצטברים ליום חתימת הדוח:									
								109	יחידות דיור (#)
								56,150	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
								12,284	יחידות דיור (מ"ר)
								4,571	מחיר ממוצע למ"ר (באירו) (כולל תמורה בגין חניות)
שיעור השיווק של הפרויקט (%):									
ליום 31.3.16	ליום 30.6.16	ליום 30.9.16	ליום 31.12.16	ליום 31.3.17	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	למועד חתימת הדוח	
N/A	%19.5	%44.5	%66.8	%84.9	97.0%	%99.4	%100	%100	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה - חוזים חתומים
N/A								%100	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה - חוזים חתומים והזמנות
מקדמות מדיירים:									
ליום 31.3.16	ליום 30.6.16	ליום 30.9.16	ליום 31.12.16	ליום 31.3.17	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	למועד חתימת הדוח	
N/A	0	4,219	7,104	18,879	30,872	44,237	54,685	56,069	מקדמות מדיירים (באלפי אירו)
	0	%7.5	%12.7	%33.6	%55.0	%78.8	%97.4	%99.9	שיעור המקדמות מדיירים (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים והזמנות ליום חתימת הדוח:									
								0	יחידות דיור (#)
								0	יחידות דיור - תמורה כספית צפויה (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
								0	יחידות דיור (מ"ר)
								ל"ר	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
								0	סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי אירו)

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

שלב ד - שיווק הפרויקט					
שנת 2017					נתונים לפי 100%. חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 83%)
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	למועד חתימת הדוח	
חוזים מצטברים שנחתמו במהלך התקופה השותפת:					
לי"ר השיווק החל בחודש מאי 2017	29	68	92	112	יחידות דיור (#)
	16,478	39,012	51,507	63,182	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
	3,287	8,213	10,829	13,209	יחידות דיור (מ"ר)
	5,013	4,750	4,756	4,783	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
הזמנות זירות (Reservations) ליום פרסום הדוח:					
				1	יחידות דיור (#)
				835	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
				135	יחידות דיור (מ"ר)
				6,197	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
חוזים חתומים והזמנות זירות מצטבר עד ליום פרסום הדו"ח					
				113	יחידות דיור (#)
				64,017	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
				13,344	יחידות דיור (מ"ר)
				4,798	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
שיעור השיווק של הפרויקט (%):					
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	למועד חתימת הדו"ח	
N/A	24.4%	57.7%	76.2%	93.4%	שיעור השיווק למועד פירסום הדוח - חוזים חתומים
				94.7%	שיעור השיווק למועד פירסום הדוח - חוזים חתומים והזמנות
מקדמות מדיירים:					
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	למועד חתימת הדו"ח	
N/A	2,127	8,710	14,691	18,893	מקדמות מדיירים (באלפי אירו)
	3.1%	12.9%	21.7%	27.9%	שיעור המיקדמות מדיירים (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים והזמנות ליום פרסום הדו"ח:					
				6	יחידות דיור (#)
				3,616	יחידות דיור - תמורה כספית צפויה (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
				729	יחידות דיור (מ"ר)
				4,959	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
				1,366	סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי אירו)

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

**תחזית הכנסות, עלויות ורווח יזמי לשלבים שבביצוע ומשלבים הנמצאים במסגרת התב"ע המאושרת²⁸
שביצועם טרם החל, בפרויקט המגורים Grafental (באלפי אירו):**

שלב ג' ²⁹	שלב ד' ³⁰	שלב ה' ³¹	שלב ו' ³²	
56,150	67,633	49,654	28,925 ³³	סך הכנסות צפויות
54,685	14,691	-	-	מקדמות מרוכשי דירות למועד הדוח
56,069	18,893	-	-	מקדמות מרוכשי דירות למועד חתימת הדוח
41,431	26,352	10,492	2,563	סך עלויות מצטברות שהושקעו
2,393	24,835	26,503	22,395	סך עלויות שנותרו להשקעה
43,824	51,187	36,994	24,959	סך עלות צפויה (כולל קרקע) (באלפי אירו)
%93	%37.2	%3.1	%4.1	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%) ³⁴
12,326	16,446	12,569	3,966	סך רווח יזמי צפוי
10,729	-	-	-	סך רווח יזמי שהוכר בדוחות החברה (במאות) במצטבר נכון למועד הדוח
%28.1	%32.1	%34	%15.9	שיעור רווח יזמי צפוי (%)
רבעון רביעי 2017 ורבעון ראשון 2018	רבעון רביעי 2018	רבעון ראשון 2020	רבעון ראשון 2020	מועד השלמה צפוי והכרה ברווח

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

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

²⁸ יצוין כי התב"ע Garfental Mitte חלה על שלב ו', ונמצאת בשלבים מתקדמים של אישור, ר' להלן.

²⁹ ביצוע שלב ג' החל בחודש אפריל 2016 עם קבלת היתר הבניה.

³⁰ ביצוע ושיווק שלב ד' החלו בחודש אפריל 2017 ומאי 2017 (בהתאמה) עם קבלת היתר הבניה.

³¹ החברה צופה כי היתר הבניה לשלב זה יתקבל במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018 ושיווק ובניית השלב האמור יחלו במהלך הרבעון השני של שנת 2018.

³² החברה צופה כי היתר הבניה לשלב זה יתקבל במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018 והחברה צופה כי בניית השלב האמור תחל במהלך הרבעון השני של שנת 2018 יחד ובמקביל לביצוע שלב ה' כאמור.

³³ מייצג את השווי הצפוי של השלב, שמיועד להשכרה, לאחר השלמתו.

³⁴ יודגש כי שיעור ההשלמה ההנדסי אינו זהה לשיעור מסירת הדירות ולשיעור ההכרה ברווח ממסירת הדירות שנעשה במועד מסירת הדירות ללקוחות, ראו באור 2 כב' לדוחות הכספיים לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המצ"ב בפרק ג' לדוח תקופתי זה.

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

מדירות שנמכרו (באלפי אירו):

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 83%)	הכנסות שטרם הוכרו	תזרים שטרם הוכר	רווח יזמי שטרם הוכר
שלבים שבביצוע (ג' וד')	60,260	23,836	14,147

מדירות שטרם נמכרו (באלפי אירו):

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 83%)	הכנסות שטרם הוכרו	תזרים שטרם הוכר	רווח יזמי שטרם הוכר
שלבים שבביצוע (ג' וד')	16,180	6,575	3,932
שלב ה' (תחת תב"ע מאושרת) שטרם נכנס לביצוע	49,564	19,682	12,536
סה"כ	65,744	26,258	16,468

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

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

בתקופת הדוח החברה ביחד עם העירייה קידמה 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.

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 2019³⁵.

כפועל יוצא מהתקדמות הליכי אישור התב"עות Grafental Mitte / Ost סיווגה החברה בדוחותיה הכספיים את חלק הקרקע המיועד לפיתוח דירות למכירה חופשית (Condo) שבמסגרת התב"עות האמורות כמלאי מקרקעין. סיווג חלק הקרקע המיועד לבניית דירות להשכרה בשכ"ד מפקח (דיר מסובסד ודיר בר השגה) שבמסגרת התב"עות האמורות נותר במסגרת סעיף נדל"ן להשקעה – זכויות במקרקעין, הואיל והחברה טרם קיבלה החלטה האם לאחר השלמת בנייתם, תמכור את הדירות הללו (כולן או חלקן - בנפרד, ככל שניתן או כמקבץ) או תחזיק (בכל/בחלק) הדירות האמורות כנכס מניב.

□ רכישת מס' מבני משרדים ומגורים בשכונת Grafenberg לצורך השבחה – בחודש אוגוסט 2014 השלימה החברה רכישת מתחם קרקע בשטח של כ- 20,000 מ"ר ועליו מבני מגורים ומשרדים (המניבים דמי שכירות שנתיים של כ- 220 א' אירו בשנה) בשכונת Grafenberg - משכונות המגורים היוקרתיות בעיר דיסלדורף - ובסמוך לפרויקט המגורים "Grafental" המוקם על ידי החברה בדיסלדורף³⁶.

במהלך תקופת הדוח החברה קידמה יחד 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 (חלק 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 2019³⁸.

□ רכישת חטיבת קרקע בשכונת Gerresheim – לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי של החברה, ביום 28 בפברואר 2018 השלימה החברה רכישת חטיבת קרקע בשטח של כ- 193 דונם (בשכונת Gerresheim בעיר דיסלדורף שבגרמניה בתמורה כוללת (כולל עלויות נלוות) של כ- 141.8 מיליון אירו³⁷). המקרקעין מצויים בשכונת Gerresheim (אשר אוכלוסייתה מונה כ- 30 א' איש) ממזרח למרכז העיר דיסלדורף, בצמוד ומדרום לשכונת היקרה Grafenberg ובקרבה לעיר 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 הפרויקט, אם וככל שתקבל החלטה כאמור, וזאת במהלך 2019.

³⁵ לפרטים נוספים ראו סעיף 1.8.1.5 בפרק א', "תיאור עסקי התאגיד" המצ"ב לדוח תקופתי זה.

³⁶ 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.

³⁷ 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.

להלן ריכוז טבלאי של ההכנסות, התזרים והרווח היזמי הצפוי מתחום פעילות השבחת הקרקע בדיסלדורף³⁸, מלאי מקרקעין בדיסלדורף³⁹, ומלאי מבנים בהקמה שאינו תחת תב"ע מאושרת⁴⁰, ללא חטיבת הקרקע בשכונת Gerresheim:

(נתונים לפי 100%) – באלפי אירו	הכנסות שטרם הוכרו	תזרים מזומנים שטרם הוכרו	רווח יזמי שטרם הוכרו
דירות להשכרה בשכ"ד מפוקח בשלבים שבתכנון תחת התב"עות Grafental Mitte/Ost	124,913	35,890	15,897
דירות Condo למכירה חופשית בשלבים שבתכנון תחת התב"עות Grafental Mitte/Ost ו-Grafenberg	374,682	161,579	82,804
סה"כ	499,595	197,469	98,701

המידע המתואר בטבלאות דלעיל בקשר עם: (1) שלבים ג' וד' שבביצוע; (2) שלב ה' בפרוייקט Grafental (הנמצא תחת תב"ע מאושרת); ו-(3) 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 והשיווק בפרוייקטים על סמך העלויות כאמור בשלבים המצויים נכון למועד זה בביצוע; וכן כוללת הערכות נוספות של החברה. אין כל ודאות שהליך שינוי הייעוד של מתחמי המקרקעין האמורים יתקיים ו/או יושלם, אם בכלל, שכן השלמתו כפופה להליכי התכנון והבנייה הנדרשים לפי הדין הגרמני, אשר השלמתם אינה בשליטתה של החברה. כמו כן, גם אם יתקבלו האישורים הנדרשים כאמור, החברה תחליט להקים את הפרוייקטים בעצמה והקמת הפרוייקטים תצא אל הפועל, שינוי נסיבות (לרבות מבלי לגרוע מכלליות האמור – ירידה בביקוש ליח"ד בדיסלדורף ו/או ירידה במחירי השוק בדיסלדורף של יח"ד כאמור) או גידול בעלויות הבניה (ועלויות אחרות) ו/או היווצרות תנאים מיוחדים בנסיבות העניין עלולים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ולהשפיע באופן מהותי על צפי ההכנסות מהפרוייקטים ובכלל זה על רווחיותם הכוללת. יודגש כי הרווחיות היזמית הצפויה בגין דירות להשכרה בשכ"ד מפוקח הינה הרווחיות הצפויה בהנחה כי הנכס (דירות להשכרה בשכר דירה מסובסד ובדירור בר השגה בשכר דירה מפוקח) ימכר כנכס מניב עם השלמת בנייתו ונעה סביב 14% - 16%, ואינה ברת השוואה לרווחיות היזמית בשלבים בהם ניבנים נבנות דירות Condo למכירה חופשית בשוק.

³⁸ יצוין, כי החברה טרם קיבלה החלטה על אופן השימוש בחטיבת הקרקע שבשינוי יעוד ממשרדים למגורים ב-Grafenberg, לרבות בדבר פיתוח מתחם הקרקע. ההחלטה לפתח את מתחם הקרקע, כפופה להשלמת הליכי אישור התב"עות הרלבנטיות, תנאי השוק שישררו במועד השלמת התב"ע, היכולת להשיג מימון לצורך פיתוח פרוייקט, זמינות 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 לשיעורים בשלבים בפרוייקט "Grafental" שהינם בביצוע נכון למועד הדוח (רווחיות יזמית של כ- 32%-34% ותזרים של כ- 35%-40% מהיקף המכירות).

³⁹ המידע הכולל בטבלה כולל קרקעות אשר סווגו במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2017 מנדל"ן להשקעה – זכויות במקרקעין למלאי מקרקעין בדוחותיה הכספיים של החברה, ונמצאים תחת תחום הפעילות של הנדל"ן היזמי.

⁴⁰ שלב ו'.

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

(1) המצב הכספי

נכסים	ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 31 בדצמבר 2016	הסבר לשינוי
אלפי אירו			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	113,129	89,278	ראו פירוט בדוח תזרים מזומנים.
יתרות לקבל מבנקים	932	2,221	
פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות	10,727	10,088	
שוכרים ולקוחות, נטו	3,735	3,545	
מלאי בניינים בהקמה	48,756	45,754	מחד, גידול במלאי בגין התקדמות בבניית שלב ד', ומיון מלאי קרקעות מזמן ארוך לזמן קצר, ומאידך קיטון במלאי בגין מסירת דירות בשלבים ב3' וג'.
סה"כ נכסים שוטפים	177,279	150,886	
נכסים מוחזקים למכירה	11,622	-	ר' אירועים מהותיים לאחר תקופת הדוח.
נכסים לא שוטפים			
השקעות הנמדדות לפי שיטת השווי המאזני	8,318	8,318	
מלאי מקרקעין	72,659	13,820	מחד, גידול במלאי עקב סיווג חלק מחטיבת הקרקע Grafental מנדל"ן להשקעה למלאי מקרקעין, ומאידך קיטון עקב מיון למלאי בניינים בהקמה.
נדל"ן להשקעה – זכויות במקרקעין	67,094	101,939	הקיטון בתקופת הדוח נובע מסיווג זכויות במקרקעין למלאי מקרקעין מחד, ומרווחי שערך מנגד.
נדל"ן להשקעה – נכסים מניבים	1,283,549	1,089,943	הגידול בתקופת הדוח נובע מרכישת נכסים, ורווחי שערך מחד, וממכירת נכס מנגד.
פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים	7,297	2,227	
חייבים ויתרות חובה, רכוש קבוע ונכסים פיננסיים אחרים	18,023	3,027	הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקר ממקדמה בסך של 13.3 מ' אירו ששולמה במסגרת ההתקשרות לרכישת חטיבת הקרקע בשכונת Gerresheim.
מסים נדחים	1,438	3,608	
סה"כ נכסים לא שוטפים	1,458,378	1,222,882	
סה"כ נכסים	1,647,279	1,373,768	

התחייבויות	ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 31 בדצמבר 2016	הסבר לשינוי
אלפי אירו			
התחייבויות שוטפות			
חלויות שוטפות של הלוואות מבנקים	161,731	16,164	הגידול בתקופת הדו"ח נובע ממיון הלוואות לזמן קצר בהתאם ללוחות הסילוקין המקוריים של ההלוואות.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	17,399	17,750	
הלוואות למימון מלאי בניינים בהקמה	4,000	7,000	
חלויות שוטפות של התחייבויות פיננסיות אחרות	941	456	
זכאים ויתרות זכות	25,424	26,270	
מקדמות מרוכשי דירות	23,119	16,073	
סה"כ התחייבויות שוטפות	232,614	83,713	
התחייבויות מוחזקות למכירה	6,710	-	ר' אירועים מהותיים לאחר תקופת הדוח.
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאים ואחרים	495,006	568,157	השינוי בתקופת הדוח נובע בעיקר מנטילת הלוואות חדשות לצורך מימון רכישות, מימונים מחדש, פרעונות שוטפים וממיון הלוואות לזמן קצר בהתאם ללוחות הסילוקין שלהם.
אגרות חוב	110,072	130,169	הקיטון בתקופת הדוח נובע מפרעונות שוטפים ומהפרשי שער.
התחייבויות אחרות	3,095	3,133	
התחייבויות פיננסיות אחרות	3,779	434	
מסים נדחים	97,373	68,099	הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקר מרווחי שערך.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	709,385	769,992	
סה"כ התחייבויות	948,709	853,705	
הון עצמי			
הון עצמי מיוחס לבעלי המניות של החברה	591,168	419,173	הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקר מהנפקת הון, מימוש כתבי אופציה ורווח בתקופה.
זכויות שאינן מקנות שליטה	107,402	100,890	
סה"כ הון עצמי	698,570	520,063	
סה"כ התחייבויות והון עצמי	1,647,279	1,373,768	

(2) תוצאות הפעילות

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	
	אלפי אירו			
רכישת נכסים חדשים וגידול שכ"ד	66,415	72,111	74,124	הכנסות מהשכרת נכסים
בנכסים זהים מחד, ומכירת נכסים	26,277	25,539	27,022	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
ברבעון האחרון של שנת 2016 וברבעון	(24,072)	(25,064)	(26,513)	הוצאות ניהול נכסים
השני של שנת 2017 מאידך.	(8,105)	(8,803)	(9,689)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
	60,515	63,783	64,944	הכנסות שכירות וניהול, נטו
תזמון ההכרה במסירת דירות.	68,372	73,935	58,958	הכנסה ממכירת דירות
	(54,637)	(58,537)	(47,203)	עלות מכירת דירות
	13,735	15,398	11,755	רווח (הפסד) ממכירת דירות
	-	-	2,008	הכנסות אחרות
	(11,090)	(12,594)	(11,499)	הוצאות הנהלה וכלליות
	(1,799)	(2,222)	(2,141)	הוצאות הנהלה וכלליות
	(242)	(402)	(389)	המתייחסות למלאי דירות
	(1,525)	(1,247)	(871)	בהקמה ומלאי מקרקעין
				הוצאות מכירה ושיווק
				עלות תשלום מבוסס מניות
עדכון שווי של נכסי החברה.	44,256	80,459	108,736	עליית (ירידת) ערך נדל"ן
				להשקעה, נטו
	103,850	143,175	172,543	רווח תפעולי (הפסד)
	82	25	39	הכנסות מימון
הירידה בהוצאות המימון, למרות	(21,162)	(20,716)	(19,529)	הוצאות מימון ללא השפעת
גידול בסך ההלוואות כתוצאה				הפרשי שער, מדד ועסקאות
מרכישת נכסים חדשים, נובעת				הגנה, נטו
ממימונים מחדש בהיקף של כ-80%				
מסך ההלוואות הבנקאיות של החברה				
שבוצעו בשיעורי ריבית הנמוכים				
משמעותית משיעורי הריבית				
בהלוואות המקוריות.				
	3,424	(3,399)	(3,005)	השפעת הפרשי שער, מדד
				ועסקאות הגנת מטבע, נטו
	6,023	(3,793)	685	שינוי בערך הלוואות ועסקאות
				החלפת ריביות, נטו
	92,217	115,292	150,733	רווח (הפסד) לפני מסים על
	(14,725)	(26,586)	(31,689)	ההכנסה
	77,492	88,706	119,044	הוצאת מס
				רווח נקי, מדווח
				רווח נקי מיוחס ל:
	63,439	76,276	101,124	בעלי מניות החברה
	14,053	12,430	17,920	זכויות שאינן מקנות שליטה

(3) תזרימי המזומנים

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	
התרחבות פעילות החברה ותזמון תקבולים בפרויקט היזמות למגורים.	80,048	71,086	74,076	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת)
רכישת נכסים חדשים.	(45,246)	(62,275)	(114,264)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה (תזרימי מזומנים לפעילות השקעה)
	(39,187)	24,647	64,039	תזרימי מזומנים לפעילות מימון (תזרימי מזומנים מפעילות מימון)

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

יצוין, כי לתקופה של שניים עשר חודשים שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 לחברה בדוחות הסולו שלה (אך לא בדו"חות המאוחדים), תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת שהסתכם ב-1.82 מיליון אירו ולתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 לחברה בדוחות הסולו שלה (אך לא בדו"חות המאוחדים) תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת שהסתכם בכ-1.58 מיליון אירו. דירקטוריון החברה קבע, על סמך בחינה שביצע, כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה מהטעם שנכון למועד חתימת הדוח המזומנים, שווי המזומנים ויתרות נזילות בחברה (סולו) מסתכמים בכ- 60 מיליון אירו, בהשוואה להתחייבויות שוטפות בחברה (סולו) בסך של כ- 19.5 מיליון אירו, כך שבחברה (סולו), נכון למועד חתימת הדוח, קיים עודף בהון החוזר בסך של כ-40.5 מיליון אירו, המורכב ממזומנים ויתרות נזילות. כפועל יוצא, דירקטוריון החברה סבור, כי מדובר בעניין טכני בלבד, שכן לאור יתרות הנזילות הגבוהות שבידי החברה ("סולו"), החברה בחרה שלא לקבל דמי ניהול או למשוך דיבידנד מחברת הבת בבעלותה המלאה (Brack German Properties B.V.) ועל כן לא נרשמו הכנסות שוטפות ברמת הפעילות הנפרדת של החברה ("סולו"), באופן שהוביל לתזרימי המזומנים השליליים מפעילות שוטפת של החברה ("סולו") בשנת 2016, וכן בתקופה המדווחת.

כמו כן יצוין, כי החברה סיווגה במהלך התקופה המדווחת 6 הלוואות פרוטפוליו נון ריקורס שנטלו חברות נכדות של החברה בסך כולל של כ- 149 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 31 בדצמבר 2017 לחברה גרעון בהון החוזר (מאוחד) בסך של כ- 55.6 מיליון אירו. דירקטוריון החברה קבע בישיבתו ביום 15 במרץ, 2018, כי אין באמור לעיל בכדי להצביע על בעיית נזילות בתאגיד שכן מדובר בהלוואות נון ריקורס בחברות נכדות שמועד פרעון בהתאם ללוח הסילוקין שלהן, כאשר נכון למועד הדוח, ההלוואות האמורות עומדות בכל הקובבנטים הקבועים בהסכמי ההלוואות. בכוונת החברה למחזר את החוב כפי שהיא נוהגת ביחס לכל חובותיה שהגיעו למועד פרעונם. נכון למועד חתימת הדוח, הלוואות בסך 30 מ' אירו מומנו מחדש (ר' ארועים מהותיים לאחר תאריך הדוח). בנוסף החברה נמצאת במשא ומתן מתקדם עם מספר תאגידי בנקאיים גרמניים בקשר למיחזור הלוואות בהיקף של כ- 54 מיליון אירו. לפיכך החברה צופה כי במהלך הרבעונים הראשון והשני של שנת 2018 יושלם הליך המימון מחדש כאמור באופן שההון החוזר (במאוחד) יהא חיובי.

(4) FFO (FUNDS FROM OPERATIONS)

חישוב ה- FFO - מדד ה- FFO מחושב כרווח הנקי (הפסד) המיוחס לבעלי מניות החברה **מהפעילות המניבה בלבד - ללא הרווח ממכירת דירות בפרוייקט Grafental**, בהתאמות מסוימות בגין פריטים שאינם תפעוליים, אשר מושפעים 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 פרוייקט ושיווק בקשר עם הקמת פרוייקט 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 הפרויקט היזמי, ופרסומו יאפשר בסיס נכון יותר להשוואת תוצאותיה התפעוליות של החברה בתקופה מסוימת לתקופות קודמות וכן יאפשר השוואת תוצאות פעילות החברה לחברות נדל"ן אחרות בארץ ובאירופה.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2016	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2017	
76,276	101,124	23,856	17,795	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה
				התאמות לרווח הנקי:
				א. התאמות בגין שיערוכים
(72,261)	(101,649)	(26,800)	(13,963)	(עליית) ערך נדל"ן להשקעה והתאמת שווי התחייבויות הקשורות לנדל"ן להשקעה
-	5,423	-	5,423	עלויות עסקה במסגרת רכישת נכסים חדשים שהוכר בדח רווח והפסד
3,867	(313)	2,499	(141)	שיערוך הלוואות ועסקאות החלפת ריבית לפי שווי הוגן
1,327	1,303	206	79	עלות תשלום מבוסס מניות ושינויים בקרנות הון
5,367	5,699	3,794	1,453	הפחתת עלויות מימון, מידוד והפרשי שער ועסקאות הגנת מטבע שאינם תזרימיים
1,059	1,091	294	361	רכיב הריבית בעסקאות הגנה
24,308	27,133	2,881	5,951	הוצאות מיסים נדחים ומיסים בגין שנים קודמות
				ג. סעיפים חד פעמיים/ פעילויות חדשות/ פעילויות שהופסקו/ אחר
1,553	534	(51)	838	פחת ותרומות, שירותים מקצועיים והתאמות חד פעמיות
(2,665)	-	(7)	-	התאמות המתייחסות לחברות כלולות וזכויות שאינן מקנות שליטה
3,236	3,908	841	818	הוצאות ניהול פרוייקט ושיווק בקשר עם הקמת פרוייקט המגורים בדיסלדורף והתאמות בגין פעילות ההשכרה הנוכחית בפרוייקט
(12,781)	(9,756)	-	(9,263)	התאמות בגין מכירת דירות
(46,990)	(66,627)	(16,343)	(8,444)	סך התאמות לרווח הנקי
29,286	34,497	7,513	9,351	F.F.O

כאמור לעיל, בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2017 הסתכם ה- FFO בכ- 9.35 מ' אירו המגלם קצב FFO שנתי של כ- 37.4 מ' אירו.

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

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

ליים 31.12.2016 במיליוני אירו	ליים 31.12.2017 במיליוני אירו	
419.2	591.2	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
65.9	89.7	בתוספת מסים נדחים בגין התאמות EPRA (בניכוי חלק המיעוט)
0.3	0.2	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו (בניכוי חלק המיעוט)
5.8	8.2	בתוספת רווחים שטרם הוכרו בגין דירות שנמכרו ונמצאות בביצוע בשלבים ג' וד' בפרויקט המגורים
491.2	689.3	EPRA NAV – שווי נכסי נקי

(6) אירועים לאחר מועד הדוח המשפיעים על המצב הכספי של החברה ואירועים נוספים שהתרחשו לאחר מועד הדוח-

□ **מימון מחדש** – ביום 31 בינואר 2018 בצעה החברה מימון מחדש בהיקף כולל של כ- 33 מליון אירו לתקופה של כ- 5 שנים. ההלוואה החדשה נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של כ- 1.34% עם פירעון קרן שנתי המשולם רבעוני, בשיעור של כ- 2% לשנה מסכום ההלוואה החדשה. במועד הפירעון הסופי שהינו 30 ביוני 2023 תשולם יתרת הקרן שטרם נפרעה בתוספת הריבית שנצברה. היקפה הכולל של ההלוואה הנפרעת הסתכם לסך של כ- 22.4 מיליון אירו. ההלוואה זו נשאה ריבית שנתית קבועה בשיעור של כ- 2.67%.

□ **השלמת רכישת קרקע בשטח של כ- 193 דונם בעיר דיסלדורף** - ראו בסעיף "אירועים מהותיים ואחרים במהלך תקופת הדוח" לעיל.

□ **רכישת יח"ד בדורטמונד** – בתאריך 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. השלמת העסקה צפויה בסוף חודש אפריל ותמומן באמצעות הלוואה בנקאית בהיקף של כ- 1.9 מיליוני אירו, הנושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של כ- 1.46%, והיתרה בהון העצמי של החברה.

□ **הודעת בעל עניין לחברה בהתאם להוראות סעיף 37 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968** – ביום 17 בפברואר 2018 מסרו לחברה, Redzone וכן חברת ADLER Real Estate AG (להלן: "Adler") הודעות בהתאם להוראות סעיף 37 לחוק ניירות ערך. במסגרת ההודעות כאמור נמסר לחברה כי Redzone התקשרה ביום 16 בפברואר 2018 בהסכם רכישת מניות עם הרוכשת אשר על פיו התחייבה הרוכשת לרכוש מ-Redzone את כלל מניות החברה המוחזקות על ידה (3,172,910 מניות

רגילות של החברה, המהוות כ-41.04% מהון המניות המונפק והנפרע⁴¹ ומזכויות ההצבעה בחברה (להלן: **"הון החברה"**) במחיר למניה של 440 ש"ח (קרי בתמורה כוללת של כ-1,396 מיליון ש"ח)⁴². השלמת ההסכם כפופה למס' תנאים מתלים ואשר העיקריים שבהם הינם: (1) אישור German Federal Cartel Office (רשות ההגבלים העסקיים הגרמנית) לעסקה נשוא ההסכם – אשר התקבל ביום 23 בפברואר 2018⁴³; (2) השלמת הצעת הרכש באופן שבו הרוכשת תרכוש מניות רגילות של החברה המהוות לכל הפחות 5% מהון החברה, וכן לתנאים מקובלים אחרים. להערכת הצדדים, השלמת העסקה על פי ההסכם צפויה להתקיים בתחילת חודש אפריל 2018. לפרטים נוספים ראו בדיווח מיידי מיום 18 בפברואר 2018 [מס' אסמכתא 016024-01-2018] המובא בדוח זה בדרך של הפנייה.

□ **הצעת רכש מיוחדת** – בהמשך לאמור לעיל בהודעת בעל העניין, ביום 19 בפברואר 2018 פירסמה Adler, בהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 ולתקנות ניירות ערך (הצעת רכש), התש"ס-2000 מפרט הצעת רכש מיוחדת (להלן ובהתאמה: **"המפרט"** ו-**"הצעת הרכש"**) לרכישת עד 1,994,278 מניות רגילות של החברה, המהוות נכון למועד המפרט כ-25.8% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה בדילול מלא (למעט 31,688 מניות רדומות המוחזקות על ידי החברה). במפרט ציינה Adler כי קיבלה התחייבויות מה"ה גל טנבאום⁴⁴, אופיר רחמים⁴⁵ ופרד גניה⁴⁵ (להלן ביחד: **"הצוות הניהולי"**) להיענות להצעת הרכש ביחס לכלל החזקותיהם במניות החברה (434,559 מניות רגילות של החברה, המהוות כ-5.62% מהון החברה). הרוכשת העניקה לצוות הניהולי אופציה, אשר תכנס לתוקף בכפוף להשלמת הצעת הרכש, למכור לה (במחיר למניה הזהה למחיר המוצע בהצעת הרכש) את יתרת החזקותיהם במניות החברה אשר לא תימכרנה לרוכשת במסגרת הצעת הרכש. לפרטים נוספים ראו במפרט אשר צורף לדיווח מיידי של החברה מיום 19 בפברואר 2018 [מס' אסמכתא 016600-01-2018]. ביום 12 במרץ 2018 הודיע דירקטוריון החברה בהתאם להוראות סעיף 329 לחוק החברות ולהוראות תקנה 21 לתקנות ניירות ערך (הצעת רכש), התש"ס-2000, לאחר מס' דיונים שערך במסגרתם בחן את הצעת הרכש, כי החליט להימנע מלחוות דעה בדבר כדאיותה. לפרטים אודות הטעמים להחלטה זו וכן אודות הפרטים שדירקטוריון החברה היפנה את תשומת לב הניצעים אליהם ראו דוח מיידי מאותו מועד [מס' אסמכתא 023644-01-2018] המובא בדוח זה בדרך של הפנייה.

□ **מכירת מלון בעיר המבורג, גרמניה** - ביום 23 בפברואר 2018 נחתם הסכם מכר נוטריוני (להלן: **"הסכם המכר"**) בין חברה בת (100%) של החברה (להלן: **"המוכרת"**) מצד אחד לבין צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה (להלן: **"הרוכשת"**) למכירת מלוא החזקותיה בחברה נכדה (להלן: **"החברה הנמכרת"**), המחזיקה במלון בעיר המבורג (להלן: **"הנכס הנמכר"**) לרוכשת בתמורה לסך של כ-11.9 מיליון אירו (בתוספת התאמות להון חוזר). 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 ההון של הנכס הנמכר בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 עומד על כ-11.6 מיליון אירו. בהתחשב במיסים נדחים אותם הרוכשת נוטלת על עצמה, צפויה החברה להכיר, במועד סגירת העסקה, ברווח נוסף של כ-550 אלפי אירו. השלמת העסקה נשוא הסכם המכר האמור, אשר צפויה להתקיים במהלך חודש אפריל 2018, כפופה להמצאת מסמכי ביטול שעבודים בכירים.

⁴¹ בניכוי 31,688 "מניות רדומות" המוחזקות על ידי החברה עצמה.

⁴² הסכום האמור ישולם באירו, בהתאם לשער החליפין היציג האחרון של האירו שיפורסם על ידי בנק ישראל לפני מועד ההשלמה.

⁴³ ראו גם דיווח מיידי בעניין זה מיום 25 בפברואר 2018 [מס' אסמכתא 018379-01-2018].

⁴⁴ מנכ"ל משותף בחברה.

⁴⁵ מנהל המחלקה הכלכלית בחברה.

חלק ב' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהול

□ סיכוני השוק אליהם חשופה החברה

השפעת שער המטבע- נכון למועד הדוח, החשיפה המטבעית של החברה, נטו בניכוי ההתחייבויות שבגינן ביצעה החברה עסקאות גידור מטבע, הינו 2.4% מסך היקף נכסיה וזאת בשל התחייבות החברה בגין אגרות החוב (סדרות א', ב' ו- ג'), אשר הונפקו לציבור בישראל הנקובות בש"ח. מלבד זאת, החברה אינה חשופה לשינויים מהותיים בשערי חליפין של מטבעות היות שרוב פעילותה, נכסיה והתחייבויותיה נקובים באירו. החברה בוחנת מעת לעת את האפשרות ומבצעת גידור של התחייבויותיה השקליות, כולן או חלקן, כנגד שינויים עתידיים בשער החליפין אירו/שקל.

□ השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים עיקריים של החברה

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

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

ריבית הבסיס הינה 3 months Euribor

31 בדצמבר 2017:

<u>10%-</u>	<u>5%-</u>	<u>שווי הוגן</u>	<u>5%</u>	<u>10%</u>	
(608)	(304)	(142,868)	302	603	אג"ח *
(1,087)	(543)	(437,841)	543	1,087	הלוואה בריבית קבועה
(24)	(12)	(449)	12	24	עסקאות החלפת ריבית SWAP שאינן מוכרות כגידור חשבונאי
(1,719)	(859)	(581,158)	857	1,714	סה"כ

* שווי ההוגן של האג"ח מוצג בהתאם לשווי במסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. מבחני הרגישות נעשים על בסיס הריבית שנגזרת משווי זה.

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

31 בדצמבר 2017:

<u>10%-</u>	<u>5%-</u>	<u>שווי הוגן</u>	<u>5%</u>	<u>10%</u>	
(11,776)	(5,888)	(117,760)	5,888	11,776	אג"ח (בניכוי מזומן המוחזק בש"ח)

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

31 בדצמבר 2017:

<u>10%-</u>	<u>5%-</u>	<u>שווי הוגן</u>	<u>5%</u>	<u>10%</u>	
7,000	3,500	(4,270)	(3,500)	(7,000)	עסקאות הגנת מטבע

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

31 בדצמבר 2017:

<u>אג"ח</u>	<u>4%</u>	<u>3%</u>	<u>שווי הוגן</u>	<u>3%</u>	<u>4%</u>
	(5,715)	(4,286)	(142,868)	4,286	5,715

שוויים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה מושפע אף הוא משינויים בשיעורי הריבית בשוק. עליה/ירידה פרמנטית (עלייה/ירידה הנצפית על ידי השוק ככזו שאינה זמנית אלא מאפיינת מגמה לטווח הזמן הבינוני/ארוך) בשיעור ריביות השוק תוביל לשינוי בתשואות המבוקשות על נכסי נדל"ן (אם כי אין מתאם מלא בין השינוי ברמת ריביות השוק לשינוי בתשואות על נכסים) ולירידה/עליה בשוויים ההוגן בהתאמה. אולם, מכיוון שרק שינוי ברמת ריביות השוק הנצפה כפרמננטי יוביל לשינוי בשוויים ההוגן של נכסי החברה, התמסורת בין שינוי הריבית בשוק לשינוי בשוויים ההוגן של נכסי החברה הינה "איטית" ומתרחשת על פני זמן (בד"כ נדרש פרק זמן של 6-9 חודשים בטרם יגיבו מחירי הנדל"ן בשוק לשינויים בריביות השוק). לפיכך, השפעת העלייה בריביות השוק, שמובילה ככלל, לאחר פרק זמן מסוים, לירידה בשוויים ההוגן של נכסי החברה, תקוזז על ידי ירידת שוויין ההוגן של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה ולהיפך.

□ דוח בסיסי הצמדה

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

חלק ג' - היבטי ממשל תאגידי

החברה הינה חברה הולנדית והוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (לעיל ולהלן: "חוק החברות") אינן חלות עליה, למעט סעיפי חוק החברות החלים על חברה זרה המציעה מניות לציבור בישראל, מכוח סעיף 39א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן ובהתאמה: "חוק ניירות ערך" ו-"סעיף 39א"). ביום 17 בפברואר 2016, נכנס לתוקף צו ניירות ערך (החלפת התוספת הרביעית לחוק), התשע"ו – 2016, לפיו התוספת הרביעית בחוק ניירות ערך הוחלפה בתוספת רביעית חדשה בעלת שני חלקים; חלק א', המחיל הוראות מדיני החברות שיחולו על חברות שהתאגדו מחוץ לישראל (להלן בס"ק זה בלבד: "חברות חוץ") ומניותיהן מוצעות לציבור לישראל - ובכלל זה מחיל את הוראות סעיפים 301-311 לחוק החברות לעניין חלוקה מותרת, דיבידנד, רכישה וחלוקה אסורה (להלן: "חלק א' לתוספת הרביעית") וחלק ב', המחיל הוראות מדיני החברות על חברות חוץ המציעות תעודות התחייבות לציבור. יובהר כי התוספת הרביעית האמורה לא תחול ביחס לחברות חוץ שהציעו מניות או תעודות התחייבות לציבור עובר לתיקון החקיקה (כמו החברה). יחד עם זאת, התיקון יחול ביחס לכל חברת חוץ (ובכלל זה החברה) שתבצע הצעה לציבור של ניירות ערך ממועד התיקון (קרי מיום 17 בפברואר 2016) ואילך, לרבות חברות חוץ (ובכלל זה החברה) המבצעות הנפקה חוזרת. לפיכך, הואיל והחברה ביצעה ביום 4 באפריל 2016 הנפקה חוזרת של אגרות חוב (סדרה ג'), החל מאותו מועד התיקון המתואר לעיל חל עליה.

(1) בהמשך לאמור לעיל ובהתאם להנחיית רשות ניירות ערך (להלן: "הרשות") לחברות הזרות, אשר סעיף 39א חל עליהן, לעדכן את מסמכי ההתאגדות באופן שישקפו את הוראות התוספת הרביעית, וכן בהמשך ובהתאם להתחייבותה של החברה בפני הרשות בסוף ינואר 2017 כי תפעל להשלמת כלל הפעולות המתוארות להלן בהקדם ובכלל זה זימון אסיפת בעלי מניות (שהתקיימה ביום 3 ביולי 2017), פעלה ופועלת החברה באופן המפורט להלן:

- (א) בעת האחרונה בחנה החברה עם יועציה המשפטיים בהולנד עיגון פורמאלי של הוראות מחוק החברות בתקנון החברה כדי לשקף את התוספת הרביעית כאמור ובתום הבחינה כאמור (ולאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה אשר ניתן ביום 18 במאי 2017) זימנה החברה אסיפה כללית של בעלי המניות בחברה ליום 3 ביולי 2017 לצורך אישור תיקון לתקנון החברה;
- (ב) על פי ממצאי הבחינה עולה, כי אין מניעה לכלול את אותן הוראות, בשינויים המחויבים (ככל שאלה טרם עוגנו בתקנון החברה) וביחס לתביעה והגנה נגזרת וכן להטלת עיצום כספי - בדרך של ביצוע בקירוב כמפורט בס"ק (ג) להלן;
- (ג) הואיל ולא ניתן לעגן באופן מפורש את סעיפי התביעה וההגנה הנגזרת (סעיפים 194 עד 205א לחוק החברות) וסעיפי הטלת העיצום הכספי (סעיפים 363א(א) ו-363(ב) עד (12), 363 ו-363ג לחוק החברות) בתקנון החברה, שכן אינם תואמים את הדין הקוגנטי החל על החברה בהולנד, כללה החברה בתקנון המתוקן (אשר הובא לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה ביום 3 ביולי 2017) הוראות הנוגעות לסמכויות שיפוט ותחולת דין, ובכלל זה בעניין תביעה והגנה נגזרת והטלת אמצעי אכיפה מנהליים על ידי הרשות;
- (ד) בנוסף על האמור לעיל, ביום 29 בינואר 2017 תוקנו שטרי הנאמנות בין החברה מצד אחד לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ מצד שני כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרות א' עד ג') באופן שבו עוגנו בשטרי הנאמנות התחייבויות של החברה ונושאי המשרה בקשר עם הטלת עיצומים כספיים או אמצעי אכיפה מינהליים על החברה ו/או על נושאי המשרה בה⁴⁶ וכן התחייבויות של החברה ונושאי המשרה בה שלא להעלות טענות כנגד זכותם של מחזיקי אגרות החוב של החברה להגיש תביעה נגזרת (להלן: "התחייבויות החברה ונושאי המשרה"). כמו כן התחייבויות החברה ונושאי המשרה נכללו בדוח הצעת המדף אשר פירסמה החברה ביום 29 בינואר 2017 על פי תשקיף המדף מיום 28 במאי 2015 נושא תאריך 29 במאי 2015.

(2) האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות בחברה אישרה ביום 3 ביולי 2017 (וזאת בהמשך לאישור דירקטוריון החברה מיום 18 במאי 2017) כי הואיל ומניות החברה הוצעו לראשונה לציבור בישראל ונרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, בהתאם לדין הישראלי, הוראות סעיף 39א לחוק ניירות ערך חלות על החברה, ולפיכך גם חלק מהוראות חוק החברות הישראלי חלות על החברה

⁴⁶ שלא להעלות טענות כנגד סמכותה של הרשות ו/או ועדת האכיפה המינהלית בישראל (להלן: "הוועדה") בקשר עם עיצומים כספיים ו/או אמצעי אכיפה מינהליים שיוטלו על החברה ו/או נושאי המשרה (לפי העניין) על ידי הרשות ו/או הוועדה, וזאת על פי פרק ח'3 ו/או פרק ח'4 לחוק ניירות ערך וכן לקיים את החלטותיה של הרשות ו/או הוועדה ובכלל זה, מבלי לגרוע מכלליות האמור, לשלם את העיצומים הכספיים ו/או תשלומים לנפגעי הפרה אשר יוטלו על החברה ו/או נושאי המשרה בה (לפי העניין וככל שיוטלו) ולנקוט בפעולות לתיקון ההפרה ומניעת הישנותה.

וזאת בנוסף לתקנון ההתאגדות של החברה והדין ההולנדי. הדינים החלים על החברה בעקבות הוראות החוק האמורות צריכים להיות משולבים במלואם בתקנון ההתאגדות של החברה, בשינויים המחויבים, וככל שניתן. לפיכך, בכדי לפעול לכך שכל הצעדים הנדרשים תחת הדין הישראלי ותחת הדין ההולנדי יבוצעו על מנת לקיים את שתי מערכות הדינים האמורות, כפי שחלות מעת לעת, בעלי המניות אישרו את תיקון תקנון החברה בהתאם לטיטוט שטר תיקון תקנון מיום 19 במאי 2017 אשר הוכנה על ידי Dutch civil-law notaries office Notariskantoor Spier & Hazenberg באמסטרדם והייתה זמינה לבחינה באתר האינטרנט של החברה ובמשרדה. טיטוט השטר כוללת שילוב, בין היתר, של הוראות החקיקה והתקנה הישראלית מכוח חוק החברות.

לפרטים נוספים אודות השינויים וכן הרקע לביצוע השינוי כאמור ראו בסעיף 1(א) לדוח מיידי מיום 21 במאי 2017 [מס' אסמכתא 051051-01-2017]. נוסח טיטוט שטר תיקון התקנון אשר אושר על ידי האסיפה כאמור, בסימון שינויים (על גבי התרגום לשפה האנגלית בלבד) ביחס לתקנון החברה בנוסחו קודם לשינוי האמור, צורף כנספח א' לדוח מיידי מיום 21 במאי 2017 [מס' אסמכתא 051051-01-2017].

יצוין כי השינויים בתקנון החברה נכנסו לתוקפן ביום 4 ביולי 2017. לפרטים ראו גם בדיווח מיידי מאותו מועד [מס' אסמכתא 069852-01-2017].

(3) פרטים בדבר המבקר הפנימי של התאגיד

שם המבקר:	אירנה בן יקר, רו"ח
תאריך תחילת הכהונה:	25 במאי 2011
עמידה בתנאי הביקורת הפנימית:	המבקר הפנימית עומדת בתנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית").
ייחוד פעולות:	המבקר הפנימית אינה ממלאת כל תפקיד נוסף בתאגיד מעבר לכהונתה כמבקר פנים. המבקר הפנימית אינה ממלאת תפקיד מחוץ לתאגיד היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידה כמבקר פנימית בתאגיד.
עניין אישי:	המבקר הפנימית אינה בעלת עניין בתאגיד, אינה נושאת משרה בתאגיד ואינה קרובה של כל אחד מאלה וכן אינה מכהנת כרואה החשבון המבקר או מי מטעמו ואינה נותנת שירותים חיצוניים לתאגיד, למעט שירותי ביקורת פנים.
החזקה בניירות ערך של התאגיד:	המבקר הפנימית, על פי הודעתה, אינה מחזיקה בניירות ערך של התאגיד או של גוף קשור לתאגיד, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות").
קשרים עסקיים/מהותיים עם התאגיד:	אין למבקר הפנימית קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם התאגיד או עם גוף קשור לתאגיד, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות.
מינוי המבקר הפנימית:	מינוי המבקר הפנימית אושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 25 במאי 2011 על פי המלצת ועדת הביקורת של החברה ובהסתמך על ניסיונה המקצועי כמבקר פנימית בתחום הביקורת הפנימית.
כישורי המבקר:	המבקר הינה בעלת רישיון רואה חשבון משנת 2003 ושותפה בפירמת ראיית החשבון והיעוץ Deloitte בריטמן אלמגור זהר. למבקר ניסיון רב שנים בתחום ניהול הסיכונים ובקרה פנימית לצד ניסיון רחב בעריכת הביקורת הפנימית בחברות ציבוריות.
המבקר כגורם חיצוני:	המבקר מעניקה את שירותי ביקורת הפנים, כגורם חיצוני, באמצעות צוותה ממשרד בריטמן אלמגור זהר ושות' רואי חשבון.
היקף העסקה:	ועדת הביקורת של החברה אישרה תכנית ביקורת בהיקף שעות של כ- 450 שעות לשנת 2017. במסגרת תכנית זו נבדקו תהליכים בחברה לרבות: בדיקת אפקטיביות עבודת הדירקטוריון, הליך רכישת נכסים חדשים, וביקורת IT במסגרת הסבת מערכת מידע. בשנת 2017 היקף תוכנית הביקורת הסתכם לכ- 450 שעות. תכנית הביקורת הינה רב שנתית, עלותה מבוססת על תעריף של 250 ש"ח לשעת עבודה (בממוצע) ולמיטב הבנת החברה היקף התגמול אינו משפיע על שיקול דעתה העצמאי של המבקר. בנוסף לתוכנית הביקורת שאושרה בתחילת 2017, בוצעה במהלך שנת 2017, בדיקות מיוחדות לבקשת ועדת הביקורת/תגמול, בהיקף כולל של 167 שעות עבודה.

תכנית הביקורת הינה חלק מתוכנית רב שנתית. התכנון של מטלות הביקורת, קביעת העדיפויות ותדירות הביקורת מושפעים מהגורמים הבאים : ההסתברות לקיומם של ליקויים ניהוליים ומינהליים, החשיפה לסיכונים של פעילויות ופעולות, נושאים בהם מתבקשת ביקורת ע"י המוסדות המנהלים, נושאים המתחייבים על פי דין, על פי הוראות נוהל פנימיות או חיצוניות, הצורך בשמירה על מחזוריות בבדיקת נושאים שניבחנו כבר בעבר. קביעת תכנית העבודה השנתית של הביקורת הפנימית בתאגיד, נעשתה בשיתוף המנכ"לים המשותפים של החברה, יו"ר ועדת הביקורת והמבקרת הפנימית וצוותה. תכנית העבודה השנתית מאושרת בוועדת הביקורת של החברה בתחילת כל שנת כספים.	תכנית הביקורת :
המבקרת הפנימית, על פי הודעתה, עורכת את הביקורת בהתאם לתקני ביקורת בינלאומיים של (IIA) International Institute of Auditors	תקנים מקצועיים :
לפי החלטת דירקטוריון החברה הגורם האחראי הינו יו"ר ועדת הביקורת.	הממונה הארגוני על המבקרת :
למיטב ידיעת הנהלת החברה, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקרת הפנימית הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בתאגיד.	היקף אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקרת הפנימית :
למבקרת הפנימית ניתנת גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, בכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של התאגיד, לרבות נתונים כספיים.	גישה חופשית למבקרת הפנימית :
המבקרת הפנימית מגישה את דוחותיה בכתב לוועדת הביקורת ולהנהלת החברה. ממצאי הביקורת לשנת 2017 נמסרו להנהלת החברה ולועדת הביקורת במועדים שונים במהלך שנת 2017. באותם מועדים התקיימו דיונים בוועדת הביקורת בהשתתפות מבקרת הפנים בממצאי הביקורת.	דין וחשבון המבקרת הפנימית :
שכר הטרחה בגין שירותי ביקורת הפנים נקבע לסך שווה ערך בש"ח ל- 250 ש"ח במוצק לשעת עבודה.	תגמול :

(4) תרגום הדוח לשפה האנגלית

מבלי לגרוע מאחריותו על פי דין של כל אחד מחברי הדירקטוריון לאמור בדוח זה לעיל ולהלן, יובהר כי מרבית חברי הדירקטוריון, ה"ה Alexndear Dexne, Ulrich, Lambertus Van den Heuvel, Willem Van Hassel, Tappe והגב' Ljudmila Popova, אינם דוברים עברית. הדירקטורים האמורים הודיעו לחברה כי אישרו דוח זה בהסתמך על תרגום לשפה האנגלית של הדוח ולא על נוסחו המקורי של הדוח בשפה העברית. הדירקטורים האמורים הצהירו כי הינם מודעים לכך כי הנוסח המחייב של דוח הדירקטוריון הינו נוסחו המקורי בשפה העברית.

(5) תרומות

ביום 23 במרץ 2017, אישר דירקטוריון החברה תקציב תרומות בסך של 85 א' אירו לשנת 2017, תקציב התרומות נוצל במלואו בתקופת הדוח.

(6) דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

לפרטים אודות כישוריהם, השכלתם וניסיונם של ה"ה Willem Van den Heuvel (דח"צ), G. Van Hassel (דח"צ), Ulrich Tappe (דירקטור ומנהל חטיבת הייזום בחברה), Ljudmila Popova (דירקטורית) ו-Alexndear Dexne (יו"ר הדירקטוריון ודירקטור בלתי תלוי) ומאיר יעקובסון (דח"צ) שבשלם רואה בהם החברה כדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה, ראו בתקנה 26 בפרק "פרטים נוספים אודות התאגיד", המצ"ב בפרק ד' לדוח תקופתי זה.

(7) פרטים בדבר המבקר החיצוני:

להלן פרטים בדבר שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר:

2017

PKF עמית, חלפון:

שעות	אלפי אירו	
4,510	281	שירותי ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת
---	---	שירותים אחרים

2016

PKF עמית, חלפון:

שעות	אלפי אירו	
4,962	286	שירותי ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת
---	---	שירותים אחרים

שכר טרחת רואה החשבון המבקר של החברה נקבע על בסיס שעות בהתאם לתעריפים המאושרים על ידי הדירקטוריון של החברה.

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

□ אירועים לאחר מועד הדוח

נא ראו חלק א' סעיף (6) לעיל.

□ אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

□ גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד ומעריכי שווי מהותיים

הפנייה לתמצית נתונים אודות הערכת השווי בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות/הפנייה להערכת השווי שצורפה לדוח הרבעוני/תקופתי (ככל שצורפה)	הערכת שווי מהותיות מאוד ³⁶	הערכת שווי מהותית ⁴⁷	
---	אין	אין	רבעון ראשון 2017
ראו בחלק ד' לפרק ב' ("דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד") בדוח הרבעוני של החברה ליום 30 ביוני 2017, אשר פורסם ביום 20 באוגוסט 2017 [מס' אסמכתא 084387-01-2017].	פורטפוליו מגורים ב-Leipzig	נכס מסחרי ב-Rostock וקרקע להשקעה I בדיסלדורף	רבעון שני 2017
---	אין	אין	רבעון שלישי 2017
---	אין	אין	רבעון רביעי 2017

הערכת השווי של נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד (פורטפוליו מגורים ב-Leipzig) צורפה לדוח הרבעוני של החברה ליום 30 ביוני 2017 כהערכת שווי מהותית מאוד והיא נכללת בדוח תקופתי זה בדרך של הפנייה.

יצוין כי מעריכי השווי העיקריים של נכסי החברה הינם JLL ו-DIWG, אשר שיעור הנכסים שהוערכו על ידם במהלך שנת 2017 מהווה כ-47% וכ-46% משווי הנכסים במאזן החברה, בהתאמה. JLL ו-DIWG אינם תלויים בחברה.

⁴⁷ כהגדרת המונח בתקנות הדוחות.

חלק ה' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

(1) פרטים לגבי תעודות התחייבות שהנפיקה החברה ונמצאות בידי הציבור במועד הדוח בהתאם לתוספת השמינית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות 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)
171,520	200,000	153,642	שווי נקוב ליום 31.12.2017 (אלפי ש"ח)
178,990	200,550	153,642	שווי נקוב צמוד ליום 31.12.2017 (אלפי ש"ח)
3,969	-	2,260	סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה (אלפי ש"ח) נכון ליום 31.12.2017
181,214	198,773	154,778	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.12.2017 (אלפי ש"ח), כולל ריבית לשלם
194,264	223,260	175,751	שווי בבורסה ליום 31.12.2017 (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- 2.8.4.13 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- 2.8.4.13 בתשקיף המדף.	סוג ושיעור הריבית
עומדות לפירעון ב-7 תשלומים שנתיים ביום 14 ביולי של כל אחת מהשנים 2014 עד 2020 (כולל) באופן שכ"א מששת התשלומים הראשונים יהווה 14.28% מקרן	עומדות לפירעון ב-12 תשלומים לא שווים שנתיים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2013 עד 2024 (כולל) באופן שכ"א משבעת התשלומים הראשונים יהווה 4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'),	עומדות לפירעון ב-12 תשלומים לא שווים שנתיים ביום 20 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2026 (כולל) באופן שכ"א מתשעת התשלומים הראשונים יהווה 2% מקרן ערכן	מועדי תשלום הקרן

איגרות חוב (סדרה א')	איגרות חוב (סדרה ב')	איגרות חוב (סדרה ג')	
ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א') והתשלום האחרון יהווה 14.32% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א').	וכ"א מחמשת התשלומים האחרונים יהווה 14.4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'); תשלום הקרן הראשון יהיה ביום 31.12.2013.	הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'), התשלום העשירי יהווה 17% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'), וכ"א משני התשלומים האחרונים יהווה 32.5% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'); תשלום הקרן הראשון יהיה ביום 20.07.2015.	
משולמת בימים 14 ביולי וביום 14 בינואר של כל אחת מהשנים 2011 עד 2020 (כולל).	משולמת בימים 31 בדצמבר וביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2013 עד 2024 (כולל) החל מיום 31 בדצמבר 2013. התשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 31.12.2024.	משולמת בימים 20 בינואר וביום 20 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2026 (כולל) החל מיום 20 בינואר 2015. התשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 20.07.2026.	מועדי תשלום הריבית
צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בפברואר 2011 בגין חודש ינואר 2011.	צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 במאי 2013 בגין חודש אפריל 2013.	צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 ביולי 2014 בגין חודש יוני 2014.	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא	לא	לא	האם ניתנות להמרה ?
החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), בכל עת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם של חלק או של כל אגרות החוב (סדרה א') כפי שתבחר וזאת עד למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה 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 הנאמןאיגרות חוב (סדרה א')

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

איגרות חוב (סדרה ב')

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

איגרות חוב (סדרה ג')

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

(3)

דירוג

סדרת אג"ח	א'	
שם החברה המדרגת	מעלות	
	דירוג אגרות החוב	דירוג המנפיק
דירוג המנפיק ואיגרות החוב במועד ההנפקה הראשונית (מרץ 2011)	A3 (מידרוג) ⁴⁸	
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

⁴⁸ 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 הנאמנות⁴⁹, ובכלל זה נכון לתום תקופת הדוח עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות מיום 24 בפברואר 2011 (כפי שתוקן ביום 30 באוקטובר 2012 וביום 29 בינואר 2017) בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, מיום 9 במאי 2013 (כפי שתוקן ביום 29 בינואר 2017 וביום 3 ביולי 2017) בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, ומיום 14 ביולי 2014 (כפי שתוקן ביום 29 בינואר 2017 וביום 3 ביולי 2017) בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה (להלן ובהתאמה: "הנאמן" ו-"שטרי הנאמנות") ובכללן בהתניות הפיננסיות המפורטות להלן:

א. היחס בין ההון העצמי של החברה בסוף כל רבעון לחוב הפיננסי נטו סולו, על פי דוחות סולו לאותו מועד לא יקטן מ- 187.5%⁵⁰:

ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות הרוב נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 31 בדצמבר 2017, הינו 591,168 א' אירו.

החוב הפיננסי נטו, על פי דוחות סולו של החברה נכון לאותו מועד הינו 61,535 א' אירו.

לפיכך היחס בין ההון העצמי של החברה לחוב הפיננסי נטו על פי דוחות סולו נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 31 בדצמבר 2017, הינו כ- 961%.

⁴⁹ לעניין התקיימות עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג') של החברה בגין שינוי שליטה בחברה והחלטת מחזיקי אגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג') לתת ויתור בקשר עם עילה זו אשר קמה להם כאמור ראו בסעיף 5 להלן.

⁵⁰ הדרישה לעמוד ביחס זה רלוונטית למחזיקי אגרות חוב סדרות א' וב' בלבד.

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

ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'):

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

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

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

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

שיעור המניות המשוועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 31 בדצמבר 2017 - 47.7%.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי מניותיה, כפי שהוא מופיע בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 - 657,608 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל - 4.2423 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשוועבדות - 1,330,965 א' ש"ח.

חוב נטו - 182,958 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שווי המניות המשוועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ - 727% ועל כן עומדת החברה ביחס זה.

ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'):

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

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

מספר המניות משועבדות של BGP נכון ליום 31 בדצמבר 2017 : 640,027.

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

שיעור המניות המשוועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 31 בדצמבר 2017 - 32.4%.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 - 657,608 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל - 4.2423 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשוועבדות 902,575 א' ש"ח.

חוב נטו - 200,550 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שווי המניות המשוועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ - 450% ועל כן עומדת החברה גם ביחס זה.

ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'):

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

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

מספר המניות משועבדות של BGP נכון ליום 31 בדצמבר 2017: 394,430.

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

שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 31 בדצמבר 2017 – 19.9%.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 – 657,608 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל – 4.2423 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות 556,231 א' ש"ח.

חוב נטו – 155,919 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שוי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ- 357% 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- 591.2 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- 591.2 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- 591.2 מ' אירו ויחס החוב ל-CAP עומד למועד הדוח על 49.17% (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):

127,471	התחייבויות פיננסיות על פי דוחות הסולו
666,954	התחייבויות פיננסיות של החברות הבנות
(114,563)	בניכוי מזומן שווה מזומן ופקדונות
(4,000)	בניכוי חוב בגין מלאי דירות בהקמה
675,862	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
	ה-CAP⁵¹

⁵¹ "סך ההון והחוב (CAP)" – "החוב הפיננסי, נטו מאוחד" בצירוף כל המפורט להלן: (א) ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט), כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של החברה; (ב) יתרת ההלוואות הנדחות של החברה (כהגדרתן להלן); ו - (ג) הפחתות ערך שנרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים (ככל שיירשמו הפחתות כאמור) בגין נכסים המשועבדים להבטחת הלוואות, בגובה ההפרש בין זכות החזרה ללווה (recourse) לבין ערך ההלוואה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. "הלוואות נדחות" – כל הלוואה שקיבלה החברה מגורם כלשהו, שעל פי תנאיה היא נחותה בדרגת הפירעון לאגרות החוב (סדרה א'), לאגרות החוב (סדרה ב'), לאגרות החוב מהסדרות ג' עד ו', או אגרות חוב להמרה מהסדרות ז'.

698,570	הון כולל זכויות שאינן מקנות שליטה
675,862	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
1,374,432	ה – CAP

לפיכך יחס זה עומד על 49.17% כשעל פי שטרי הנאמנות יחס זה צריך להיות נמוך מ-90% עבור סדרה א' ונמוך מ-75% עבור סדרות ב' ו-ג'.

(5) כינוס אסיפות מחזיקי אגרות החוב בעקבות שינוי שליטה בחברה ותיקון שטרי הנאמנות

(א) ביום 18 ביוני 2017 זימן רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, הנאמן לאגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג'), אסיפות לדיווח והתייעצות של מחזיקי אגרות החוב כאמור ליום 25 ביוני 2017 וזאת בהמשך לדיווחי החברה מיום 23 במאי 2017 בקשר עם עסקה שנחתמה אשר כתוצאה ממנה יחול שינוי שליטה בחברה ומיום 15 ביוני 2017 בדבר שינויים בהחזקות במניות החברה ובהם דיווח כי מר טדי שגיא רכש מניות של החברה בשיעור של 43.93% (39.67% בדילול מלא לאותו מועד) (להלן: "שינוי השליטה"). נושאי הדיווח וההתייעצות על סדר יומן של האסיפות היו דיון בנושא העילות להעמדה לפירעון מיידי עקב שינוי השליטה כמפורט בשטרי הנאמנות וכן דיון בדבר האפשרויות העומדות בפני מחזיקי אגרות החוב, לרבות תיקון שטרי הנאמנות בעקבות שינוי השליטה וכן דיון בנושאים נוספים ככל שיועלו במסגרת האסיפה על ידי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב.

(ב) ביום 26 ביוני 2017 זימן הנאמן לאגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג') אסיפות הצבעה של מחזיקי אגרות החוב כאמור (ללא התכנסות בפועל) ליום 29 ביוני 2017, אשר על סדר יומן - מתן ויתור בקשר עם העילה לפירעון מיידי אשר קמה למחזיקי אגרות החוב בגין העברת השליטה (הרוב הדרוש לאישור ההחלטה הינו רוב של 75% לפחות מהמשתתפים בהצבעה, למעט נמנעים). באסיפות ההצבעה ההחלטה נתקבלה ברוב הנדרש. למען הסר ספק הובהר כי החלטה זו משמעה מתן ויתור חד פעמי לחברה בגין העברת השליטה וכי אין בהחלטה זו כדי להוות ויתור כלשהו בקשר עם העברות שליטה עתידיות, ככל שתהיינה. לפרטים נוספים בעניין זה ראו דיווחים מיידיים מיום 2 ביולי 2017 [מס' אסמכתאות 055801-10-2017, 055828-10-2017 ו-10-2017-055837].

(ג) בהמשך לאמור בס"ק ב' לעיל, בדבר תוצאות אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') אשר התקיימו ביום 29 ביוני 2017 ובהתאם לתוצאות כאמור, ביום 3 ביולי 2017 התקשרה החברה עם הנאמן, בכובעו כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') של החברה, בתיקונים לשטרי הנאמנות, שנחתמו בין החברה לבין הנאמן ביום 9 במאי 2013 (ותוקן ביום 29 בינואר 2017) (שטר נאמנות אג"ח ב') וביום 14 ביולי 2014 (ותוקן ביום 29 בינואר 2017) (שטר נאמנות אג"ח ג'). לפרטים נוספים (ובכל זה נוסח התיקונים) ראו דיווח מיידי מאותו מועד [מס' אסמכתא 01-2017-069039].

(6) 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.נ. 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

עד יא' שתנפיק, ככל שתנפיק, על פי תשקיף המדף ואשר אינה ניתנת לפירעון (קרן ו/או ריבית) במהלך תקופת איגרות החוב האמורות.

כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה א') קיימות במחזור (קרי, כל עוד אגרות החוב (סדרה א') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת כי היא לא תשעבד, תמשכן, תמחה על דרך השעבוד, או תעמיד כבטוחה אחרת מסוג כלשהו או כערובה אחרת (להלן ביחד בס"ק זה בלבד: "**הבטוחה**") לחיוב כלשהו שלה, או של אחרים, לטובת צד שלישי כלשהו, מניות של BGP, אם לאחר יצירת הבטוחה תיוותר בידי החברה כמות מניות של BGP, שהינן נקיות וחופשיות, בכמות אשר מהווה 10% או פחות מהמספר הכולל של המניות המשועבדות (להבטחת אגרות החוב (סדרה א'), כפי שיהיה מעת לעת. כל אימת שהחברה תעמיד בטוחה כאמור בסעיף זה לעיל, תעביר החברה אישור לנאמן, קודם להעמדת הבטוחה, כי היא עומדת בתנאי האמור⁵².
לפרטים אודות תנאים שנקבעו בשטר הנאמנות לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול של השעבודים האמורים ראו בסעיפים 2.7.12.10-2.7.12.12 בתשקיף המדף.

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

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

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

אגרות החוב (סדרה ב')

(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.נ. 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 (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'**").

(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').**

⁵² יצוין כי נכון ליום 31 בדצמבר, 2017, כל מניות BGP משועבדות לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרות א' עד ג') ולפיכך לכאורה לא מתקיים התנאי האמור. יחד עם זאת יובהר ויודגש כי כמות מניות BGP המשועבדות לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') גדולה בשיעור של 316% מכמות המניות המינימאלית של BGP שהחברה נדרשת לשעבד לנאמן כאמור בהתאם ליחס הבסיסי וכן יחס שווי המניות המשועבדות לחוב נטו עולה בשיעור של 283% על היחס הנדרש לשחרור בטוחות (כהגדרת מונחים אלה בשטר נאמנות אגח א'), ולפיכך אין באי התקיימות התנאי האמור בכדי לפגוע במחזיקים.

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 הבטחות כאמור, ראו, בין היתר, סעיף 8 בשטר נאמנות אגח ב'.

אגרות החוב (סדרה ג')

שעבוד מניות BGP (א)

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'**").

שעבוד שלילי (ב)

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

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

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

בקשר עם אגרות החוב (סדרה ג'), החברה הצהירה והתחייבה, בין היתר, כי כל עוד קיימת יתרת אגרות חוב (סדרה ג') במחזור, החברה לא תיטול אשראי אשר יובטח בערבות של BGP, בשעבוד של מניות איזו מהחברות המוחזקות על ידי BGP או איזה מן הנכסים המוחזקים על ידי אותן חברות כאמור. הובהר כי אין ביצירת השעבוד על המניות המשועבדות כדי להגביל כל פעולה של BGP או 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 אגח ג'.

(7) צירוף דוחות כספיים של חברת BGP

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

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

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

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

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

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

שמות החותמים	תפקידם	חתימה
נועה שחם (*)	דירקטורית בלתי תלויה	
אופיר רחמים	מנכ"ל משותף	

(*) הוסמכה על ידי דירקטוריון החברה ביום 15 במרץ 2018 לחתום על הדוח במקומו של יו"ר הדירקטוריון, מר אלכסנדר דקסנה.

15 במרץ, 2018

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2017

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2017

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
3	דוח רואי החשבון המבקרים
5-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
8-7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
11-9	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
79-12	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
82-80	נספח לדוחות הכספיים המאוחדים - רשימת חברות מאוחדות מהותיות

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של Brack Capital Properties NV
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של Brack Capital Properties NV וחברות בנות (להלן יחד – "החברה") ליום 31 בדצמבר 2017. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו על ידינו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" על תיקוניו (להלן: "תקן ביקורת 104"). רכיבים אלה הינם: (1) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על תהליך הנדל"ן להשקעה; (3) בקורות על תהליך החלואות והנגזרים; (4) בקורות על תהליך מלאי בניינים בהקמה; (5) בקורות על תהליך ההכנסות (כל אלה יחד מכונים להלן: "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת 104. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קויימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבונו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקורות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2017.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017, והדוח שלנו, מיום 15 במרץ 2018, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

עמית, חלפון

רואי חשבון

רמת גן,

15 במרץ, 2018



עמית, חלפון

דוח רואי החשבון המבקרים
לבעלי המניות של BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של Brack Capital Properties NV (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, הדוחות על השינויים בהון והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 והדוח שלנו, מיום 15 במרץ 2018, כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

עמית, חלפון

רואי חשבון

רמת גן,

15 במרץ, 2018

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

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		באור	
2016	2017		
אלפי אירו			
<u>נכסים שוטפים</u>			
89,278	113,129	3	מזומנים ושווי מזומנים
2,221	932	3	יתרות לקבל מבנקים
10,088	10,727	4	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
3,545	3,735	5	שוכרים ולקוחות, נטו
45,754	48,756	6	מלאי בניינים בהקמה
<u>150,886</u>	<u>177,279</u>		
-	11,622	(4) 25	נכסים מוחזקים למכירה
<u>150,886</u>	<u>188,901</u>		
<u>נכסים לא שוטפים</u>			
8,318	8,318	7	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
13,820	72,659	6	מלאי מקרקעין
101,939	67,094	8	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין
1,089,943	1,283,549	8	נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים
2,227	7,297		פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
3,027	18,023	13,9	חייבים ויתרות חובה, רכוש קבוע ונכסים פיננסיים אחרים
3,608	1,438	16	מסים נדחים
<u>1,222,882</u>	<u>1,458,378</u>		
<u>1,373,768</u>	<u>1,647,279</u>		

15 במרץ, 2018			
גיא פריאל	אופיר רחמים	נועה שחם	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	סמנכ"ל משותף	דירקטורית בלתי תלויה(*)	

(*) הוסמכה על ידי דירקטוריון החברה ביום 15 במרץ 2018 לחתום על הדוח במקומו של יו"ר הדירקטוריון, מר אלכסנדר דקסנה.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.
BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		באור	
2016	2017		
אלפי אירו			
התחייבויות שוטפות			
16,164	161,731	11	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאים
17,750	17,399	11	חלויות שוטפות של אגרות חוב
7,000	4,000	11	הלוואות למימון מלאי בניינים בהקמה
456	941	13	חלויות שוטפות של התחייבויות פיננסיות אחרות
26,270	25,424	10	זכאים ויתרות זכות
16,073	23,119	6	מקדמות מרוכשי דירות
83,713	232,614		
-	6,710	(4) 25	התחייבויות מוחזקות למכירה
התחייבויות לא שוטפות			
568,157	495,066	11	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
130,169	110,072	11	אגרות חוב
3,133	3,095	12	התחייבויות אחרות
434	3,779	13	התחייבויות פיננסיות אחרות
68,099	97,373	16	מסים נדחים
769,992	709,385		
		17	התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים
		18	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
67	77		הון מניות
69,221	144,237		פרמיה על מניות
(883)	(746)		מניות אוצר
6,614	2,322		קרנות הון אחרות
233,463	319,337		קרן הון סטטוטורית
110,691	125,941		יתרת רווח
419,173	591,168		סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
100,890	107,402		זכויות שאינן מקנות שליטה
520,063	698,570		סה"כ הון
1,373,768	1,647,279		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2015	2016	2017		
אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו		
66,415	72,111	74,124		הכנסות מהשכרת נכסים
26,277	25,539	27,022		הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(24,072)	(25,064)	(26,513)		הוצאות ניהול נכסים
(8,105)	(8,803)	(9,689)	19א'	עלות אחזקת נכסים להשכרה
60,515	63,783	64,944		הכנסות שכירות וניהול, נטו
68,372	73,935	58,958	6	הכנסות ממכירת דירות
(54,637)	(58,537)	(47,203)	6	עלות מכירת דירות
13,735	15,398	11,755		רווח ממכירת דירות
-	-	2,008	19ז'	הכנסות אחרות
(11,090)	(12,594)	(11,499)	19ב'	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,799)	(2,222)	(2,141)		הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי בניינים
(242)	(422)	(389)		בהקמה ומלאי מקרקעין
(1,525)	(1,227)	(871)		הוצאות מכירה ושיווק
				עלות תשלום מבוסס מניות (הנהלה וכלליות)
59,594	62,716	63,807		רווח תפעולי לפני שינוי בערך נדל"ן להשקעה, נטו
44,256	80,459	108,736	8	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
103,850	143,175	172,543		רווח תפעולי
82	25	39	19ג'	הכנסות מימון
(21,162)	(20,716)	(19,529)	19ד'	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות
3,424	(3,399)	(3,005)	19ה'	להגנת מטבע
6,023	(3,793)	685	19ו'	הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו
				שינוי בערך הלוואות, עסקאות החלפת ריביות ועלויות מימון מחדש, נטו
92,217	115,292	150,733		רווח לפני מסים על ההכנסה
(14,725)	(26,586)	(31,689)	16ה'	מסים על ההכנסה
77,492	88,706	119,044		רווח נקי לשנה
-	-	-		רווח כולל אחר
77,492	88,706	119,044		סה"כ רווח כולל
63,439	76,276	101,124		רווח נקי וכולל לשנה מיוחס ל:
14,053	12,430	17,920		בעלי מניות החברה
				זכויות שאינן מקנות שליטה
77,492	88,706	119,044		רווח נקי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (באירו)
9.68	11.55	13.70	20	רווח נקי בסיסי
9.48	11.22	13.70		רווח נקי מדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
הון מניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר	קרנות הון אחרות	קרבן הון סטטוטורית (1)	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי אירו								
67	69,221	(883)	6,614	233,463	110,691	419,173	100,890	520,063
יתרה ליום 1 בינואר, 2017								
-	-	-	-	-	101,124	101,124	17,920	119,044
-	-	-	-	-	101,124	101,124	17,920	119,044
-	-	-	-	85,874	(85,874)	-	-	-
-	-	-	871	-	-	871	-	871
-	-	-	432	-	-	432	-	432
5	46,369	-	-	-	-	46,374	-	46,374
5	28,647	137	(5,595)	-	-	23,194	-	23,194
-	-	-	-	-	-	-	(11,408)	(11,408)
77	144,237	(746)	2,322	319,337	125,941	591,168	107,402	698,570
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017								

רווח נקי וכולל לשנה
סה"כ רווח כולל לשנה
מיון לפי הוראות החוק בהולנד
עלות תשלום מבוסס מניות
התאמת קרבן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה
הנפקת הון, נטו
מימוש אופציות וכתבי אופציה למניות
חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

(1) ראה באור 18 ו'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
הון מניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר	קרנות הון אחרות	קרן הון סטטוטורית (1)	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי אירו								
66	74,689	(951)	3,841	267,878	-	345,523	108,577	454,100
יתרה ליום 1 בינואר, 2016								
-	-	-	-	-	76,276	76,276	12,430	88,706
-	-	-	-	-	76,276	76,276	12,430	88,706
רווח נקי וכולל לשנה סה"כ רווח כולל לשנה								
-	-	-	-	(34,415)	34,415	-	-	-
1	544	68	(466)	-	-	147	-	147
-	-	-	1,227	-	-	1,227	-	1,227
מיון לפי הוראות החוק בהולנד מימוש כתבי אופציה למניות עלות תשלום מבוסס מניות התאמת קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה								
-	-	-	80	-	-	80	-	80
-	-	-	1,932	-	-	1,932	(16,920)	(14,988)
6,049	(6,049)	-	-	-	-	-	-	-
רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה הגדלת הון מניות חלוקת הון לבעלי מניות החברה והתאמה בגין מניות באוצר חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה								
(6,049)	37	-	-	-	-	(6,012)	-	(6,012)
-	-	-	-	-	-	-	(3,197)	(3,197)
67	69,221	(883)	6,614	233,463	110,691	419,173	100,890	520,063
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2016								
64	71,807	(951)	4,237	204,439	-	279,596	99,585	379,181
יתרה ליום 1 בינואר, 2015								
-	-	-	-	-	63,439	63,439	14,053	77,492
-	-	-	-	-	63,439	63,439	14,053	77,492
רווח נקי וכולל לשנה סה"כ רווח כולל לשנה מיון לפי הוראות החוק בהולנד מימוש כתבי אופציה למניות עלות תשלום מבוסס מניות התאמת קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה								
2	2,882	-	(2,167)	-	-	717	-	717
-	-	-	1,525	-	-	1,525	-	1,525
-	-	-	179	-	-	179	-	179
-	-	-	67	-	-	67	(265)	(198)
-	-	-	-	-	-	-	(4,796)	(4,796)
רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה								
66	74,689	(951)	3,841	267,878	-	345,523	108,577	454,100
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2015								

(1) ראה באור 18 ו'.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי אירו			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
77,492	88,706	119,044	רווח נקי לשנה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
210	281	289	פחת
14,315	25,121	20,817	הוצאות מימון, נטו
(44,256)	(80,459)	(106,505)	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
14,478	25,944	24,413	מסים נדחים, נטו (*)
1,525	1,227	871	עלות תשלום מבוסס מניות
179	80	432	התאמת קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה
67	-	-	התאמת קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(13,482)	(27,806)	(59,683)	
64,010	60,900	59,361	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת לפני שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
3,687	1,772	(1,266)	ירידה (עלייה) בשוכרים, פקדונות מוגבלים, יתרות חובה אחרות
224	4,077	369	וצדדים קשורים
			עלייה בזכאים ויתרות זכות
3,911	5,849	(897)	
67,921	66,749	58,464	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ירידה (עלייה) במלאי מקרקעין, מלאי בניינים בהקמה ומקדמות מרוכשי דירות
(7,759)	(19,614)	7,045	עלייה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות
19,886	23,951	8,567	ירידה במלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
80,048	71,086	74,076	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

* יצוין כי במהלך שנת 2017 שולמו מיסים בסך של כ- 2,407 א' אירו.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי אירו			
			<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u>
(46,960)	(106,420)	(91,948)	השקעה בנדל"ן להשקעה
-	(3,313)	-	השקעה בחברות הנמדדות לפי שיטת השווי המאזני
153	10,963	14,272	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
-	10,708	-	תמורה ממכירת חברות מאוחדות, נטו (א)
-	-	(17,279)	רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה, נטו (ב)
2,929	-	-	החזר הלוואות לעובדים, נטו
-	(84)	-	עלייה בחייבים ויתרות חובה לז"א
(1,432)	697	(20,392)	משיכת (הפקדת) פיקדונות מוגבלים, הוצאות עסקה ששולמו מראש
64	25,174	1,083	ומשיכת (הפקדת) פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן ארוך, נטו
			ריבית שהתקבלה ומימוש נגזרים
(45,246)	(62,275)	(114,264)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(19,348)	(18,567)	(16,708)	ריבית ששולמה
717	147	22,645	מימוש כתבי אופציה
(4,796)	(3,197)	(11,408)	חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
17,404	93,195	108,052	קבלת הלוואות לזמן ארוך, נטו
-	14,127	-	הנפקת אגרות חוב, נטו
(17,012)	(17,117)	(18,101)	פרעון אגרות חוב
(23,095)	(22,941)	(67,357)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
-	-	46,916	הנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו
(198)	(14,988)	-	רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	(6,012)	-	חלוקת הון לבעלי מניות החברה
7,141	-	-	פרעון עסקאות SWAP, עלויות עסקה ומימוש נגזרים, נטו
(39,187)	24,647	64,039	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(4,385)	33,458	23,851	<u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u>
60,205	55,820	89,278	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
55,820	89,278	113,129	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2015	2016	2017
	אלפי אירו	

(א) תמורה ממימוש השקעות בחברות מאוחדות שאוחדו בעבר

נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום המכירה :

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

(ב) רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה

נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום הרכישה :

-	-	(46,950)	נדליין להשקעה
-	-	(1,905)	הון חוזר
-	-	34,250	הלוואות מתאגידים בנקאיים, נטו
-	-	(2,674)	הפסד בגין עלויות עסקה
-	-	(17,279)	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 1 : - כללי

א. תאור כללי של החברה ופעילותה

Brack Capital Properties NV

העוסקת באמצעות חברות מוחזקות ברכישה וניהול של נדל"ן להשקעה בגרמניה, בתחום נדל"ן מניב למסחר ונדל"ן מניב למגורים, כמו כן החברה עוסקת בפיתוח מתחם מגורים ובהשבת קרקע בדיסלדורף, גרמניה. בדבר מגזרי פעילות של החברה, ראה באור 21.

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

ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

החברה - Brack Capital Properties NV -

הקבוצה - Brack Capital Properties NV -

חברות מאוחדות - חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב-IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.

חברות כלולות - חברות אשר לחברה השפעה מהותית בהן ואינן חברות מאוחדות ואשר השקעת החברה בהן כלולה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על בסיס השווי המאזני.

חברות בשליטה משותפת - חברות המוחזקות על-ידי מספר גורמים ביניהם קיימת הסכמה חוזית לשליטה משותפת, ואשר השקעת החברה בהן כלולה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על בסיס השווי המאזני (ראה גם באור 2 ד' להלן).

חברות מוחזקות - חברות מאוחדות, חברות בשליטה משותפת וחברות כלולות.

בעלי עניין ובעל שליטה - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

צדדים קשורים - כהגדרתם ב-IAS 24 (מתוקן).

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

1. בסיס המדידה

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס עלות, למעט נדל"ן להשקעה ומכשירים פיננסיים נגזרים הנמדדים בהתאם לשוויים ההוגן דרך רווח והפסד. כמו כן, לעתים החברה מייעדת הלוואות מתאגידים בנקאיים לשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

החברה בחרה להציג את הדוח על הרווח הכולל לפי שיטת מאפיין הפעילות.

2. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים

דוחות כספיים אלו ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני IFRS). תקנים אלו כוללים:

א. תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

ב. תקני חשבונאות בינלאומיים (IAS).

ג. הבהרות לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRIC) ולתקני חשבונאות בינלאומיים (SIC).

כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010.

3. מדיניות חשבונאית עקבית

המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים יושמה באופן עקבי בכל התקופות המוצגות, אלא אם צוין אחרת בהמשך.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

1. בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם ההשפעה המהותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

רכישת חברות בנות ופעילויות שאינן צירופי עסקים
בהתאם ל-IFRS 3, במועד רכישת חברות בנות ופעילויות החברה מעריכה האם הרכישה מהווה צירוף עסקים בהתאם ל-IFRS 3. הערכה זו מתבססת על הנסיבות הבאות המצביעות על רכישת עסק: מספר רב של נכסים שנרכשו, קיומם של שירותים נלווים בהיקף רחב הקשורים לתפעול הנכס ומורכבות ניהול הנכס.

2. אומדנים והנחות
בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.
להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנת הדיווח העוקבת:

נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד. השווי ההוגן נקבע בדרך כלל על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. אם ניתן, השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך.
במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מעריכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

מלאי דירות בהקמה ומלאי מקרקעין
שווי המימוש נטו נקבע בהתאם להערכת החברה, הכוללת תחזיות ואומדנים לגבי התקבולים הצפויים ממכירת המלאי בפרויקט ולגבי עלויות ההקמה הנדרשות על מנת להביא את המלאי למצב של מכירה. ראה מידע נוסף בסעיף י'.

נכסי מסים נדחים
נכסי מסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה ומקורה ואסטרטגיית תכנון המס. ראה מידע נוסף בסעיף כ'.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון של החברה. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לחברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. השקעה בהסדרים משותפים

הסדרים משותפים הם הסדרים שבהם יש לחברה שליטה משותפת. שליטה משותפת היא שיתוף חוזי מוסכם של שליטה על הסדר, אשר קיימת רק כאשר החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה.

עסקאות משותפות

בעסקאות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על הזכויות בנכסים נטו של ההסדר. עסקה משותפת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

ה. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה.

מוניטין בגין רכישת חברה כלולה או עסקה משותפת מוצג כחלק מההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, נמדד לפי העלות ואינו מופחת באופן שיטתי. מוניטין נבחן לצורך בחינת ירידת ערך כחלק מהשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת בכללותה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברה הכלולה או העסקה המשותפת ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

במקרה של רכישת חברה כלולה או עסקה משותפת המושגת בשלבים, כאשר ההשקעה הקודמת בחברה הנרכשת טופלה בהתאם להוראות IAS 39, הקבוצה מיישמת את עקרונות IFRS 3 לגבי צירוף עסקים המושג בשלבים. כפועל יוצא, זכויות הונות בנרכשת שהוחזקו על ידי הקבוצה קודם להשגת ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה ונכללות בתמורת הרכישה תוך הכרה ברווח או הפסד בהתאם למדידה בשווי ההוגן כאמור.

בחברה כלולה בה נגרמו הפסדים בסכומים העולים על ההון שלה, הכירה החברה בחלקה בהפסדי החברה הכלולה עד גובה השקעתה בחברה הכלולה בתוספת הפסד העלול להיגרם לה כתוצאה מתמיכה פיננסית אחרת שניתנו בעבור חברה כלולה זו, עד לגובה הערבות או התמורה הפיננסית האחרת. לצורך כך, ההשקעה כוללת פריטים כספיים לקבל לזמן ארוך (כגון הלוואות שניתנו) אשר אין כוונה לסלקם והם אינם צפויים להיפרע בעתיד הנראה לעין.

שיטת השווי המאזני מיושמת עד למועד איבוד ההשפעה המהותית בחברה הכלולה או איבוד השליטה המשותפת בעסקה המשותפת, או סיווג כהשקעה המוחזקת למכירה.

החברה ממשיכה ליישם את שיטת השווי המאזני גם במקרים בהם השקעה בחברה כלולה הופכת להשקעה בעסקה משותפת, ולהיפך. החברה מיישמת את הוראות IFRS 5 על ההשקעה או חלק מההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת שמסווגת כמוחזקת למכירה. חלק כלשהו שנותר בהשקעה זו שלא מסווג כמוחזק למכירה, ממשיך להיות מטופל בשיטת השווי המאזני.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

במועד איבוד ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת, הקבוצה מודדת בשווי הוגן השקעה כלשהיא שנותרה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, ומכירה ברווח או הפסד בהפרש שבין התמורה ממימוש ההשקעה בחברה הכלולה או העסקה המשותפת והשווי ההוגן של ההשקעה שנותרה לבין הערך בספרים של ההשקעה שמומשה במועד זה.

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו אירו.

הקבוצה קובעת עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני, מהו מטבע הפעילות של כל חברה.

2. עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער נזקפים לרווח או הפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי עלות מתורגמים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים למטבע הפעילות בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן.

3. פריטים כספיים צמודי מדד

לקבוצה אגרות חוב שהנפיקה הצמודות למדד. נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן: "המדד") מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. שווי מזומנים ויתרות לקבל מבנקים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שניזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של הקבוצה. יתרות לקבל מבנקים נחשבים השקעות שניזילותן גבוהה הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים שניתנים למשיכה מיידית ומהווים חלק מניהול המזומנים של הקבוצה.

ח. פקדונות לזמן קצר

פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ושאינם עונים להגדרת שווי מזומנים. הפקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם.

ט. הפרשה לחובות מסופקים

ההפרשה לחובות מסופקים נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שלהערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק. כמו כן, החברה מכירה בהפרשה בגין קבוצות לקוחות המוערכות באופן קולקטיבי בגין ירידת ערך בהתבסס על מאפייני סיכוני האשראי שלהם. חובות לקוחות שחלה ירידה בערכם, נגרעים במועד בו נקבע שחובות אלה אינם ניתנים לגבייה.

י. מלאי דירות בהקמה ומלאי מקרקעין

עלות מלאי דירות בהקמה ועלות מלאי מקרקעין כוללות עלויות ישירות מזהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בנייה. כמו כן החברה מהוונת לעלות מלאי דירות בהקמה עלויות אשראי אשר התהוו מהתקופה שבה החלה בפעילות לפיתוח מלאי הדירות בהקמה.

מלאי דירות בהקמה ומלאי מקרקעין נמדדים לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

יא. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס למלאי דירות בהקמה, המחזור התפעולי הינו שלוש שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות, המחזור התפעולי הינו שנה. לפיכך, הנכסים וההתחייבויות הקשורים באופן ישיר למלאי דירות בהקמה מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

יב. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים בתחולת IAS 39 מוכרים במועד ההכרה הראשונית בהם לפי שווי הוגן ובתוספת עלויות עסקה המיוחסות ישירות, למעט לגבי נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר לגביהם עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. מכשירים פיננסיים (המשך)

1. נכסים פיננסיים (המשך)

א. נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד לקבוצה נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, הכוללים נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר ונכסים פיננסיים המיועדים עם ההכרה הראשונית בהם להיות מוצגים בשווי הוגן עם שינויים בו הנזקים לרווח או הפסד.

נכסים פיננסיים מסווגים כמוחזקים למסחר אם הם נרכשו בעיקר למטרת מכירה או רכישה חוזרת בתקופה הקרובה, מהווים חלק מתיק של מכשירים פיננסיים מזוהים המנוהלים יחד להשגת רווחים בזמן הקצר, או שהם נגזר שאינו מיועד כמכשיר הגנה. רווחים או הפסדים מהשקעות המוחזקות למסחר נזקפים במועד התהוותם לרווח או הפסד. נגזרים, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו, מסווגים כמוחזקים למסחר, למעט אם הם מיועדים לשמש כמכשירים להגנה אפקטיבית. הקבוצה בוחנת את קיומו של נגזר משובץ והצורך בהפרדתו במועד בו היא הופכת להיות לראשונה צד להתקשרות. הערכה מחדש של נגזר משובץ נעשית רק כאשר יש שינוי בהתקשרות המשפיע באופן משמעותי על תזרימי המזומנים מההתקשרות.

ב. הלוואות וחייבים

לקבוצה הלוואות וחייבים אשר הינם נכסים פיננסיים (שאינם נגזרים) בעלי תשלומים קבועים או הניתנים לקביעה שאינם נסחרים בשוק פעיל. לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות מוצגות על פי תנאיהן לפי העלות בתוספת עלויות עסקה ישירות, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, ובניכוי הפרשה לירידת ערך. אשראי לזמן קצר מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל בערכו הנומינלי. רווחים והפסדים מוכרים ברווח או הפסד כשההלוואות והחייבים נגרעים או אם מוכרת בגינם ירידת ערך, כמו גם כתוצאה מההפחתה השיטתית. באשר להכרה בהכנסות ריבית, ראה סעיף כג'.

2. התחייבויות פיננסיות

ההתחייבויות מוכרות לראשונה בעלות מופחתת. הלוואות והתחייבויות אחרות הנמדדות בעלות מופחתת מוצגות בניכוי עלויות עסקה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, הטיפול החשבונאי בהתחייבויות פיננסיות מבוסס על סיווגם כמפורט להלן:

א. התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות והתחייבויות אחרות, מוצגות על פי תנאיהן לפי העלות בניכוי עלויות עסקה ישירות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

ב. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כוללות התחייבויות פיננסיות המוחזקות למסחר והתחייבויות פיננסיות המיועדות עם ההכרה הראשונית בהן להיות מוצגות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

במקרה של מכשיר פיננסי המכיל נגזר משובץ אחד או יותר, המכשיר המשולב בשלמותו יכול להיות מיועד, במועד ההכרה הראשונית בלבד, כהתחייבות פיננסית הנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. נגזרים, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו, מסווגים כמוחזקים למסחר אלא אם הם מיועדים לשמש כמכשירים להגנה אפקטיבית.

הקבוצה בוחנת את קיומו של נגזר משובץ והצורך בהפרדתו במועד בו היא הופכת להיות לראשונה צד להתקשרות. הערכה מחדש של נגזר משובץ נעשית רק כאשר יש שינוי בהתקשרות המשפיע באופן משמעותי על תזרימי המזומנים מההתקשרות. ניתן לייעד התחייבות במועד ההכרה לראשונה לשווי הוגן דרך רווח או הפסד, בכפוף לתנאים שנקבעו ב-IAS 39.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. מכשירים פיננסיים (המשך)

2. התחייבויות פיננסיות (המשך)

ג. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל. הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פרעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפקיעתה.

ד. גרעית מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכס פיננסי נגרע כאשר פקעו הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או כאשר החברה העבירה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר נטלה על עצמה מחויבות לשלם את תזרימי המזומנים שהתקבלו במלואם לצד השלישי, ללא עיכוב משמעותי. בנוסף העבירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס, או לא העבירה ואף לא הותירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס אך העבירה את השליטה על הנכס.

2. התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית נגרעת כאשר היא מסולקת, דהיינו ההתחייבות נפרעה, בוטלה או פקעה. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב (הקבוצה) פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות. כאשר התחייבות פיננסית קיימת מוחלפת בהתחייבות אחרת כלפי אותו מלווה בתנאים שונים מהותית, או כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, ההחלפה או השינוי מטופלים כגרעיה של ההתחייבות המקורית וכחכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד. במידה שההחלפה או השינוי אינם מהותיים, הם מטופלים כשינוי תנאי ההתחייבות המקורית ולא מוכר באותו מועד רווח או הפסד מההחלפה. בעת הבחינה האם מדובר בשינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, מביאה החברה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. מכשירים פיננסיים (המשך)

2. התחייבויות פיננסיות (המשך)

ה. ירידת ערך נכסים פיננסיים

הקבוצה בוחנת בכל תאריך דיווח האם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך נכס פיננסי או קבוצה של הנכסים הפיננסיים הבאים:

נכסים פיננסיים המוצגים בעלות מופחתת

ראייה אובייקטיבית לירידת ערך קיימת כאשר אירוע אחד או יותר השפיעו באופן שלילי על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים מהנכס לאחר מועד ההכרה. סכום ההפסד הנזקף לרווח או הפסד נמדד כהפרש בין יתרת הנכס בדוחות הכספיים לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים (שאינם כוללים הפסדי אשראי עתידיים שטרם התהוו), המהוונים בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית המקורית של הנכס הפיננסי. אם הנכס הפיננסי נושא ריבית משתנה, ההיוון נעשה בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית הנוכחית. בתקופות עוקבות הפסד מירידת ערך מבוטל כאשר ניתן לייחס באופן אובייקטיבי את השבת ערכו של הנכס לאירוע שהתרחש לאחר ההכרה בהפסד. ביטול כאמור נזקף לרווח או הפסד עד לגובה ההפסד שהוכר.

יג. מכשירים פיננסיים נגזרים לצורכי גידור (הגנה)

הקבוצה מבצעת לעתים התקשרויות במכשירים פיננסיים נגזרים כגון חוזי אקדמה (Forward) בגין מטבע חוץ, עסקאות החלפה של שיעורי ריבית (SWAP) וכן החברה מתקשרת בעסקאות CAP, כדי להגן על עצמה מפני הסיכונים הכרוכים בתנודות בשיעורי הריבית ושיערי המטבעות. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נגזרים שאינם מוכרים כגידור חשבונאי נזקפים מיידית לרווח או הפסד.

יד. חכירות

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכמים והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים להלן שנקבעו ב-IAS 17:

הקבוצה כחוכר:

1. חכירה מימונית

חכירה של קרקע במסגרת נדל"ן להשקעה המוצג בשווי ההוגן מטופלת במועד ההכרה הראשונית כחכירה מימונית לפי הנמוך מבין השווי ההוגן של הנכס החכור או הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים. לאחר ההכרה הראשונית, מטופל הנכס החכור בהתאם למדיניות החשבונאית הנהוגה לגבי נכס זה.

2. חכירה תפעולית

הסכמי חכירה, בהם לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הגלומים בבעלות על הנכס החכור, מסווגים כחכירה תפעולית. תשלומי החכירה מוכרים כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר באופן שוטף על פני תקופת החכירה.

הקבוצה כמחכיר:

חכירה תפעולית

נכסים אשר לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס, מסווגים כחכירה תפעולית. תקבולי החכירה מוכרים כהכנסה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. עלויות ראשוניות ישירות שהתהוו בגין הסכם החכירה, מתווספות לעלות הנכס המוכר ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותו בסיס. תקבולי חכירה מותנים נזקפים לדוח רווח או הפסד כהכנסה במועד שבו לחברה זכויות לקבלם.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. צירופי עסקים ומוניטין

צירופי עסקים מטופלים באמצעות יישום בשיטת הרכישה. בשיטה זו מזוהים הנכסים וההתחייבויות של החברה הנרכשת ונמדדים בהתאם לשוויים ההוגן במועד הרכישה ("PPA"). עלות הרכישה הינה השווי ההוגן המצרפי במועד הרכישה של הנכסים שניתנו, ההתחייבויות שניטלו והזכויות ההוניות שהונפקו על ידי הרוכש.

זכויות שאינן מקנות שליטה נמדדות לפי חלקן היחסי בשווי ההוגן של הנכסים נטו הניתנים לזיהוי של הנרכשת למועד הרכישה.

עלויות רכישה ישירות המיוחסות לעסקת צירוף העסקים נזקפות מיידית כהוצאה ברווח או הפסד, ולא מהוות חלק מעלות הרכישה.

במועד הרכישה מבוצע סיווג וייעוד של הנכסים וההתחייבויות בהתאם לתנאים החוזיים, התנאים הכלכליים ותנאים רלוונטיים אחרים שקיימים במועד הרכישה, למעט בגין חוזי חכירה שתנאיהם לא שונו במועד הרכישה ולפיכך סיווגם כחכירה מימונית או תפעולית אינו נבחן מחדש. בצירוף עסקים המושג בשלבים, זכויות הוניות הנרכשת שהוחזקו על ידי הרוכש קודם להשגת השליטה נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה ונכללות בתמורת הרכישה תוך הכרה ברווח או הפסד בהתאם למדידה בשווי ההוגן כאמור, כולל מימוש סכומים שנזקפו כרווח כולל אחר.

תמורה מותנית מוכרת בשווייה ההוגן במועד הרכישה. אם התמורה המותנית מסווגת כהתחייבות פיננסית בהתאם ל- IAS 39, שינויים עוקבים בשווי ההוגן של התמורה המותנית מוכרים ברווח או הפסד. אם התמורה המותנית מסווגת כמכשיר הוני, היא נמדדת לפי שווייה ההוגן ביום הרכישה ללא מדידה עוקבת. בכל מקרה, אם מדובר בשינויים בעקבות התאמות של ה-PPA הזמני בתקופת המדידה, מוכרים השינויים כאמור כהתאמת המוניטין.

רכישות חברות בנות שאינן צירופי עסקים

במועד רכישת חברות בנות ופעילויות אשר אינן מהוות עסק, עלות הרכישה (לרבות עלויות עסקה) מוקצית בין הנכסים וההתחייבויות המזוהים של החברה הנרכשת בהתאם ליחס שוויים ההוגן במועד הרכישה, מבלי ליחס סכום כלשהו למוניטין, תוך שיתוף זכויות שאינן מקנות שליטה, אם קיימות, לפי חלקן בשווי ההוגן בנכסים המזוהים נטו הנ"ל במועד הרכישה.

ברכישת הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות כאמור עד ליום 31 בדצמבר, 2009, ההפרש בין התמורה ששולמה לבין סכום החלק הנרכש בזכויות שאינן מקנות שליטה למועד הרכישה מיוחס לנכסים וההתחייבויות בהתאם לאמור לעיל.

ברכישת הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות כאמור החל מיום 1 בינואר, 2010 הטיפול הינו בהתאם לאמור בסעיף ג' לעיל (דוחות כספיים מאוחדים).

נדל"ן להשקעה טז.

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה מימונית לצורך הפקת דמי שכירות או עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או אספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

זכויות בנדל"ן המוחזקות על ידי חוכר (הקבוצה) בחכירה תפעולית מסווגות כנדל"ן להשקעה וזאת כאשר זכויות אלה מוחזקות לצורך הפקת דמי שכירות או עליית ערך, או שתיהן, ולא לצורך שימוש בייצור או אספקת סחורות או שירותים, או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. הקבוצה יישמה לגביהן את מודל השווי ההוגן.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 : עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. נדל"ן להשקעה (המשך)

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי. העברה מנדל"ן להשקעה למלאי תבוצע עם התחלת פיתוח מתוך כוונה למכור את הנדל"ן. העלות הנחשבת לצורך הטיפול החשבונאי במועד המעבר הוא השווי ההוגן במועד השינוי בשימוש. נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות מממשו. ההפרש בין התמורה נטו מממוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס. לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה בדרך כלל על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים ועל ידי הנהלת הקבוצה שהינה בעלת ידע מקצועי נרחב וכן על ידי מעריכי שווי מומחים פנימיים.

יז. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

%

33

ריהוט וציוד משרדי

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולחבא. לגבי בחינת ירידת ערך רכוש קבוע, ראה סעיף יט' להלן.

הפחתת הנכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע.

נכס נגרע מהדוחות הכספיים במועד המכירה או כאשר לא צפויות עוד הטבות כלכליות מהשימוש בנכס. רווח או הפסד מגרעת הנכס (המחושב כהפרש בין התמורה נטו מהגרעה והעלות המופחתת בדוחות הכספיים) נכלל ברווח או הפסד בתקופה בה נגרע הנכס.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. עלויות אשראי בגין נכסים כשירים

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות להקמה של נכסים כשירים.

נכס כשיר הוא נכס שנדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתו לשימוש המיועד או מכירתו והוא כולל נכסים קבועים ומלאי הדורש פרק זמן ממושך כדי להביאו למצב מכירה.

היוון עלויות האשראי מתחיל במועד שבו הוצאו עלויות בגין הנכס עצמו, התחילו הפעולות להכנת הנכס ונגרמו עלויות אשראי, ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו.

יט. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בר-השבה. במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת

לאחר יישום שיטת השווי המאזני, החברה בוחנת אם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות או בעסקאות משותפות. בכל תאריך דיווח מתבצעת בחינה אם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל המוניטין המיוחס לחברה הכלולה או לעסקה המשותפת.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 : עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. מסים על ההכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר מסים אלה ייזקפו לרווח או הפסד, לרווח כולל אחר או להון, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים. במקביל, הפרשים זמניים בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מאוחדות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד הגוררת חבות מס נוספת.

מסים נדחים מקוזזים בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות חוקית בת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטף והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. עסקאות תשלום מבוסס מניות
עובדים של החברה זכאים להטבות בדרך של תשלום מבוסס מניות המסולק במכשירים הוניים של החברה.

עסקאות המסולקות במכשירים הוניים
עלות העסקאות עם עובדים המסולקות במכשירים הוניים נמדדת לפי השווי ההוגן של המכשירים ההוניים שהוענקו במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל, ראה פרטים נוספים בבאור 18ה'. באומדן השווי ההוגן לא נלקחים בחשבון תנאי הבשלה (הכוללים תנאי שירות ותנאי ביצוע שאינם תנאי שוק). התנאים היחידים שמובאים בחשבון באמידת השווי ההוגן הם תנאי שוק ותנאים שאינם תנאי הבשלה.

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים מוכרת ברווח או הפסד יחד עם גידול מקביל בהון על פני התקופה שבה תנאי הביצוע ו/או השירות מתקיימים ומסתיימת במועד שבו העובדים הרלוונטיים זכאים לגמול (להלן - "תקופת ההבשלה"). ההוצאה המצטברת המוכרת בגין עסקאות המסולקות במכשירים הוניים בתום כל מועד דיווח עד למועד ההבשלה משקפת את מידת חלוף תקופת ההבשלה ואת האומדן הטוב ביותר של הקבוצה לגבי מספר המכשירים ההוניים שיבשילו בסופו של דבר.

הוצאה בגין הענקות שאינן מבשילות בסופו של דבר אינה מוכרת, למעט הענקות שההבשלה שלהן תלויה בתנאי שוק אשר מטופלות כהענקות שהבשילו ללא קשר לקיום תנאי השוק, בהנחה שכל שאר תנאי ההבשלה (שירות ו/או ביצוע) התקיימו.

כאשר החברה מבצעת שינויים בתנאים של הענקה המסולקת במכשירים הוניים, מוכרת הוצאה נוספת מעבר להוצאה המקורית שחושבה בגין כל שינוי המגדיל את השווי ההוגן הכולל של התגמול המוענק או שמייטב עם העובד לפי השווי ההוגן במועד השינוי.

כב. הכרה בהכנסה
הכנסות מוכרות ברווח או הפסד כאשר הן ניתנות למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לחברה וכן העלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן.

להלן הקריטריונים הספציפיים בדבר הכרה בהכנסה לגבי סוגי ההכנסות הבאים:

הכנסות ממתן שירותים (לרבות דמי ניהול נכסים)
הכנסות ממתן שירותים מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העסקה לתאריך הדיווח. על-פי שיטה זו, ההכנסות מוכרות בתקופות הדיווח שבהן סופקו השירותים. במקרה שתוצאת החוזה אינה ניתנת למדידה באופן מהימן, ההכנסה מוכרת עד לגובה ההוצאות שהתהוו הניתנות להשבה.

הכנסות ממכירת דירות מגורים

הכנסות ממכירת דירות מגורים מוכרות ביחס ליחידת דירת המגורים כאשר הסיכונים וההטבות העיקריים הכרוכים בבעלות עברו לרוכש. הכנסות מוכרות רק במועד שבו לא קיימות אי וודאויות משמעותיות ביחס לגביית התמורה מהעסקה, כאשר העלויות הקשורות ידועות, וכאשר לא קיימת מעורבות ניהולית נמשכת ביחס לדירת המגורים שנמסרה. האמור מתקיים בדרך כלל עם השלמת הבנייה למעשה ומסירת דירת המגורים לרוכש.

הכנסות מדמי שכירות

הכנסות מדמי שכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות. עלייה קבועה בדמי השכירות לאורך תקופת החוזה, מוכרת כהכנסה בהתאם לשיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כב. הכרה בהכנסה (המשך)

הכנסות ריבית

הכנסות ריבית בגין נכסים פיננסיים מוכרות על בסיס צבירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

כג. דיווח הכנסות על בסיס ברוטו או על בסיס נטו

במקרים בהם הקבוצה פועלת כסוכנת או כמתווכת מבלי לשאת בסיכונים ובתשואות הנגזרים מהעסקה, הכנסותיה מוצגות על בסיס נטו. לעומת זאת, במקרים בהם הקבוצה פועלת כספק עיקרי ונושאת בסיכונים ובתשואות הנגזרים מהעסקה הכנסותיה מוצגות על בסיס ברוטו.

בהתאם לפעילות הקבוצה היא נושאת בסיכונים הנובעים מהכנסות הנגזרות מניהול נכסים, ולכן החברה מכירה בהכנסותיה על בסיס ברוטו.

כד. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו. שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כוללים גם הכנסות מדיבידנדים וריביות.

הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית על הלוואות שהתקבלו, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד והפסדים מירידת ערך של נכסים פיננסיים והפסדים ממכשירים מגדרים המוכרים ברווח והפסד. עלויות אשראי, שאינן מהוונות על נכסים כשירים, נוקפות לרווח או הפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

רווחים והפסדים מהפרשי שער מדווחים בנטו.

כה. מגזרי פעילות

מגזר פעילות הינו רכיב של הקבוצה העונה על שלושת התנאים הבאים:

1. עוסק בפעילויות עסקיות שמהן הוא עשוי להניב הכנסות ובגינן עשויות להתהוות לו הוצאות, לרבות הכנסות והוצאות המתייחסות לעסקאות בין חברות הקבוצה;
2. תוצאותיו התפעוליות נסקרות באופן סדיר על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה, על מנת לקבל החלטות לגבי משאבים שיוקצו לו ועל מנת להעריך את ביצועיו; וכן
3. קיים לגביו מידע כספי נפרד זמין.

כו. רווח (הפסד) למניה

הרווח למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה במספר המניות הרגילות המשוקלל שקיים במהלך התקופה. ברווח הבסיסי למניה נכללות רק מניות אשר קיימות בפועל במהלך התקופה. מניות רגילות פוטנציאליות נכללות רק בחישוב הרווח המדולל למניה במידה שהשפעתן מדללת את הרווח למניה על ידי כך שהמרתן מקטינה את הרווח למניה או מגדילה את ההפסד למניה מפעילויות נמשכות. בנוסף, מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברווח המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד נכללות ברווח הבסיסי למניה.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כז. הפרשות

הפרשה בהתאם ל- IAS 37 מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. במידה שההשפעה מהותית, הפרשות נמדדות תוך היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, תוך שימוש בשיעור ריבית לפני מס המשקף את הערכות השוק בנוגע לערך הזמן של הכסף ובמקרים מסויימים, אף את הסיכונים הספציפיים הקשורים להתחייבות.

להלן סוגי ההפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאבים הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

כח. הוצאות שיווק

הוצאות בגין פעילויות פרסום, קידום מכירות ושיווק, כגון הפקת קטלוגים ועלוני פרסום, מוכרות כהוצאה במועד בו השירות בגין פעולות אלה ניתן לקבוצה.

כט. מניות אוצר

מניות החברה המוחזקות על ידי החברה ו/או חברות מאוחדות נמדדות לפי עלות רכישתן ומוצגות בקיזוז מהון החברה. כל רווח או הפסד הנובע מרכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מניות אוצר נזקף ישירות להון.

ל. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם. מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה:

רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.

רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה

(טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 : עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לא. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

9

1. בחודש יולי 2014 ה-IASB פירסם את הנוסח המלא והסופי של IFRS 9 - מכשירים פיננסיים, המחליף את IAS 39

נכסים פיננסיים והוא חל על כל הנכסים הפיננסיים שבתחולת IAS 39. התקן קובע כי בעת ההכרה לראשונה כל הנכסים הפיננסיים יימדדו בשווי הוגן. בתקופות עוקבות יש למדוד מכשירי חוב בעלות מופחתת רק אם מתקיימים שני התנאים המצטברים הבאים :

- הנכס מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק בנכסים על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מהם.
- על פי התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי, החברה זכאית, במועדים מסויימים, לקבל תזרימי מזומנים המהווים אך ורק תשלומי קרן ותשלומי ריבית על יתרת קרן.

המדידה העוקבת של כל יתר מכשירי החוב והנכסים הפיננסיים האחרים תהיה על פי שווי הוגן. התקן קובע הבחנה בין מכשירי חוב אשר ימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ומכשירי חוב שימדדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

נכסים פיננסיים שהינם מכשירים הוניים יימדדו בתקופות עוקבות בשווי הוגן, וההפרשים ייזקפו לרווח והפסד או לרווח (הפסד) כולל אחר, על פי בחירת החברה לגבי כל מכשיר ומכשיר. אם מדובר במכשירים הוניים המוחזקים למטרות מסחר, חובה למדוד אותם בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

לעניין גריעה ובנושא התחייבויות פיננסיות קובע התקן את אותן הוראות שנדרשות לפי הוראות IAS 39 לגבי גריעה ולגבי התחייבויות פיננסיות שלא נבחרה לגביהן חלופת השווי ההוגן. לפי התקן, סכום השינוי בשווי ההוגן של ההתחייבות - שמיוחס לשינויים בסיכון האשראי - ייזקף לרווח כולל אחר. כל יתר השינויים בשווי ההוגן ייזקפו לרווח או הפסד.

התקן כולל דרישות חדשות בנוגע לחשבונאות גידור.

התקן ייושם החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2018. אימוץ מוקדם אפשרי.

להערכת החברה, לתיקונים ל-IFRS 9 לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

2. פורסמו תיקונים בנושא גריעה ובנושא התחייבויות פיננסיות (phase 2). לפי הוראות התיקונים, יש להמשיך וליישם את הוראות IAS 39 לגבי גריעה ולגבי התחייבויות פיננסיות שלא נבחרה לגביהן חלופת השווי ההוגן (ייעוד לשווי הוגן דרך רווח או הפסד). כלומר, הוראות הסיווג והמדידה של IAS 39 ימשיכו לחול על התחייבויות פיננסיות שמוחזקות למסחר ועל התחייבויות פיננסיות שנמדדות בעלות מופחתת. לפי התיקונים, סכום השינוי בשווי ההוגן של ההתחייבות - שמיוחס לשינויים בסיכון האשראי - ייזקף לרווח כולל אחר. כל יתר השינויים בשווי ההוגן ייזקפו לרווח או הפסד. אם זקיפת השינוי בשווי ההוגן של ההתחייבות, שנגרם כתוצאה משינויים בסיכון האשראי, לרווח כולל אחר ייצור חוסר סימטריה חשבונאית ברווח או הפסד, אזי גם אותו שינוי ייזקף לרווח או הפסד ולא לרווח כולל אחר. אימוץ לראשונה של התיקונים ייעשה למפרע תוך מתן גילוי נדרש או הצגה מחדש של מספרי ההשוואה, בכפוף להקלות המצוינות בתיקונים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לא. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות

IFRS 15 (להלן – התקן החדש) פורסם על ידי ה-IASB במאי, 2014.

התקן מחליף את IAS 18 הכנסות, IAS 11 חוזי הקמה ואת IFRIC 13 תכניות נאמנות לקוחות, IFRIC 15 הסכמים להקמת מבנים, IFRIC 18 העברות של נכסים מלקוחות ו-SIC 31 הכנסות - עסקאות חליפין הכוללות שירותי פרסום.

התקן החדש מציג מודל בן חמישה שלבים שיחול על הכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות:

- שלב 1 - זיהוי החוזה עם הלקוח, לרבות התייחסות לקיבוץ חוזים וטיפול בשינויים (modifications) בחוזים.
- שלב 2 - זיהוי מספר מחויבויות ביצוע נפרדות (distinct) בחוזה.
- שלב 3 - קביעת מחיר העסקה, לרבות התייחסות לתמורה משתנה, רכיב מימון משמעותי, תמורות שאינן במזומן ותמורה שתשולם ללקוח.
- שלב 4 - הקצאת מחיר העסקה לכל מחויבות ביצוע נפרדת על בסיס מחיר המכירה היחסי הנפרד תוך שימוש במחירים נצפים אם הם זמינים, או באומדנים והערכות.
- שלב 5 - הכרה בהכנסה בעת עמידה במחויבות ביצוע, תוך הבחנה בין קיום מחויבות במועד מסוים לבין קיום מחויבות על פני זמן.

התקן החדש ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2018.

התקן החדש מאפשר לבחור ביישום למפרע חלקי עם הקלות מסוימות, שלפיו התקן החדש ייושם על חוזים קיימים החל מתקופת היישום לראשונה ואילך, ולא תידרש הצגה מחדש של מספרי ההשוואה. במקרה זה, על החברה להכיר בהשפעה המצטברת של יישום לראשונה של התקן החדש כתיאום ליתרת הפתיחה של יתרת הרווח (או רכיב אחר בהון, כפי שמתאים) למועד היישום לראשונה. לחלופין, התקן החדש מאפשרי יישום למפרע מלא עם הקלות מסוימות.

החברה מתכוונת לבחור בגישת יישום למפרע חלקי בעת היישום לראשונה של התקן החדש.

החברה מפיקה את הכנסותיה מייזום ומכירה של דירות למגורים. להלן השפעות יישום התקן החדש במועד המחייב על דוחותיה הכספיים של החברה:

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לא. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

הכנסה ממכירת דירות מגורים

החברה פועלת בתחום הנדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בגרמניה. כיום, מכירה 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 ראשונית של חוזי החברה עם לקוחותיה ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלבנטיות, החברה מעריכה שבמסגרת החוזים עם לקוחותיה לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור הביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. לפיכך, בהתאם לתקן החדש, תכיר החברה בהכנסות מחוזים אלה לאורך זמן, על פי קצב ביצוע החוזה. בעקבות המתואר לעיל, החברה צופה כי לאחר יישום התקן החדש, עיתוי ההכרה בהכנסות ממכירת דירות למגורים ישתנה באופן מהותי שכן החברה תכיר בהכנסות אלו בתקופות מוקדמות יותר.

בנוסף, החברה בוחנת, בין היתר, את הנושאים הבאים בנוגע להכנסות ממכירת דירות מגורים:

1. יחידת המדידה - החברה נדרשת לקבוע את יחידת המדידה לצורך הכרה בהכנסה. בשלב זה החברה מעריכה כי יחידת המדידה תהיה דירת המגורים נשוא חוזה המכר עם הלקוח.

2. קביעת מחיר העסקה - החברה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, החברה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים, תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן. בקביעת ההשפעה של התמורה המשתנה, החברה צפויה להשתמש בשיטת "הסכום הסביר ביותר" המצוינת בתקן, לפיה מחיר העסקה נקבע בהתחשב בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומי תמורה אפשריים בחוזה. החברה תכלול סכומים של תמורה משתנה, רק אם צפוי ברמה גבוהה (Highly probable) התמורה תתברר לאחר מכן.

3. מדידת התקדמות ביצוע - לצורך מדידת התקדמות הביצוע החברה מעריכה כי תיישם את שיטת התשומות (Input method) זאת מבלי להתחשב בעלויות שאינן משקפות את התקדמות הביצוע, כגון קרקע, היטלים ועלויות האשראי. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע תייצג בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שתופק בפועל. בדרך כלל, לא ניתן לבצע מסירה של דירת מגורים ספציפית בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין בכללותו. לכן, החברה תקבע את שיעור התקדמות הביצוע, על פיו מוכרת ההכנסה בגין כל חוזה מכר ספציפי, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה תידרש להעריך את העלויות הדרושות להשלמת הבניין על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות לקיום החוזה ומוקצות על בסיס מפתח העמסה סביר.

4. קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה - לצורך בחינת קיום רכיב מימון משמעותי בחוזה, החברה תבחר 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. במקרים של קבלת מקדמות לזמן ארוך (מעל שנה), תצבור החברה ריבית בגין המקדמות לאורך תקופת ההתקשרות הצפויה וזאת כאשר קיים בחוזה רכיב מימון משמעותי כהגדרתו בתקן החדש. עם מימוש המקדמות תכיר החברה בריבית שנצברה כהכנסה ממכירת דירות מגורים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לא. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

5. אחריות - במסגרת חוזי החברה עם לקוחותיה היא מספקת ללקוחותיה שירותי אחריות, וזאת בהתאם להוראות חוק ובהתאם למקובל בענף. שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב העבודה שבוצעה ולא כשירות נוסף שניתן ללקוח. בהתאם לכך תכיר החברה בדוחותיה הכספיים בהפרשה לאחריות בהתאם להוראות IAS 37 וזאת באופן זהה לטיפול כיום.

6. חוזים מכבידים - הפרשה לחוזים מכבידים מוכרת כאשר ההטבות הצפויות להתקבל מהחוזים על ידי החברה נמוכות ביחס לעלויות הבלתי נמנעות כתוצאה מעמידה במחויבויות החוזיות. ההפרשה נמדדת על פי הנמוך מבין הערך הנוכחי של העלות החזויה לביטול החוזה והערך הנוכחי של העלות החזויה נטו להמשך קיום החוזה. החברה תבחן באופן תדיר את הצורך בהפרשה לחוזה מכביד בהתאם לדרישות IAS

גילוי והצגה

התקן החדש קובע הוראות גילוי והצגה נרחבים ומפורטים יותר מאשר הוראות התקינה הקיימת. החברה החלה לבחון את הצורך בהתאמת המערכות, הבקרה פנימית, הנהלים והמדיניות אשר נדרשים לצורך איסוף החומר הדרוש להצגת הגילויים.

להערכת החברה לאחר בחינת השלכות יישום התקן החדש לרבות הצורך בהתאמת המערכות, הבקרה פנימית, הנהלים והמדיניות אשר נדרשים לצורך יישומו, הגיעה החברה למסקנה כי ליישומו של התקן החדש צפויה השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה וזאת בעיקר כתוצאה משינוי מודל ההכרה בהכנסה ממכירת דירות מגורים. להערכת החברה, השפעת היישום לראשונה של התקן החדש ליום 1 בינואר 2018 תוביל לגידול ביתרת הרווח בסך של כ- 4,426 אלפי אירו. עוד נציין כי אימוץ התקן החדש אינו צפוי להשפיע לרעה על עמידת החברה באמות מידה פיננסיות. בנוסף, אימוץ התקן החדש לא צפוי להשפיע על תגמול נושאי משרה בכירה ובעלי עניין.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לא. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

16

התקן החדש אשר פורסם בחודש ינואר 2016 מבטל את IAS 17 "חכירות" והפרשנויות הנלוות לו, וקובע את הכללים להכרה, מדידה, הצגה וגילוי של חכירות ביחס לשתי הצדדים לעסקה, דהיינו הלקוח ('חוכר') והספק ('מחכיר').

התקן החדש מבטל את ההבחנה הקיימת כיום לגבי חוכר, בין חכירות מימוניות לחכירות תפעוליות וקובע מודל חשבונאי אחיד ביחס לכל סוגי החכירות. בהתאם למודל החדש, בגין כל נכס חכור, החוכר נדרש מחד להכיר בנכס בגין זכות השימוש ומאידך בהתחייבות פיננסית בגין דמי החכירה. הוראות ההכרה בנכס והתחייבות כאמור לא יחולו לגבי נכסים החכורים לתקופה של עד 12 חודשים בלבד וכן ביחס לחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך (דוגמת, מחשבים אישיים).

התקן אינו משנה את הטיפול החשבונאי הקיים כיום בספרי המחכיר.

התקן ייכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי, אך זאת בתנאי כי IFRS 15 "הכנסות מחוזים עם לקוחות" מיושם אף הוא. ככלל, התקן ייושם למפרע, אולם ישויות תהיינה רשאיות לבחור התאמות מסוימות במסגרת הוראות המעבר של התקן לעניין יישומו לתקופות דיווח קודמות.

החברה בוחנת את ההשפעה של יישום התקן על הדוחות הכספיים.

IFRIC 23 - טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה:

בחודש יוני 2017 פרסם ה-IASB את IFRIC 23 – טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה (להלן - הפרשנות). הפרשנות מבהירה את כללי ההכרה והמדידה של נכסים או התחייבויות בהתאם להוראות IAS 12 מסים על ההכנסה במצבים בהם קיימת אי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה. הפרשנות מתייחסת ומספקת הנחיות לבחינת קיבוץ מקרים של אי-ודאות המתייחסים למסים על הכנסה, בחינת התייחסות של רשויות המס, מדידת השלכות אי-הודאות הקשורה למסים על הכנסה על הדוחות הכספיים וכן טיפול בשינויים בעובדות ובנסיבות של אי-הודאות. הפרשנות תיושם החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2019. אימוץ מוקדם אפשרי. במועד היישום לראשונה, החברה תיישם את הפרשנות באחת משתי השיטות:

- א. יישום למפרע מלא ללא תיקון מספרי השוואה וזקיפת ההשפעה המצטברת למועד היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של העודפים.
- ב. יישום למפרע מלא לרבות תיקון מספרי השוואה.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של הפרשנות, אך אין ביכולתה, בשלב זה, לאמוד את השפעתה, אם בכלל, על הדוחות הכספיים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לב. תיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות

תיקון 7 IAS "דוח על תזרימי מזומנים" (בדבר גילויים אודות שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון):

התיקון קובע כי נדרש לתת גילוי למידע שיאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להעריך את השינויים בהתחייבויות אשר נובעות מפעילויות מימון, הן שינויים הכרוכים בתזרימי מזומנים והן שינויים שאינם כרוכים בתזרימי מזומנים.

התיקון מיושם בדרך של 'מכאן ולהבא' לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2017 או לאחריו. במועד היישום לראשונה של התיקון, לא נדרש להציג מידע השוואתי. ראה ביאור 24 "שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון" בדבר הגילוי הנדרש.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים ויתרות לקבל מבנקים

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי אירו		
76,748	90,341	פקדונות למשיכה מיידית (1)
12,530	22,788	פקדונות לזמן קצר (2)
2,221	932	יתרות לקבל מבנקים (3)
<u>91,499</u>	<u>114,061</u>	

- (1) ליום 31 בדצמבר, 2017 לחברה יתרה בסך של כ- 25,109 אלפי אירו נקובה בשי"ח (בשנת 2016 כ- 392 אלפי אירו נקובה בשי"ח), יתרת הפקדונות נקובים באירו.
 (2) ליום 31 בדצמבר, 2017 הפקדונות לזמן קצר נושאים ריבית שנתית בטווח של 0% - (0.4% -).
 (3) עסקאות הגנה סגורות הניתנות למשיכה מיידית ("On call").

באור 4 - פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי אירו		
5,927	5,859	חשבוניות בנק מוגבלים (1)
367	-	פקדון בנאמנות
1,724	2,047	הוצאות מראש
-	110	מקדמות מס
1,263	1,011	מוסדות
807	1,700	חייבים ויתרות חובה אחרים
<u>10,088</u>	<u>10,727</u>	

- (1) ליום 31 בדצמבר, 2017 היתרות נושאות ריבית שנתית אפסית.

באור 5 - שוכרים ולקוחות, נטו

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי אירו		
7,884	7,853	חובות פתוחים והכנסות לקבל
(4,339)	(4,118)	בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים
<u>3,545</u>	<u>3,735</u>	

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 5: - שוכרים ולקוחות, נטו (המשך)

להלן התנועה בהפרשה לחובות מסופקים:

<u>אלפי אירו</u>	
4,339	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2016</u>
1,079	תנועה בהפרשה במשך השנה
<u>(1,300)</u>	הכרה בחובות אבודים שנמחקו
<u>4,118</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017</u>

ליום 31 בדצמבר, 2017 מתוך סך השוכרים והלקוחות, נטו, סך של 1,198 אלפי אירו נמצא בפיגור (1,318 אלפי אירו ליום 31 בדצמבר, 2016).

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

מלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין באור 6 : -

מלאי דירות בהקמה ומלאי מקרקעין ליום 31 בדצמבר, 2017 מורכב מפרוייקט בעיר דיסלדורף, גרמניה, לבניית 617 יחידות דיור, מהם 16 יחידות דיור מוגמרות, והיתרה בשלבי הקמה שונים (יצוין כי יחידות דיור נוספות בשלבי הקמה נכללות תחת סעיף נדל"ן להשקעה – זכויות במקרקעין). במהלך שנת 2017 מסרה החברה 115 יחידות דיור והכירה בהכנסות ובעלות המכר בסך של 58,958 אלפי אירו, ו- 47,203 אלפי אירו, בהתאמה. ליום 31 בדצמבר, 2017 בבעלות החברה 16 יחידות דיור אשר טרם נמסרו לרוכשי הדירות שמסירתם הושלמה עד למועד חתימת הדוח. בנוסף, לחברה מקדמות מרוכשי דירות, בגין מלאי דירות ובגין מלאי דירות בהקמה, בסך של 23,119 אלפי אירו. יתרת הדירות בפרוייקט נמצאת בשלבי הקמה שונים.

א. הרכב מלאי בניינים בהקמה

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי אירו		
22,969	24,300	עלות המקרקעין
2,466	2,526	עלות מס עסקים מקומי
20,319	21,930	עלות הקמה
<u>45,754</u>	<u>48,756</u>	

ב. הרכב מלאי מקרקעין

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי אירו		
11,248	64,115	עלות המקרקעין (ראה באור 6'18)
1,210	7,556	עלות מס עסקים מקומי
1,362	988	עלויות שהוונו למקרקעין
<u>13,820</u>	<u>72,659</u>	

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 7: - השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

מידע על חברות בשליטה משותפת הנמדדות לפי שיטת השווי המאזני

שם החברה/שותפות	מדינת התאגדות	מיקום עיקרי של העסק	מהות היחסים
Brack Capital (Chemnitz) B.V.	הולנד	גרמניה	בעלות (1)
NFB SÜD GmbH & Co. KG	גרמניה	גרמניה	בעלות (2)

(1) לחברה הסכם לשליטה משותפת עם השותף. החברה מחזיקה ב- 60% ממניות החברה בשליטה משותפת ו- 50% מזכויות ההצבעה בחברה שבשליטה משותפת. החברה בשליטה משותפת מחזיקה בנדל"ן בגרמניה.

(2) לחברה הסכם לשליטה משותפת עם השותף. החברה מחזיקה ב- 50% ממניות השותפות וב- 50% מהזכויות בשותפות. השותפות מחזיקה בנדל"ן בגרמניה.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 8 : - נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין ונכסים מניבים

א. הרכב ותנועה

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי אירו		
1,081,281	1,191,882	יתרה ליום 1 בינואר
		<u>תוספות במשך השנה</u>
104,445	138,898	רכישות ותוספות במשך השנה (ו')
-	(64,032)	סיווג למלאי (ו'6)
(10,963)	(14,272)	מימוש נדל"ן להשקעה (ו'4)
(61,479)	-	מימוש חברות מאוחדות
-	(11,622)	סיווג כנכס מוחזק למכירה (ראה באור 25)
78,598	109,789	התאמת שווי הוגן *
<u>1,191,882</u>	<u>1,350,643</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

נדל"ן להשקעה מורכב מפרויקטים של נדל"ן מסחרי ונדל"ן למגורים המושכרים לצדדים שלישיים, ומקרקעות המיועדות להשבה.

(* החברה הכירה במהלך שנת 2017 בהוצאות עסקה בסך של 5,423 אלפי אירו תחת סעיף שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה במסגרת דוח ורווח והפסד.

הצגה בדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי אירו		
101,939	67,094	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין
<u>1,089,943</u>	<u>1,283,549</u>	נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים
<u>1,191,882</u>	<u>1,350,643</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

ב. נדל"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן, כפי שנקבע בהערכת שווי המבוצעת בדרך כלל על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים ונסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. לעתים מבוצעות הערכות שווי על ידי הנהלת החברה. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם, וכן מגבלות על גובה דמי השכירות כאשר הם מהווים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות ממנו. כאשר לא ניתן להתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה, מבוצעות, ביחס לנדל"ן דומה ובמקום דומה לנדל"ן שבבעלות החברה, הערכות השווי על בסיס גישת החילוץ כפי שמצא לנכון מעריך השווי. קביעת שווי זו מבוססת על אומדן ההכנסות העתידיות הצפויות מהפרויקט המוגמר, תוך שימוש בתשואות מותאמות לסיכונים הרלוונטיים לתהליך ההקמה, לרבות סיכונים הבנייה וההשכרה, אשר הינן גבוהות מהתשואות הנוכחיות לגבי נדל"ן להשקעה דומה שהסתיימה הקמתו.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 8 : - נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין ונכסים מניבים (המשך)

ג. הנחות משמעותיות (על בסיס ממוצעים משוקללים) ששימשו בהערכות השווי מוצגות להלן :

ליום 31 בדצמבר 2016	ליום 31 בדצמבר 2017	<u>נדל"ן מניב למגורים</u>
6.00	5.82	שיעור היוון (Discount Rate) (%) (*)
5.52	5.27	שיעור היוון (Cap Rate) (%) (*)
2.26	1.99	שיעור אי תפוסה (Vacancy rate) לזמן ארוך (%)
6.77	7.54	דמי שכירות מייצגים למ"ר לחודש (באירו)
<u>נדל"ן מניב למסחר (**)</u>		
6.10	6.06	שיעור היוון (Discount Rate) (%) (*)
6.12	6.10	שיעור היוון (Cap Rate) (%) (**)
8.50	8.45	דמי שכירות מייצגים למ"ר לחודש (באירו)
<u>קרקעות להשכחה, דיסלדורף (***)</u>		
3.35	3.23	שיעור היוון (%)
12.9	8.98	דמי שכירות מייצגים למ"ר מגורים לחודש (באירו)
2,145	2,225	עלויות בנייה צפויות למ"ר (באירו)

(*) יצוין כי בהתאם למתודולוגיה המיושמת בהערכות השווי, אומדן תזרימי המזומנים לתקופה של 10 השנים הראשונות מהוון על בסיס Discount Rate. תזרימי המזומנים החל מהשנה ה- 11 ואילך מהווים על בסיס Cap Rate.

(**) יצוין כי בהתאם למתודולוגית הערכת השווי שמבוססת על שיטת היוון תזרימי המזומנים הפנויים מהנכס שיעור אי התפוסה בנכסים בא לידי בטוי בתזרים הפנוי.

(***) הנתונים עבור שנת 2016 כוללים קרקעות להשכחה שסווגו כמלאי, ר' להלן. בנוסף הנתונים בטבלה מתייחסים לשווי קרקע להשכחה ששוויה נקבע על פי היוון תזרים מזומנים מפעילות השכרה תחת שכ"ד מפקח. לחברה קרקע נוספת שמוצגת כנדל"ן להשקעה, הנחות המרכזיות ששימשו לקביעת שווייה ליום 31 בדצמבר, 2016 היו : שיעור היוון 6.5%, דמי שכירות ממוצעים 26.83 אירו למ"ר, עלות בניה צפויה 3,268 אירו למ"ר. ההנחות המרכזיות ששימשו לקביעת שווייה ליום 31 בדצמבר, 2017 היו : מחיר מכירה 8,250 אירו למ"ר, עלויות בנייה צפויות 3,000 אירו למ"ר.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 8 : - נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין ונכסים מניבים (המשך)

ד. התאמה בגין מדידת השווי ההוגן המסווגות (ברמה 3 במידרג השווי ההוגן):

כל נכסי הנדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין ונכסים מניבים מסווגים במידרג השווי ההוגן ברמה 3, למעט נכסים מניבים בסך של 78,349 אלפי אירו המסווגים ברמה 2.

ניתוח רגישות

להלן ניתוח רגישות של שווי הנדל"ן להשקעה בשיעור ההיוון על בסיס NOI מתוקנן :
בהתבסס על NOI של כ- 68.7 מיליון אירו (NOI מתוקנן) כל שינוי של 25 נקודות בשיעור ההיוון על התאמת השווי ההוגן הינו כ- 60.1 מיליון אירו.

ה. באשר לשעבודים, ראה באור 17א'.

רכישות ומכירות נדל"ן להשקעה במהלך השנה

1. רכישת פורטפוליו מגורים בהאנובר, גרמניה - ביום 8 בפברואר 2017, התקשרה החברה (באמצעות חברה נכדה) בהסכם מכר נוטריוני עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה, על פיו תמכור לה המוכרת 156 יח"ד בעיר האנובר שבגרמניה בתמורה כוללת של כ- 18 מ' אירו (כולל עלויות עסקה נלוות). לצורך מימון הרכישה התקשרה החברה (באמצעות חברה נכדה) עם תאגיד בנקאי גרמני בהסכם לקבלת הלוואה בהיקף של כ- 10.4 מ' אירו בתנאי נון-ריקורס שמועד פירעונה הסופי הינו 5 שנים ממועד קבלת הלוואה, אשר נושאת ריבית משתנה על בסיס שער האירובור בתוספת מרווח של 1.20% לשנה. ביום 31 במאי, 2017 מלוא התמורה שולמה לידי המוכרת, וכן הועברו מלוא הזכויות בנכסים הנרכשים לידי החברה.

2. רכישת פורטפוליו מגורים באסן, גרמניה - ביום 22 בפברואר 2017, התקשרה החברה (באמצעות חברה נכדה) בהסכם מכר נוטריוני עם צד ג', שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה, על פיו תרכוש החברה מהמוכרת 320 יחידות דיור בעיר Essen שבגרמניה, בתמורה כוללת של כ- 23.6 מ' אירו (כולל עלויות עסקה נלוות). לצורך מימון הרכישה התקשרה החברה (באמצעות חברה נכדה) עם תאגיד בנקאי גרמני בהסכם לקבלת הלוואה בהיקף של כ- 16 מ' אירו בתנאי נון-ריקורס שמועד פירעונה הסופי הינו 5 שנים ממועד קבלת הלוואה, אשר נושאת ריבית קבועה של 1.18% לשנה. ביום 31 במאי, 2017 מלוא התמורה שולמה לידי המוכרת, וכן הועברו מלוא הזכויות בנכסים הנרכשים לידי החברה.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 8: - נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין ונכסים מניבים (המשך)

1. רכישות ומכירות נדל"ן להשקעה במהלך השנה (המשך)

3. רכישת פורטפוליו מגורים בלייפציג, ברמן ודיסלדורף, גרמניה - במהלך הרבעון הראשון של 2017, התקשרה החברה באמצעות חברות הולנדיות בבעלותה המלאה, בארבע עסקאות שונות, לרכישת 164 יח"ד להשכרה בערים לייפציג, ברמן ודיסלדורף בגרמניה, בתמורה כוללת של כ- 15.2 מ' אירו (כולל עלויות עסקה). רכישת העסקאות מומנה, בשלב הראשון, בהון עצמי. במהלך הרבעונים השני והשלישי של שנת 2017, מלוא התמורה שולמה לידי המוכרות, וכן הועברו מלוא הזכויות בנכסים הנרכשים לידי החברה. במסגרת מימון מחדש שבוצע ביום 27 בספטמבר, 2017 כאמור לעיל, שימשו 110 יח"ד שנרכשו בלייפציג כבטוחה כלפי הבנק המממן.

4. מכירת נכס משרדים לקונסוליה הסינית, דיסלדורף, גרמניה - ביום 1 ביוני, 2017 נחתם הסכם מכר נוטריוני בין חברה נכדה (100%) של החברה לבין ממשלת סין, למכירת נכס משרדים בשטח להשכרה של כ- 4,316 מ"ר המשמש כקונסוליה סינית בעיר דיסלדורף בתמורה לסך של 14.8 מיליון אירו. עלות הרכישה (כולל עלויות עסקה) אותה שילמה הרוכשת מגלם עבורה תשואת שכ"ד של כ-4.5% ושווי למ"ר של כ-3,700 אירו. מלוא תמורת המכירה והשלמת העסקה בוצעו ביום 17 ביוני, 2017.

5. הסכמים לרכישה של 802 יח"ד בערים Halle, Magdeburg, Leipzig, ו-גרמניה - ביום 4 בספטמבר, 2017 וביום 11 בספטמבר, 2017 התקשרה החברה בשני הסכמי מכר נוטריוניים עם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בה, לרכישה כוללת של כ- 802 יח"ד להשכרה בעיר בירה פדרלית וכן בשתי ערים גדולות בגרמניה, וזאת בתמורה כוללת (כולל עלויות עסקה נלוות) של כ- 68.7 מיליון מיליון אירו. לצורך מימון הרכישות התקשרה החברה (באמצעות חברות נכדות) עם תאגיד בנקאי גרמני בהסכם לקבלת הלוואה בהיקף של כ- 47.5 מ' אירו בתנאי נון-ריקורס שמועד פירעונה הסופי הינו 5 שנים ממועד קבלת ההלוואה, אשר נושאת ריבית שנתית קבועה (לאחר קיבוע הריבית בעסקת SWAP) בשיעור של 1.585% עם פרעון קרן שנתי של כ- 2% מסכום ההלוואה. מלוא התמורה בגין העסקאות שולמה, והעסקאות הושלמו בנובמבר ובדצמבר 2017.

6. כפועל יוצא מהתקדמות הליכי אישור התביעות החלות על חלק ממקרקעי החברה שהוצגו במסגרת קרקע להשבחה - זכויות במקרקעין, סיווג החברה בדוחותיה הכספיים את חלק הקרקע בסך של כ- 64,032 אלפי אירו המיועד לפיתוח דירות למכירה חופשית (Condo) שבמסגרת התביעות האמורות כמלאי מקרקעין. סיווג חלק הקרקע המיועד לבניית דירות להשכרה בשכ"ד מפקח (דיור מסובסד ודיור בר השגה) שבמסגרת התביעות האמורות נותר במסגרת סעיף נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין, הואיל והחברה טרם קיבלה החלטה האם לאחר השלמת בנייתם, תמכור את הדירות הללו (כולן או חלקן) - בנפרד, ככל שניתן או כמקבץ) או תחזיק (בכל/בחלק) הדירות האמורות כנכס מניב.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 8 : - נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין ונכסים מניבים (המשך)

ז. לחברה נדל"ן מניב למגורים, אשר כל חוזי השכירות בו הינם קצרים משנה. ליום 31 בדצמבר 2017 לחברה הסכמי שכירות למגורים המשקפים הכנסות שכירות שנתיות בסך של כ- 48.9 מיליון אירו. בנוסף לחברה נדל"ן מניב למסחר המורכב מנכסים המושכרים לצדדים שלישיים. תשלומי השכירות המינימליים העתידיים להתקבל משוכרים קיימים בנדל"ן המניב למסחר הינם כדלקמן :

ליום 31 בדצמבר			שנה ראשונה שנה שנייה עד שנה חמישית שנה שישית ואילך
2015	2016	2017	
אלפי אירו			
32,740	28,711	28,503	
104,871	98,274	96,550	
107,372	82,917	61,079	
244,983	209,902	186,132	

באור 9 : - חייבים ויתרות חובה, רכוש קבוע ונכסים פיננסיים אחרים

ליום 31 בדצמבר		נכסים פיננסיים - עסקאות להגנת מטבע ותקרת ריבית (*) חשבוניות בנק מוגבלים ויתרות חובה אחרות מקדמות לרכישת נדל"ן (**) אחרים
2016	2017	
אלפי אירו		
2,147	-	
267	298	
-	17,526	
613	199	
3,027	18,023	

(*) ראה באור 13
(**) ראה באור 25 (5,6)

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 10 : - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי אירו		
12,170	7,673	הוצאות לשלם (*)
2,275	1,896	ריבית לשלם
890	776	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
5,927	6,962	פקדונות משוכרים
434	431	מוסדות
2,627	5,982	הפרשה למס, נטו
1,322	1,249	הכנסות מראש
625	455	זכאים ויתרות זכות אחרות
<u>26,270</u>	<u>25,424</u>	

(*) נכון ליום 31 בדצמבר, 2017 סך של 4,392 אלפי אירו הינן בגין הוצאות עסקה והשלמת פרויקטים למגורים.

באור 11 : - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור	
2016	2017	הריבית ליום 31 בדצמבר, 2017	
אלפי אירו		%	
76,867	-	-	הלוואות לא שוטפות מבנקים :
514,454	660,797	(*),(**)	הלוואות הנמדדות בשווי הוגן
147,919	127,471	3.29-4.8	הלוואות, המוצגות לפי עלות מופחתת
739,240	788,268		אגרות חוב שקליות צמודות למדד (ד') (ה') (ו') –
(33,914)	(178,894)		עלות מופחתת
			בניכוי - חלויות שוטפות
(7,000)	(4,000)		בניכוי - הלוואות מתאגידים בנקאיים למימון
			מלאי בניינים בהקמה
<u>698,326</u>	<u>605,374</u>		

(*) שיעור הריבית להלוואות בריבית משתנה: Euribor+1%-Euribor+2.3%, כאשר ריבית הבסיס נקבעה על רצפה של 0.

(**) שיעור הריבית להלוואות בריבית קבועה: 1.06%-2.67%

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 11 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב (המשך)

ב. תנועה :

2016	2017	
<u>אלפי אירו</u>		
715,577	739,240	יתרה ליום 1 בינואר
107,322	142,302	קבלת הלוואות ואגרות חוב
(40,058)	(85,458)	פרעונות
(53,697)	-	מימוש חברות מאוחדות
-	(6,157)	סיווג להתחייבויות מוחזקות למכירה
2,028	2,884	עלויות קבלת הלוואה, הפחתות ואחרים
6,845	(3,308)	הפרשי שער
1,223	(1,235)	התאמת שווי הוגן
<u>739,240</u>	<u>788,268</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

ג. פרטים נוספים לגבי הלוואות שנלקחו בתקופת הדוח :

(1) לעניין הלוואות שנתקבלו בשנת 2017 למימון רכישת נדל"ן להשקעה, ראה באור 8 ו'.

(2) מימון מחדש להלוואות מתאגידים בנקים גרמנים ומימוש מסגרות אשראי - במהלך הרבעון השלישי של שנת 2017, השלימה החברה (באמצעות חברות נכדות 100%) מימון מחדש ל-3 הלוואות מבנק גרמני. ההלוואות החדשות הינן לתקופה של 5 שנים ומסתכמות לכ- 32.6 מ' אירו בתוספת מסגרת אשראי של 17.4 מ' אירו שנמשכה לצורך מימון עסקאות לרכישת נכסים חדשים על ידי החברה בחודש פברואר 2018, ובסה"כ 50 מ' אירו. ההלוואות החדשות (בשקלול מסגרת האשראי שנוצלה) נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של כ- 1.34% עם פרעון קרן שנתי של כ- 2% מסכום ההלוואה החדשה. היקפן הכולל של הלוואות שנפרעו הסתכם בכ- 32.6 מליון אירו. הלוואות אלו נשאו ריבית שנתית משתנה ואשר נכון למועד פרעון כאמור עמדה על כ- 1.7% לשנה.

ביום 27 בספטמבר, 2017 התקשרו חברות נכדות של החברה (חברה אחת בבעלות מלאה וחברה אחרת מוחזקת במסגרת מיזם משותף) בהסכם הלוואה עם בנק גרמני לצורך מימון נכסים בלייפציג שנרכשו בהון עצמי ומימון מחדש להלוואה קיימת על נכס בלייפציג שנרכש בשנת 2013. ההלוואה החדשה הינה לתקופה של 5 שנים בהיקף כולל של 18 מליון אירו בריבית קבועה בשיעור של כ- 1.14% ופרעון הקרן בשיעור שנתי של כ- 2%, בתוספת מסגרת אשראי של 3 מליון אירו בריבית משתנה Euribor לשלושה חודשים עם מרווח של 1.00% ופרעון קרן בשיעור שנתי של כ- 2.5% שנמשכה בחודש דצמבר 2017. סה"כ סכום ההלוואה החדשה הנו כ- 21 מ' אירו. היקפה של ההלוואה הנפרעת (שנפרעה ביום 30 באוגוסט, 2017 ממקורותיה העצמיים של החברה) הסתכם לסך של כ- 7.2 מליון אירו ונשאה ריבית קבועה בשיעור של כ- 3.85% לשנה.

בסוף חודש דצמבר, מימשו חברות נכדות של החברה (המוחזקות במסגרת מיזם משותף) מסגרת אשראי נוספת בסך של 17.4 מ' אירו שנמשכו לצורך מימון עסקאות לרכישת נכסים חדשים על ידי החברה. מסגרת אשראי נושאת ריבית שנתית משתנה על בסיס שער האירובר ל- 3 חודשים בתוספת מרווח של אחוז לשנה, עם פירעון קרן שנתי בשיעור של 2%, ועומדת לפרעון סופי בשנת 2023.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 11 : - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב (המשך)

ד. בשנים 2011 ו-2012 הנפיקה החברה 400 מיליון ש"ח אגרות חוב (סדרה א'), בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת באמצעות שתי הנפקות לציבור והנפקה פרטית. אגרות החוב נושאות ריבית שנתית נקובה בשיעור של 4.8% הצמודה למדד המחירים לצרכן המשולמת כל חצי שנה (ריבית אפקטיבית בשיעור של 5.53%). אגרות החוב עומדות לפרעון ב-7 תשלומי קרן שנתיים שווים ביום 14 ביולי של כל אחת מהשנים 2014 עד 2020 (כולל).

החברה התחייבה כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה א') קיימות במחזור :

- (1) הונה העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה לא יפחת מ-80 מיליוני אירו.
- (2) לא תתבצע חלוקת דיבידנד, חלוקת הון או רכישה עצמית של מניותיה אם כתוצאה מכך יפחת ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה מתחת ל-80 מיליוני אירו.
- (3) היחס בין ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה בסוף כל רבעון לחוב הפיננסי נטו (התחייבויות פיננסיות בניכוי מזומנים, שווי מזומנים והשקעות לזמן קצר) על פי הדוחות הכספיים המיוחסים לחברה (להלן "דוחות סולוי"), לא יקטן מ-187.5%.

(4) היחס בין סך ההתחייבויות הפיננסיות, נטו של החברה שהן :

- (א) התחייבויות החברה לפרעון הלוואות עם זכות חזרה ללווה.
- (ב) התחייבויות החברה לפרעון אגרות חוב (סדרה א') ואגרות חוב נוספות ככל שיהיו.
- (ג) התחייבויות החברה לפרעון הלוואות אחרות שמועד פרעון חל במהלך תקופת אגרות החוב (סדרה א').

(ד) כל חוב של החברות הבנות של החברה כלפי צד שלישי המובטח בשעבוד, אך לא יותר משווי הנכס המשועבד.
והכל בניכוי מזומנים, שווי מזומנים והשקעות לזמן קצר, לבין סך ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה), בתוספת:

- (א) התחייבויות פיננסיות, נטו של החברה (כמוגדר לעיל).
- (ב) כל הלוואה שקיבלה החברה מגורם כלשהו שעל פי תנאיה היא נחותה בדרגת הפרעון לאגרות החוב (סדרה א') ואשר אינה ניתנת לפרעון (קרן ו/או ריבית) במהלך תקופת אגרות החוב (סדרה א').
- (ג) הפחתות ערך שנרשמו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים (ככל שיירשמו) בגין הנכסים המשועבדים להבטחת הלוואות בגובה הסכום העולה על זכות החזרה ללווה. לא יעלה על 90%

(5) היחס בין שווי מניות החברה הבת BGP, המשועבדות להבטחת פרעון אגרות החוב (סדרה א'), המחושבות על בסיס הונה העצמי של החברה הבת (המיוחס לבעלי מניות החברה) לבין חובות החברה כלפי בעלי אגרות החוב (סדרה א') המוגדרות כיתרת קרן אגרות החוב (סדרה א') בתוספת ריבית והצמדה שנצברו וטרם שולמו, לא יפחת מ-175%.

ליום 31 בדצמבר, 2017 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות האמורות.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 11: - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב (המשך)

ה. ביום 21 במאי, 2013 הנפיקה החברה לציבור בישראל סדרה חדשה (סדרה ב') של אגרות חוב, לא המירות למניות, בסך כולל של 175 מיליון ש"ח ע.ג. וזאת בדרך של הצעה אחידה על פי דוח הצעת מדף מיום 19 במאי, 2013 מכוח תשקיף המדף של החברה מיום 24 במאי 2012 (כפי שתוקן בתיקון תשקיף מיום 9 במאי 2013). אגרות החוב נושאות ריבית שנתית בשיעור של 3.29% (המשולמת בתשלומים חצי שנתיים בחודשים יוני ודצמבר החל מדצמבר 2013), והינן צמודות למדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2013. אגרות החוב (סדרה ב') תעמודנה לפרעון (קרב) בשנים עשר תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2013 עד 2024 (כולל) באופן שכל תשלום משבעת התשלומים הראשונים יהווה 4% מקרבן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'), וכל אחד מחמשת התשלומים האחרונים יהווה 14.4% מקרבן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'). בנוסף, ביום 27 בינואר 2014 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית של 72,000,000 אגרות חוב (סדרה ב') רשומות למסחר של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, ל- 10 משקיעים מוסדיים (להלן ביחד: "הניצעים") בדרך של הגדלת אגרות החוב (סדרה ב') הקיימת של החברה, הרשומה למסחר (להלן: "ניירות הערך המוצעים" ו- "ההקצאה הפרטית"). החברה התחייבה כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה ב') קיימות במחזור:

(1) הונה העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה לא יפחת מ-150 מיליוני אירו.

(2) לא תתבצע חלוקת דיבידנד, חלוקת הון או רכישה עצמית של מניותיה אם כתוצאה מכך יפחת ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה מתחת ל-160 מיליוני אירו ו/או יחס חוב ל-CAP יעלה על 70%.

(3) היחס בין סך ההתחייבויות הפיננסיות, נטו של החברה שהן:

- (א) התחייבויות החברה לפרעון הלוואות עם זכות חזרה ללווה.
- (ב) התחייבויות החברה לפרעון אגרות חוב (סדרה א' וסדרה ב') ואגרות חוב נוספות ככל שיהיו.
- (ג) התחייבויות החברה לפרעון הלוואות אחרות שמועד פרעוןן חל במהלך תקופת אגרות החוב (סדרה ב').
- (ד) כל חוב של החברות הבנות של החברה כלפי צד שלישי המובטח בשעבוד, אך לא יותר משווי הנכס המשועבד.

והכל בניכוי מזומנים, שווי מזומנים והשקעות לזמן קצר, לבין סך ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה), בתוספת:

- (א) התחייבויות פיננסיות, נטו של החברה (כמוגדר לעיל).
- (ב) כל הלוואה שקיבלה החברה מגורם כלשהו שעל פי תנאיה היא נחותה בדרגת הפרעון לאגרות החוב (סדרה ב') ואשר אינה ניתנת לפרעון (קרב ו/או ריבית) במהלך תקופת אגרות החוב (סדרה ב').
- (ג) הפחתות ערך שנרשמו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים (ככל שיירשמו) בגין הנכסים המשועבדים להבטחת הלוואות בגובה הסכום העולה על זכות החזרה ללווה.

(4) היחס בין שווי מניות החברה הבת BGP, המשועבדות להבטחת פרעון אגרות החוב (סדרה א'), המחושבות על בסיס הונה העצמי של החברה הבת (המיוחס לבעלי מניות החברה) לבין חובות החברה כלפי בעלי אגרות החוב (סדרה א') המוגדרות כיתרת קרב אגרות החוב (סדרה א') בתוספת ריבית והצמדה שנצברו וטרם שולמו, לא יפחת מ-175%.

ליום 31 בדצמבר 2017 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות האמורות.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 11: - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב (המשך)

ו. בחודש יולי 2014, השלימה החברה הנפקה לציבור בישראל של סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ג'), לא המירות למניות. בהתאם לדוח הצעת מדף, שפורסם ביום 20 ביולי 2014 (להלן: "דוח הצעת המדף יולי 2014") מכוח תשקיף מדף מיום 24 במאי 2012 (כפי שתוקן בתיקון תשקיף מיום 9 במאי 2013 ובתיקון תשקיף מיום 14 ביולי 2014 להלן ביחד: "התשקיף"), הוצעו לציבור עד 125,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') במח"מ של כ-8.5 שנים. אגרות החוב (סדרה ג') הוצעו לציבור בדרך של הצעה אחידה, כאמור בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007, ב-125,000 יחידות, בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית שתשאנה אגרות החוב (סדרה ג'). שיעור הריבית השנתית שנקבע במכרז, אשר התקיים ביום 21 ביולי 2014, הינו 3.3%. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ג') תשולם בשני תשלומים חצי שנתיים ביום 20 בינואר וביום 20 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2026 (כולל) החל מיום 20 בינואר 2015. ביום 22 ביולי 2014 הקצתה החברה, בהתאם לתוצאות ההנפקה, 102,165,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג'). ביום 24 ביולי 2014 החל המסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") בניירות הערך האמורים. בנוסף, ביום 4 באפריל 2016 השלימה החברה הנפקה לציבור בישראל של 60,058,000 אגרות חוב (סדרה ג') בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה, רשומות למסחר, בדרך של הרחבת סדרה קיימת של אגרות חוב (סדרה ג').

אגרות חוב (סדרה ג') תהיינה צמודות למדד המחירים לצרכן ותועמדנה לפרעון (קרן) ב-12 תשלומים לא שווים ביום 20 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2026 (כולל) באופן שכל תשלום מ-9 התשלומים הראשונים יהווה 2% מקרן ערכן הנקוב המקורי של אגרות החוב (סדרה ג'), התשלום העשירי יהווה 17% מקרן ערכן הנקוב מקורי של אגרות החוב (סדרה ג'), וכ"א מ-2 התשלומים האחרונים יהווה 32.5% מקרן ערכן הנקוב המקורי של אגרות החוב (סדרה ג'). החברה התחייבה כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה ג') קיימות במחזור:

(1) הונה העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה לא יפחת מ-190 מיליוני אירו.

(2) לא תתבצע חלוקת דיבידנד, חלוקת הון או רכישה עצמית של מניותיה אם כתוצאה מכך יפחת ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה מתחת ל-200 מיליוני אירו.

(3) היחס בין סך ההתחייבויות הפיננסיות, נטו של החברה שהן:

- (א) התחייבויות החברה לפרעון הלוואות עם זכות חזרה ללווה.
 - (ב) התחייבויות החברה לפרעון אגרות חוב (סדרות א' ב' ו ג') ואגרות חוב נוספות ככל שיהיו.
 - (ג) התחייבויות החברה לפרעון הלוואות אחרות שמועד פרעוןן חל במהלך תקופת אגרות החוב (סדרה ג').
 - (ד) כל חוב של החברות הבנות של החברה כלפי צד שלישי המובטח בשעבוד, אך לא יותר משווי הנכס המשועבד.
- והכל בניכוי מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות והחוב בגין מלאי דירות בהקמה, לבין סך ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה), בתוספת:
- (1) התחייבויות פיננסיות, נטו של החברה (כמוגדר לעיל).
 - (2) כל הלוואה שקיבלה החברה מגורם כלשהו שעל פי תנאיה היא נחותה בדרגת הפרעון לאגרות החוב (סדרה ג') ואשר אינה ניתנת לפרעון (קרן ו/או ריבית) במהלך תקופת אגרות החוב (סדרה ג').
 - (3) הפחתות ערך שנרשמו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים (ככל שיירשמו) בגין הנכסים המשועבדים להבטחת הלוואות בגובה הסכום העולה על זכות החזרה ללווה. לא יעלה על 75%

(4) היחס בין שווי מניות החברה הבת BGP, המשועבדות להבטחת פרעון אגרות החוב (סדרה ג'), המחושבות על בסיס הונה העצמי של החברה הבת (המיוחס לבעלי מניות החברה) לבין חובות החברה כלפי בעלי אגרות החוב (סדרה ג') המוגדרות כיתרת קרן אגרות החוב (סדרה א' וב') בתוספת ריבית והצמדה שנצברו וטרם שולמו, לא יפחת מ-175%.

ליום 31 בדצמבר 2017 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות האמורות.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 11 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב (המשך)

אמות מידה פיננסיות

בהסכמים למסגרות אשראי מול תאגידים בנקאיים התחייבו חברות מאוחדות לעמוד במספר אמות מידה פיננסיות, לרבות יחס הלוואה לשווי נכסים (LTV) שנע בין 65% לבין 80% ויחס כיסוי חוב (DSCR) (צריך להיות גבוה מהטווח שנע בין 110% לבין 160%). כל ההלוואות הינן ללא זכות חזרה ללווה (Non recourse) וכן אי עמידה בתנאים של אחת המסגרות אינו מהווה הפרת המסגרות האחרות. בדבר אמות המידה הפיננסיות לגבי אגרות החוב (סדרה א', סדרה ב' וסדרה ג'), ראה סעיף ד', ה' ו-ו' לעיל.

ליום 31 בדצמבר, 2017 הקבוצה עומדת בכל אמות המידה שנקבעו.

באור 12 - התחייבויות אחרות

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי אירו	
3,176	3,136
(43)	(41)
<u>3,133</u>	<u>3,095</u>

התחייבויות בגין חכירה (1)
בניכוי - חלויות שוטפות

(1) לחברה נכס בחכירה מרשות מקומית עד לשנת 2047, להלן מידע בדבר התחייבויות בגין חכירה לפי פילוח מועדי התשלום:

ליום 31 בדצמבר 2017		
ערך נוכחי של תשלומי החכירה המינימליים	מרכיב הריבית	תשלומי חכירה מינימליים עתידיים
אלפי אירו		
41	174	215
190	672	862
<u>2,864</u>	<u>2,415</u>	<u>5,279</u>
<u>3,095</u>	<u>3,261</u>	<u>6,356</u>

שנה ראשונה
שנה שנייה עד שנה חמישית
לאחר שנה חמישית

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 13 : - נכסים והתחייבויות פיננסיות אחרות

א. הרכב נכסים פיננסיים אחרים

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי אירו		
2,146	-	נכסים פיננסיים בגין עסקאות להחלפת מטבע
1	-	נכסים פיננסיים בגין עסקאות גידור תזרים מזומנים
2,147	-	

ב. הרכב התחייבויות פיננסיות אחרות

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי אירו		
880	449	התחייבויות פיננסיות בגין עסקאות החלפת ריבית (*)
-	4,271	התחייבויות פיננסיות בגין עסקאות להחלפת מטבע (**)
880	4,720	

(*) סך של 449 אלפי אירו וסך 456 אלפי אירו לימים 31 בדצמבר, 2017 ו-2016, בהתאמה, מוצגים כחלויות שוטפות.

(**) סך של 492 אלפי אירו ליום 31 בדצמבר, 2017, מוצג כחלות שוטפות.

ג. חברות מאוחדות בגרמניה שבבעלותן נדל"ן להשקעה נטלו הלוואות וחתמו על הסכמים להחלפת שיעורי ריבית. בהסכמים אלה החברה המאוחדת מגדרת את החשיפה שלה לשינויים בשיעור הריבית המשתנה העתידי על תזרימי מזומנים, על ידי החלפתו בשיעור ריבית קבוע. השינוי בשווי ההוגן של המכשיר המגדר, שלא הוכר כעסקת הגנה לצורכי חשבונאות, הוכר בדוח רווח או הפסד.

ליום 31 בדצמבר, 2017 שיעור הריבית הקבועה (ללא מרווח) נקבעה בטווח שבין 0.5%- 0.235% (ראה גם באור 15).

ד. חברות מאוחדות בגרמניה, שבבעלותן נדל"ן להשקעה נטלו הלוואות לרכישת הנכסים אשר בחלקן הלוואות בעלות ריבית עם תקרה מקסימלית. כמו כן חתמו על הסכמים לקיבוע תקרת שיעורי הריבית (CAP). בהסכמים אלה החברה המאוחדת מגדרת את החשיפה שלה לשינויים בשיעור הריבית המשתנה העתידי של תזרים מזומנים על-ידי קביעת שיעור תקרה לתשלום הריבית. השינוי בשווי ההוגן של הסכם קיבוע תקרת הריבית נזקף לסעיף שינויים בשווי הוגן

הלוואות ועסקאות החלפת ריביות, נטו בדוח רווח או הפסד.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 14 : - מדידת שווי הוגן

הטבלה שלהלן מציגה את מידרג מדידת השווי ההוגן עבור הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה.

גילויים כמותיים בגין מידרג השווי ההוגן על הנכסים וההתחייבויות ליום 31 בדצמבר, 2017 :

מידרג שווי הוגן			
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי אירו			

נכסים הנמדדים בשווי הוגן :

				נדליין להשקעה (באור 8) :
				נדליין מניב למסחר
462,659	462,659	-	-	נדליין מניב למגורים
820,884	742,535	78,349	-	קרקע להשכחה
67,100	67,100	-	-	וזכות מקרקעין

נכסים פיננסים נגזרים (באור 13) :

לא היו מעברים בין רמה 1 לרמה 2 במהלך התקופה.

מידרג שווי הוגן			
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי אירו			

התחייבויות הנמדדות בשווי הוגן :

התחייבויות פיננסיות נגזרות (באור 13) :

(4,271)		(4,271)	חוזי אקדמה על מטבע חוץ-דולר
(449)		(449)	חוזי החלפת ריבית

התחייבויות אשר בגין שוויין ההוגן ניתן גילוי (באור 15) :

(127,471)	(127,471)	אגרות חוב (באור 11)
-----------	-----------	---------------------

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15 - מכשירים פיננסיים

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

ליום 31 בדצמבר	
2017	2016
אלפי אירו	

מזומנים, הלוואות וחייבים בעלות מופחתת

89,278	113,129	מזומנים ושווה מזומנים
2,221	932	יתרות לקבל מבנקים
8,364	8,680	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות (1)
3,545	3,735	שוכרים ולקוחות
267	298	חייבים אחרים ופקדונות מוגבלים לא שוטפים
8,318	8,318	הלוואות לחברות כלולות
<u>111,993</u>	<u>135,092</u>	

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

(76,867)	-	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
----------	---	-------------------------------

מכשירים פיננסיים נגזרים (שווי הוגן)

2,147	-	נכסים פיננסיים
(875)	(4,271)	התחייבויות פיננסיות
<u>1,272</u>	<u>(4,271)</u>	

התחייבויות פיננסיות אחרות בעלות מופחתת

(147,919)	(127,471)	אגרות חוב
(514,454)	(660,797)	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
(19,021)	(17,213)	זכאים ויתרות זכות (2)
(3,133)	(3,095)	התחייבות בגין חכירה
<u>(684,527)</u>	<u>(808,576)</u>	

(1) למעט הוצאות מראש.

(2) למעט פקדונות משוכרים והכנסות מראש.

ב. סיכוני שוק

1. סיכון מטבע חוץ

לחברה אגרות חוב הנקובות בשקל ומנגד החברה מבצעת מעת לעת עסקאות הגנה כנגד

החלשות האירו, ובהתאם היא חשופה לסיכון שער חליפין הנובע מחשיפה למטבע זה. סיכון שער חליפין נובע מהתחייבויות שהוכרו הנקובות במטבע שאינו מטבע הפעילות.

2. סיכון מדד המחירים לצרכן

לחברה אגרות חוב שהונפקו אשר צמודות במלואן לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל, בכפוף למדד רצפה.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15 : - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכוני שוק (המשך)

3. סיכון שיעור ריבית

הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינוי בתזרים המזומנים של הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים בשל שינויים בשיעורי הריבית. החברה מגדרת את מרבית התחייבויותיה הפיננסיות על ידי לקיחת הלוואות בריבית קבועה או התקשרות בהסכמי החלפת ריבית (SWAP) או בהסכמי ריבית CAP. כפועל יוצא כי מרבית הלוואות החברה מוגדרות. תנאי חוזי החלפת הריבית מתאימים להלוואות הבסיס. לתאריך הדיווח, כ- 85% מהלוואות החברה ואגרות החוב מוגדרות.

ג. סיכון אשראי

סיכון אשראי עשוי להיווצר ממזומנים ושווי מזומנים, נגזרים ופקדונות בתאגידים בנקאיים ומוסדות כספיים כמו גם מחייבים ויתרות חובה לרבות יתרות חובה משוכרים.

להנהלה מדיניות אשראי והחשיפה לסיכון אשראי נבחנת באופן שוטף. בעקרון החברה אינה מעמידה אשראי לשוכרים. במקרים בהם השוכרים מבקשים אשראי, החברה מבצעת הערכת אשראי בגין אותם לקוחות. הקבוצה מחזיקה בכל או בחלק מפקדונות משוכרים הניתנים להחזרה עד שהשוכרים יסדירו את תשלומיהם או במקרים אחרים של הפרת חוזה.

החברה בוחנת את הצורך בהפרשה לחובות מסופקים בהתאם להערכת ההנהלה את טיב היתרה על-פי הניסיון המצטבר של ההנהלה בניהול הנכס.

סיכון אשראי עלול גם להיווצר בהתקשרות של מספר מכשירים פיננסיים עם גוף אחד. החברה מחזיקה מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר ומכשירים פיננסיים במוסדות פיננסיים שונים בעלי דירוג אשראי גבוה. מדיניות החברה הינה ביזור השקעותיה בין המוסדות השונים.

לתאריך הדיווח לא היו ריכוזים משמעותיים של סיכוני אשראי. להערכת ההנהלה היתרה בדוחות הכספיים של כל אחד מהנכסים הפיננסיים מייצגת את החשיפה המקסימלית לסיכון אשראי.

נכסים פיננסיים אחרים שטרם הגיע מועד פרעונם וללא פיגור בגבייה

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי אירו	

		פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות (למעט הוצאות מראש ומוסדות) שוכרים (הכנסות לקבל)
7,101	7,559	
1,318	1,198	
267	298	פקדונות מוגבלים וחייבים אחרים לא שוטפים
8,318	8,318	הלוואות לחברות כלולות

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15 : - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה תתקשה לקיים את מחויבותיה הקשורות בהתחייבויות פיננסיות. המחויבויות הפיננסיות כלפי תאגידים בנקאיים ביחס לתשלומי הריבית מובטחות באמצעות תשלומי השכירות המופקדים באופן שוטף בחשבונות יעודיים/חשבונות גבייה.

מטרת הקבוצה לשמור על איזון בין קבלת מימון לבין הגמישות שבשימוש בהלוואות מהבנק ואגרות חוב. ליום 31 בדצמבר, 2017 25.37% מהחוב של הקבוצה עומד לפרעון בתוך פחות משנה (בשנת 2016 - 9.5%) (ראה גם באור 11).

הטבלה להלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומים בגין ריבית):

ליום 31 בדצמבר, 2017

עד שנה	משנה עד שנתיים	עד 3 שנים	מ-3 עד 4 שנים	מ-4 עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ	
אלפי אירו							
15,693	-	-	-	-	-	15,693	זכאים ויתרות זכות הלוואות מתאגידים
175,322	50,740	43,772	160,842	124,443	148,739	703,858	בנקאיים (1)
22,441	21,646	27,153	11,767	10,631	55,549	149,187	אגרות חוב (1)
215	215	215	215	215	5,279	6,354	התחייבות בגין חכירה מימונית
<u>213,671</u>	<u>72,601</u>	<u>71,140</u>	<u>172,824</u>	<u>135,289</u>	<u>209,567</u>	<u>875,092</u>	

ליום 31 בדצמבר, 2016

עד שנה	משנה עד שנתיים	עד 3 שנים	מ-3 עד 4 שנים	מ-4 עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ	
אלפי אירו							
21,784	-	-	-	-	-	21,784	זכאים ויתרות זכות הלוואות מתאגידים
33,386	171,340	69,678	40,231	169,717	143,875	628,227	בנקאיים (1)
23,796	22,983	22,169	21,356	19,190	67,201	176,695	אגרות חוב (1)
215	215	215	215	215	5,497	6,572	התחייבות בגין חכירה מימונית
<u>79,181</u>	<u>194,538</u>	<u>92,062</u>	<u>61,802</u>	<u>189,122</u>	<u>216,573</u>	<u>833,278</u>	

(1) יתרת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב כוללת תשלומי ריבית, לרבות השפעות של עסקאות החלפת ריבית ועסקאות קיבוע ריבית.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15 : - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. שווי הוגן

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

ליום 31 בדצמבר, 2017		יתרה בדוח על המצב הכספי	שווי הוגן
התחייבויות פיננסיות		אלפי אירו	

אגרות חוב וריבית לשלם בגין אגרות חוב

129,003 142,868

ליום 31 בדצמבר, 2016		יתרה בדוח על המצב הכספי	שווי הוגן
התחייבויות פיננסיות		אלפי אירו	

אגרות חוב וריבית לשלם בגין אגרות חוב

149,794 161,297

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

להלן השיטות וההנחות ששימשו לקביעת השווי ההוגן :

- השווי ההוגן של אגרות חוב סחירות מבוסס על מחירים מצוטטים לתאריך החתך.

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.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. שווי הוגן (המשך)

להלן תיאור נתונים משמעותיים שאינם נצפים המשמשים להערכה:

טכניקת הערכה	נתונים משמעותיים שאינם נצפים	טווח (ממוצע משוקלל)	רגישות השווי ההוגן לשינוי בנתונים
עסקאות החלפת ריבית DCF	עקום התשלום	עקום האירובור לתקופת העסקה	2% גידול/ירידה בעקום האירובור יביא לגידול/קיטון בשווי ההוגן עד 5.1 מיליון אירו.

לעניין נתוני שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, ראה באור 8.

ו. נגזרים וגידור

ליום 31 בדצמבר 2016	ליום 31 בדצמבר 2017
נכס	התחייבות
אלפי אירו	אלפי אירו

(875)	1	(449)	-	שווי הוגן של חוזי החלפה (1)
-	2,146	(4,271)	-	שווי הוגן של עסקאות להחלפת מטבע (2)

(1) גידור תזרים מזומנים:

ליום 31 בדצמבר, 2017 לקבוצה הסכמי החלפה של שיעורי ריבית (SWAP) בסך של 101,268 אלפי אירו לפיו הקבוצה משלמת ריבית קבועה בטווח שבין 0.235%-0.5% ומקבלת ריבית משתנה בשיעור השווה לריבית האירובור לתקופה של 3 חודשים.

ליום 31 בדצמבר, 2017 לקבוצה אופציות CAP על קרנות הלוואה בסך של כ- 11,679 אלפי אירו, לקיבוע ריבית האירובור.

(2) עסקאות להחלפת מטבע:

ליום 31 בדצמבר, 2017 לקבוצה הסכמים שונים למכירה עתידית של אירו אל מול רכישות עתידיות של דולר ארה"ב בסך כולל של 70 מיליון אירו ובשער פרוורד ממוצע של 1.18 אירו לדולר.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי אירו	

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית

השפעה על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

בגין הלוואות

1,227	(4,033)	עליית ריבית של 200 נקודות בסיס
(1,227)	(*) -	ירידת ריבית של 200 נקודות בסיס

בגין עסקאות החלפה ו-CAP

1,951	4,588	עליית ריבית של 200 נקודות בסיס
(2,027)	(5,079)	ירידת ריבית של 200 נקודות בסיס

בגין אגרות חוב

(3,934)	(3,442)	עלייה של 3% במדד המחירים לצרכן
1,769	1,440	ירידה של 3% במדד המחירים לצרכן

(7,396)	(5,118)	עלייה של 5% בשער החליפין שקל/אירו
7,396	5,118	ירידת של 5% בשער החליפין שקל/אירו

בגין עסקאות גידור מטבע

2,000	3,500	עלייה של 5% בשער החליפין אירו/דולר
(2,000)	(3,500)	ירידה של 5% בשער חליפין אירו/דולר

(*) בהסכמי המימון של החברה נקבע כי שער האירובור לצורך חיוב הריבית לא יפחת מ 0%.

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או הרווח הכולל, עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים. בהלוואות לא שוטפות בריבית קבועה לא קיימת לקבוצה חשיפה תזרימית לשינויים ברווח או הפסד בגין סיכון ריבית.

בהלוואות לא שוטפות בריבית משתנה הנמדדות בעלות מופחתת, מבחן הרגישות לסיכון ריבית התבצע רק על הרכיב המשתנה בריבית. בהלוואות המוצגות בשווי הוגן, מבחן הרגישות לסיכון הריבית התבצע על הרכיב המשתנה בריבית ההיוון, במרווח השוק, וכן על הרכיב המשתנה בריבית התשלום.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 16 : - מסים על הכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

1. לחברה הכנסות מהשקעות בנדל"ן בגרמניה. בהתאם לאמנת המס בין גרמניה להולנד ובין גרמניה ללוקסמבורג, הכנסות מנדל"ן ממוסות במקום בו נמצא הנדל"ן.
2. להלן שיעורי המס החלים על החברה ועל החברות המאוחדות העיקריות שלה :

מדינה	%
הולנד	25
גרמניה (*)	15.825-31.225
לוקסמבורג	29.22

(*) רווח הנובע ממכירת דירות כפוף למס עסקים מקומי בגרמניה, שיעור מס החברות ומס העסקים המקומי המשוקלל מסתכם ל - 31.225%.

3. רווח הנובע ממכירת מניות בחברה הולנדית, ובחברה לוקסמבורגית על ידי חברה הולנדית פטור ממס בהולנד בכפוף לעמידה בתנאי פטור ההשתתפות הקבועים בדין ההולנדי. רווח הנובע ממכירת מניות בחברה גרמנית על ידי חברה הולנדית או חברה גרמנית חייב במס חברות על 5% מהרווח החייב.

רווח הנובע ממכירת מניות בחברה לוקסמבורגית על ידי חברה לוקסמבורגית פטור ממס בלוקסמבורג בכפוף לעמידה בתנאי פטור ההשתתפות הקבוע בדין הלוקסמבורגי אשר עיקריו: החזקה מינימלית של 10% או השקעה של 6 מיליון אירו לפחות, לתקופה של 12 חודשים ברציפות ושתי החברות (המוכרת והנמכרת) כפופות למס בלוקסמבורג (ועל פי התנאים המנויים בחוק).

ב. שומות מס

שומות מס סופיות

לחברה הוצאו שומות מס סופיות בהולנד עד וכולל שנת 2013, לחלק מחברות מאוחדות הנישומות בהולנד הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2013 בהולנד ולחלקן טרם הוצאו שומות מס סופיות מיום היווסדן. לרוב החברות המאוחדות הנישומות בגרמניה הוצאו שומות מס עד וכולל שנת 2012 או שומות אלו נחשבות סופיות כתוצאה מהתיישנות.

ג. הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים

לקבוצה הפסדים עסקיים והפסדי הון לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2017 לסך של כ- 32,897 אלפי אירו. בגין הפסדים אלה הוכרו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים בסך של כ- 5,252 אלפי אירו. בנוסף לקבוצה הפסדים עסקיים והפסדי הון לצרכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31, בדצמבר, 2017 לסך של כ- 21,832 אלפי אירו, שבגינם החברה לא הכירה בנכסי מסים נדחים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 16 : - מסים על הכנסה (המשך)

ד. מסים נדחים

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי אירו	

התחייבויות מסים נדחים

(73,433)	(101,049)	מלאי בניינים בהקמה, מלאי מקרקעין ונדל"ן להשקעה
(235)	(968)	התחייבויות לא שוטפות
(1,205)	-	שערוך נגזרים פיננסיים
(245)	(160)	אגרות חוב
(218)	-	זכאים ויתרות זכות
<u>(75,336)</u>	<u>(102,177)</u>	

נכסי מסים נדחים

10,845	5,252	הפסדים מועברים לצורכי מס
-	892	שערוך נגזרים פיננסיים
-	98	חייבים ויתרות חובה
<u>10,845</u>	<u>6,242</u>	

(64,491) (95,935) התחייבויות מסים נדחים, נטו

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן :

3,608	1,438	נכסים לא שוטפים
(68,099)	(97,373)	התחייבויות לא שוטפות
<u>(64,491)</u>	<u>(95,935)</u>	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי אירו		

התחייבויות מסים נדחים

18,603	16,441	20,060	מלאי בניינים בהקמה, מלאי מקרקעין ונדל"ן להשקעה
(172)	(254)	733	התחייבויות לא שוטפות
4,930	(6,839)	(2,097)	שערוך נגזרים פיננסיים
-	218	(264)	זכאים ויתרות זכות
<u>23,361</u>	<u>9,566</u>	<u>18,432</u>	

נכסי מסים נדחים

(11,018)	14,785	6,066	הפסדים מועברים לצורכי מס
1,302	(192)	(85)	אגרות חוב
<u>(9,716)</u>	<u>14,593</u>	<u>5,981</u>	
<u>13,645</u>	<u>24,159</u>	<u>24,413</u>	הוצאות מסים נדחים, נטו

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 16 - מסים על הכנסה (המשך)

ד. מסים נדחים (המשך)

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס של 15.825% (2016 ו-2015 - 15.825%) בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש, המסים הנדחים בגין מלאי הדירות בהקמה ומלאי מקרקעין מחושבים לפי שיעור מס של 31.225%. המסים הנדחים בגין הפסדים מועברים בהולנד מחושבים לפי שיעור המס שהחברה צופה כי הפסדים אלו ינוצלו.

ה. מסים על הכנסה הכלולים בדוחות רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי אירו			
13,645	24,159	24,413	מסים נדחים, ראה גם סעיף ד' לעיל
1,080	2,427	7,276	מסים שוטפים ומסים בגין שנים קודמות
<u>14,725</u>	<u>26,586</u>	<u>31,689</u>	הוצאות מס

ו. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים בדוח רווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי בהולנד, לבין סכום מסים על הכנסה שנוקף בדוח רווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי אירו			
<u>92,217</u>	<u>115,292</u>	<u>150,733</u>	רווח לפני מסים על הכנסה
<u>25%</u>	<u>25%</u>	<u>25%</u>	שיעור המס הסטטוטורי בהולנד
23,054	28,823	37,683	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
(2,479)	2,910	(1,023)	יתרות בגין לא הוכרו מסים נדחים בעבר
(5,850)	(8,010)	(7,399)	מסים נדחים שנוצרו בשיעור מס אחר
-	2,863	2,428	מסים בגין שנים קודמות ואחרים, נטו
<u>14,725</u>	<u>26,586</u>	<u>31,689</u>	מסים על הכנסה

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17: - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים

א. התחייבויות, שעבודים וערבויות

1. להבטחת הלוואות מתאגידים בנקאיים שהינן ללא זכות חזרה ללווה (Non recourse), נרשמו שעבודים על נדל"ן להשקעה וכן על חשבוניות הבנק בהם מתקבלים דמי השכירות, זכויות בגין פוליסות הביטוח, שעבוד על מניות החברה בעלת הנכס וכו' (ראה באור 11). כל נכס נמצא בבעלות חברה מאוחדת (SPV). בגין חלק מהנכסים קיימת ערבות צולבת להבטחת מסגרות אשראי שנלקחו למימון רכישת הנכסים. בחלק מהסכמי הלוואות נקבעו הוראות "שעבוד שלילי" לפיהן נאסר על הלווים ליצור שעבודים נוספים על הנכסים וההכנסות המשועבדים, וזאת ללא קבלת אישור מפורש מהמלווה.

2. כחלק מהסכם הלוואה שנחתם במהלך חודש נובמבר 2013 עם תאגיד בנקאי לצורך קבלת 101.4 מיליון אירו למימון שלב ב' בפרויקט בדיסלדורף, העמידה החברה מסגרת ערבות בסך של 12.4 מיליון אירו, מתוכם ערבות אוטונומית בסך של 8.9 מיליון אירו לטובת הרשות המקומית, להבטחת התחייבויות חברות הפרויקט על פי הסכם הפיתוח עם הרשות המקומית. יתרת הערבות בסך של 3.5 מיליון אירו תשמש להוצאת ערבויות לקבלני ביצוע. הריבית השנתית על הערבות הנה 1.25% ומחושבת רק בגין הסכום שהועמד כערבות בפועל. יתרת הערבות ליום 31 בדצמבר, 2017 הסתכמה ב- 4.9 מיליון אירו.

3. באשר לשעבוד שהועמד בגין אגרות החוב, ראה באור 11 ד-ו'.

4. יתרת ההתחייבויות המובטחות הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי אירו	
748,561	814,490

התחייבויות לא שוטפות (כולל חלויות שוטפות), ראה
באור 11

5. במסגרת פתוח שלב א' של מלאי הבניינים בהקמה (ראה באור 6) התקשרה החברה עם קבלן מבצע לצורך בניית הפרויקט. ליום 31 דצמבר, 2017 הושלמו עבודות ההקמה על ידי הקבלן ובמסגרת התחשבויות סופית עם הקבלן דרש הקבלן תוספת תשלום בסך כולל של כ- 12.5 מיליון אירו. החברה דחתה לחלוטין את טענות הקבלן לתוספת תשלום ומנגד הגישה דרישה לקבלן לפיו עליו לפצות את החברה בסכום (לא סופי) של כ- 4 מיליון אירו בגין הפרות שונות של חוזה הקבלן. לדעת החברה ובהסתמך על חוות הדעת של יועציה המשפטים הסבירות כי החברה תידרש לשאת בתוספת תשלום כלשהיא לקבלן הינה נמוכה.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17: - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ב. תביעות

נגד הקבוצה הוגשו תביעות בסכום כולל של כ- 102 אלפי אירו. להערכת הנהלת הקבוצה, בהסתמך בין היתר על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, ההפרשות הכלולות בדוחות הכספיים מספיקות לכיסוי חשיפה אפשרית שתיגרם לה, אם בכלל, כתוצאה מתביעות אלו.

ג. התקשרויות

ביחס לחלק מנכסי החברה, החברה התקשרה עם משקיעים שונים (להלן: "המשקיעים") לצורך ביצוע השקעות במיזמים משותפים באופן שחלקה של החברה במיזמים המשותפים נע בין 58% עד 77% וחלקם של המשקיעים נע בין 42% עד 23%. למיטב ידיעת החברה משקיעים אלה חברים ב"מועדון המשקיעים" שהוקם על ידי חברה בעלת עניין לשעבר וחלק מהמשקיעים הינם בעלי עניין לשעבר בחברה. להלן התנאים העיקריים של ההתקשרויות במיזמים המשותפים:

1. החברה תהיה בכל עת השותף המנהל ובעל השליטה במיזם המשותף.
2. המיזם המשותף ישלם לחברה דמי ניהול בשיעור של 2.5% מהכנסות השכירות.
3. החברה זכאית ל- 20% מתוך חלקם ברווח של המשקיעים לאחר החזר מלוא השקעתם במיזם, בתוספת תשואה שנתית של 8% על השקעתם ("Promote").
4. עבור חלקם היחסי מהזכות במיזמים המשותפים שילמו המשקיעים לחברה ו/או למיזם המשותף את חלקם היחסי מסך עלות הרכישה.

חלקם של המשקיעים מוצג במסגרת זכויות שאינן מקנות שליטה, ויתרת השקעתם ליום 31 בדצמבר, 2017 הסתכמה לסך של 88.7 מיליון אירו.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 18 : - הון

א. הרכב הון המניות (מספר מניות)			
31 בדצמבר 2016		31 בדצמבר 2017	
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום
6,612,819	22,500,000	7,730,875	22,500,000
מניות רגילות בנות 0.01 אירו			
ע.נ. כ"א			

ב. התנועה בהון המניות בתקופת הדוח ובשנה קודמת

1. באשר למימוש אופציות על ידי עובדי החברה, ראה סעיף ה'2 להלן.

2. התנועה בהון המונפק והנפרע בתקופת הדוח :

מספר מניות	אירו ע.נ.	יתרה ליום 1 בינואר, 2017 (*) הנפקת הון מימוש כתבי אופציות שהוענקו לעובדים למניות מימוש כתבי אופציה למניות
6,644,507	66,445	
598,540	5,986	
251,386	2,514	
268,130	2,681	
7,762,563	77,626	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017 (*)

(*) כולל 31,688 מניות באוצר.

ג. ניהול ההון בחברה

החברה פועלת על מנת להבטיח שמירה על מבנה הון אשר יאפשר לחברה לתמוך באפיקיה ובמטרה למקסם ערך לבעלי המניות שלה.
החברה מנהלת את מבנה ההון שלה ומבצעת בו שינויים בהתאם לשינויים בסביבה בה החברה פועלת.

ד. מניות אוצר - מניות החברה המוחזקות על ידי החברה

החזקות החברה במניות החברה הינן כדלקמן :

ליום 31 בדצמבר	2016	2017	שיעור מהון המניות המונפק
2016	0.6%	2017	
0.4%			

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 18: - הון (המשך)

ה. אופציות לעובדים

1. ביום 8 ביולי 2013 וביום 17 ביולי 2013 אישרו חברי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה) תוכנית הקצאת אופציות לעובדים שאינם תושבי ישראל המועסקים על ידי החברה (להלן: "תוכנית 2013") וכן תוכנית הקצאת אופציות לעובדים תושבי ישראל על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה"), במסלול רווח הון (להלן: "תוכנית 102/2013", תוכנית 2013 ותוכנית 102/2013 תיקרנה להלן ביחד - "התוכניות" או "התוכניות החדשות") אשר במסגרתן ובהתאם להן תוקצנה, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים, סך הכל 441,524 אופציות לא סחירות (ESOP3), הניתנות למימוש ל-441,524 מניות החברה, לנושאי משרה בחברה, ובכלל זה למנכ"לים המשותפים ולמנכ"ל חברה בת המכהן גם כדירקטור בחברה. ביום 29 באוקטובר 2013, התקבל אישור האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה להחלטות כאמור לעיל. ביום 27 בינואר, 2016 וביום 4 בפברואר, 2016 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה) תיקון לתוכניות משנת 2013 להקצאת אופציות לעובדים (ESOP3) וזאת לעניין האצת מועדי ההבשלה, כמפורט להלן: האורגנים המוסמכים של החברה יהיו רשאים לאשר מנגנון להאצת זכאות של כל או חלק מהניצעים לגבי כל או חלק מכתבי האופציה שטרם הבשילו וזאת במקרה שהעובד מפוטר (למעט בנסיבות שבהן אין הוא זכאי לפיצויי פיטורים כמפורט בחוק פיצויי פיטורים, תשכ"ג-1963) ו/או בעת העברת שליטה בחברה. תיקון התוכניות הקיימות וכן אישור האצת מועדי הזכאות למימוש של אופציות לא סחירות (ESOP3) שהוקצו למנכ"לים המשותפים ולסמנכ"ל ייזום ופיתוח בחברה קיבלו את אישורה של האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה אשר זומנה ליום 21 במרץ, 2016. השווי ההוגן של כתבי האופציה, המחושב על בסיס המודל הבינומי, למועד ההענקה, הינו כ - 13.329 אירו במוצע לכל כתב אופציה ובסך הכל כ- 5,883 אלפי אירו.

2. בתקופת הדוח מימשו עובדי הקבוצה ונושאי משרה במועדים שונים סך כולל של 426,274 אופציות ל- 251,386 מניות החברה במסגרת מנגון Cashless, כך שתוספת המימוש הסתכמה ל- 10 אג' עבור כל מניה.

3. האצת תקופת הבשלה של תוכנית אופציות למניות של עובדי החברה (ESOP 3) - כפועל יוצא משינוי השליטה במניות החברה (כהגדרתה בחוק ניירות ערך 1968), שהתרחש ביוני 2017, תקופת ההבשלה של האופציות, מכח תוכנית זו, הסתיימה וכל האופציות ניתנות למימוש מיידי. בעקבות האצת תקופת ההבשלה החברה הכירה בהוצאה חד פעמית של 0.4 מ' אירו, במסגרת עלות תשלום מבוסס מניות כנגד קרן הון.

הוצאה שהוכרה בדוחות הכספיים

ההוצאה שהוכרה במסגרת סעיף הוצאות הנהלה וכלליות בדוחות הכספיים בעבור שירותים שהתקבלו מעובדי החברה מוצגת בטבלה שלהלן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי אירו		

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 18 : - הון (המשך)

ה. אופציות לעובדים (המשך)

4. תנועה במהלך השנה

להלן טבלה הכוללת את מספר האופציות למניות, את הממוצע המשוקלל של מחיר המימוש שלהן ואת השינויים שנעשו בתוכניות אופציות לעובדים במשך התקופה השוטפת:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2015		2016		2017	
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש אירו	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש אירו	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש אירו	מספר האופציות
29.03	678,802	37.65	441,524	39.67	426,274
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
22.74	(237,278)	32.74	(15,250)	42.18	426,274
37.65	441,524	39.67	426,274	-	-
-	-	41.95	131,924	-	-

אופציות למניות לתחילת השנה
אופציות למניות שהוענקו במהלך השנה
אופציה למניות שחולטו במהלך השנה
אופציות שמומשו במהלך השנה למניות (*)
אופציות למניות לסוף השנה
אופציות למניות ניתנות למימוש לסוף השנה

(*) מחיר מניה ממוצע בשנת 2017 הינו 88.97 אירו למניה.

ו. סיווגים בהתאם לדרישת החוק ההולנדי - קרן הון סטטוטורית

בהתאם להוראות החוק בהולנד החלות על החברה רווחים מהתאמות לשווי הוגן שלא מומשו לא ניתנים לחלוקה כדידידנד.
בנוסף, רווחי חברות מוחזקות לא ניתנים לחלוקה כדידידנד, אלא אם חולקו על ידי החברות הבנות עצמן.
יחד עם זאת, על פי הדין ההולנדי, רווחים אלו ניתנים לחלוקה רק לאחר המרתם בהון מניות והקטנת ההון כפועל יוצא מחלוקת הדידידנד.
בשנת הדוח ביצעה החברה סיווג הרווחים הניתנים לחלוקה מתוך קרן ההון הסטטוטורית. בהתאם לכך, יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה ליום 31 בדצמבר 2017 הינה כ- 125,941 אלפי אירו.

ז. חלוקת הון לבעלי המניות

ביום 11 בינואר, 2016 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה לבצע חלוקת הון לבעלי המניות בסך כולל של כ - 6,041 אלפי אירו (סך של כ - 6,012 אלפי אירו שולם לבעלי מניות החברה בניכוי חלקם של המניות באוצר) מתוך קרן הפרמיה על מניות החברה. כפועל יוצא מחלוקת ההון הותאם מחיר המימוש של כתבי האופציה הלא סחירים של החברה.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 19 : - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות רווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי אירו		

			א. עלות אחזקת נכסים להשכרה
1,513	1,941	2,456	שכר, חשמל, מים וגז
2,956	3,342	3,876	אחזקה ותיקונים
632	749	748	מיסי קרקע
127	124	91	ביטוח
1,633	1,714	1,579	חובות מסופקים ואבודים
1,241	933	939	שיווק
3	-	-	אחרות
<u>8,105</u>	<u>8,803</u>	<u>9,689</u>	

			ב. הוצאות הנהלה וכלליות
7,751	9,108	7,428	הוצאות ניהול נכסים שכר ואחרות
2,450	2,271	2,755	משפטיות ושירותים מקצועיים אחרים
889	1,215	1,316	הוצאות נסיעה, שכר דירה, אחזקת משרד ואחרות
<u>11,090</u>	<u>12,594</u>	<u>11,499</u>	

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 19 - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות רווח או הפסד ורווח כולל אחר (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי אירו			
82	25	39	ג. <u>הכנסות ריבית פקדונות ואחרות</u>
			ד. <u>הוצאות מימון, נטו</u>
			(1) <u>ריבית, חיובים בנקאיים ואחרות</u>
(18,956)	(18,012)	(16,222)	הוצאות ריבית בגין הלוואות ואגרות חוב
(186)	(157)	(163)	חיוביים בנקאיים, עמלת ערבות ואחרות
(206)	(206)	(206)	הוצאות מימון בגין חכירה
(19,348)	(18,375)	(16,591)	(2) <u>הפחתת עלויות מימון ואחרות</u>
(1,814)	(2,341)	(2,938)	הפחתת עלויות מימון בגין הלוואות ואגרות חוב
(21,162)	(20,716)	(19,529)	
			ה. <u>השפעת הפרשי שער, הפרשי הצמדה ועסקאות</u>
			<u>הגנת מטבע, נטו</u>
(13,168)	(7,185)	4,047	רווח (הפסד) מהפרשי שער בגין אגרות חוב
716	512	(483)	ומזומנים, נטו
15,876	3,274	(6,569)	הפרשי הצמדה בגין אגרות חוב
3,424	(3,399)	(3,005)	רווח (הפסד) מעסקאות הגנת מטבע
			ו. <u>שנוי בערך הלוואות ועסקאות החלפת ריבית</u>
			<u>והגנת מטבע, נטו</u>
6,949	75	421	רווח משערוך עסקאות החלפת ריבית, נטו
(926)	(3,868)	264	רווח (הפסד) משערוך הלוואות לפי שווי הוגן, נטו
6,023	(3,793)	685	
			ז. <u>הכנסות אחרות</u>

בתקופת הדוח קבלה החברה סך של כ- 2 מ' אירו בגין פינוי מוקדם של דייר באחד מנכסיה.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 20: - רווח נקי למניה

פרוט כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב הרווח הנקי למניה

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2015		2016		2017	
רווח נקי המיוחס לבעלי מניות משוקללת החברה אלפי אירו		רווח נקי המיוחס לבעלי מניות משוקללת החברה אלפי אירו		רווח נקי המיוחס לבעלי מניות משוקללת החברה אלפי אירו	
63,439	6,552	76,276	6,606	101,124	7,379
63,439	6,692	76,276	6,798	101,124	7,379

לצורך חישוב רווח נקי
בסיסי

לצורך חישוב רווח נקי
מדולל

באור 21: - מגזרי פעילות

כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים (דירקטוריון החברה). בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי מגזרי פעילות תפעולית של היחידות העסקיות ולה ארבעה מגזרי פעילות כדלקמן:

- נדל"ן מניב למסחר - השכרת נדל"ן לצרכים מסחריים.
- נדל"ן מניב למגורים - השכרת נדל"ן למגורים.
- קרקע להשבחה ושווי זכויות בניה - קרקע הנמצאת בהליך השבחה.
- ייזום למגורים - מלאי דירות בהקמה ומלאי מקרקעין.

נתוני מגזרי הפעילות הינם על בסיס המדיניות החשבונאית של החברה.

הכנסות המגזר כוללות הכנסות משכירות והכנסות מניהול נכסים.

תוצאות המגזר המדווחות למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר. פריטים שלא הוקצו כוללים בעיקר עלויות הנהלה וכלליות, הוצאות מימון, הכנסות מימון, התאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים ומסים על ההכנסה, המנוהלים על בסיס קבוצתי, ראה גם באור 2'כה'.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 21 : - מגזרי פעילות (המשך)

נכסים המוקצים ישירות למגזר מהווים את יתרת הנדל"ן להשקעה ומלאי המקרקעין והדירות למכירה בהקמה ונגזרים פיננסיים הקשורים ישירות בחברת הנכס ואילו ההתחייבויות המוקצות ישירות למגזר הינן ההלוואות ונגזרים הקשורים ישירות בחברות הנכס וכן התחייבויות לזמן ארוך הניתנות לייחוס ספציפי. יתרת הנכסים וההתחייבויות אינם מוקצים למגזרים.

א. דיווח בדבר מגזרי פעילות

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 21 - מגזרי פעילות (המשך)

א. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 21 - מגזרי פעילות (המשך)

א. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשכחה	נדל"ן מניב למגורים	נדל"ן מניב למסחר	
<u>לשנה שהסתיימה ביום 31</u>					
<u>בדצמבר, 2015</u>					
66,415	-	412	31,747	34,256	הכנסות מהשכרת נכסים
26,277	-	27	18,152	8,098	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(24,072)	-	(27)	(16,856)	(7,189)	הוצאות ניהול נכסים
(8,105)	-	(238)	(4,051)	(3,816)	עלות אחזקת נכסים להשכחה
60,515	-	174	28,992	31,349	הכנסות שכירות וניהול, נטו
68,372	68,372	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(54,637)	(54,637)	-	-	-	עלות מכירת דירות
13,735	13,735	-	-	-	רווח ממכירת דירות
(11,090)					הוצאות הנהלה וכלליות
					הוצאות מכירה ושיווק והוצאות
					הנהלה וכלליות המיוחסות
(2,041)	(2,041)	-	-	-	למלאי בניינים בהקמה ומלאי
					מקרקעין
(1,525)					עלות תשלום מבוסס מניות
44,256	-	20,885	9,948	13,423	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(11,633)					הוצאות מימון, נטו
<u>92,217</u>					רווח לפני מסים על הכנסה

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 21 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשכחה אלפי אירו	נדל"ן מניב למגורים	נדל"ן מניב למסחר	
					<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017</u>
<u>141,331</u>	<u>-</u>	<u>450</u>	<u>139,186</u>	<u>1,695</u>	השקעות הוניות
					<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2016</u>
<u>106,420</u>	<u>-</u>	<u>1,268</u>	<u>93,040</u>	<u>12,112</u>	השקעות הוניות
					<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2015</u>
<u>46,960</u>	<u>-</u>	<u>2,120</u>	<u>37,683</u>	<u>7,157</u>	השקעות הוניות
					<u>ליום 31 בדצמבר, 2017</u>
<u>1,487,829</u>	<u>128,999</u>	<u>67,094</u>	<u>828,694</u>	<u>463,042</u>	נכסי המגזר
<u>142,778</u>					נכסים שלא הוקצו
<u>687,287</u>	<u>32,590</u>	<u>9,503</u>	<u>402,522</u>	<u>242,672</u>	התחייבויות המגזר
<u>250,833</u>					התחייבויות שלא הוקצו
					<u>ליום 31 בדצמבר, 2016</u>
<u>1,262,691</u>	<u>67,736</u>	<u>101,939</u>	<u>609,631</u>	<u>483,385</u>	נכסי המגזר
<u>111,077</u>					נכסים שלא הוקצו
<u>611,437</u>	<u>26,541</u>	<u>11,462</u>	<u>306,053</u>	<u>267,381</u>	התחייבויות המגזר
<u>242,268</u>					התחייבויות שלא הוקצו

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 22 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר, 2017

בעל עניין וצדדים קשורים אחרים	אנשי מפתח ניהוליים אלפי אירו	בעל שליטה (החברה האם)	בדבר תנאים ראה באור	
8,318	-	-		הלוואות לחברות כלולות יתרת הלוואות ויתרת חובות שוטפים הגבוהה ביותר במשך השנה
5,005	-	-	ב' להלן	

ליום 31 בדצמבר, 2016

בעל עניין וצדדים קשורים אחרים	אנשי מפתח ניהוליים אלפי אירו	בעל שליטה (החברה האם)	בדבר תנאים ראה באור	
8,318	-	-		הלוואות לחברות כלולות יתרת הלוואות ויתרת חובות שוטפים הגבוהה ביותר במשך השנה
5,005	-	-		

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2015	2016	2017	אלפי אירו	
7	-	-		הכנסות מימון דמי ניהול והשתתפות בהוצאות לחברות קשורות
-	198	50		

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 22 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. הטבות בגין אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2015		2016		2017	
סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים
אלפי אירו		אלפי אירו		אלפי אירו	
1,744	7	1,254	7	871	7
1,933	7	2,235	7	3,717	7

עלות תשלום מבוסס מניות וזקיפה הונית בגין עסקאות עם בעל שליטה (לא כולל שכר דירקטורים) הטבות לעובדים לטווח קצר (לא כולל שכר דירקטורים)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2015		2016		2017	
סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים
אלפי אירו		אלפי אירו		אלפי אירו	
249	7	290	6	451	11

סך הטבות בגין דירקטורים

הסכמי פרישה עם מנכ"לים משותפים (להלן: "המנכ"לים") - בהמשך להחלטת דירקטוריון החברה מיום 5 בספטמבר 2017 לבקש מהמנכ"לים של החברה, להישאר בתפקידם לתקופת מעבר עד למינוי מנכ"ל חלופי לחברה תחתם, ניהלה וועדת התגמול של החברה משא ומתן עם המנכ"לים, לצורך התקשרות בהסכמים עימם אשר יעגנו הן את תנאי כהונתם בתקופת המעבר והן את תנאי פרישתם. ביום 30 באוקטובר 2017 העבירה וועדת התגמול את המלצתה בנושא זה לדירקטוריון החברה והמליצה, כי דירקטוריון החברה יאשר את תנאי כהונתם בתקופת המעבר והפרישה המפורטים להלן:

- תקופת ההסכם: המנכ"לים ישארו בתפקידם עד ליום 30 ביוני 2018 ככול שדירקטוריון החברה לא ימנה מנכ"ל לחברה קודם למועד זה.
- מענקי פרישה: מענק פרישה בגובה 12 משכורות לכ"א מהמנכ"לים, וזאת בהתאם להוראות סעיף 9.4.2 למדיניות התגמול של החברה, בשים לב לכך שכיחנו בחברה כמנכ"לים משותפים למעלה מעשר שנים ובכפוף לאישורים הנדרשים על פי כל דין.
- רכישת מניות Beta: רכישת 0.55% ממניות Beta (חברה בת של החברה המרכזת את פעילות הייזום) מכ"א מהמנכ"לים כולל זכאותם ל - Promote מחברת Brack Capital First B.V. בתמורה כוללת של כ - 1.5 מ' אירו לכ"א. רכישת המניות הושלמה לאחר תאריך הדוחות הכספיים.

פדיון ימי חופשה לאופיר רחמים: אופיר רחמים, באמצעות חברה בבעלותו, יהיה זכאי לפדות 65 ימי חופשה.

- פדיון ימי חופשה ופיצויי פיטורין לגל טננבאום: החברה תשלם לגל טננבאום פדיון ימי חופשה ופיצויי פיטורין בהתאם לזכאותו על פי הדין.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 22: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. הטבות בגין אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים): (המשך)

■ **בונוס:** מענק מותנה יעדים בגין שנת 2017: כפי שאושר על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 22 במרץ 2017 (בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 17 בינואר 2017 ומיום 7 בפברואר 2017, בהתאמה) יחושב על בסיס הנתונים הכספיים ו/או התפעוליים (לפי העניין) של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 וישולם לה"ה גל ואופיר - אם וככל שיעמדו בכל/חלק מהיעדים שנקבעו כאמור ולפי העניין - וזאת עד לתום חודש ינואר 2018.

■ העדר תביעות הדדי.

ביום 16 בנובמבר 2017 קיבל דירקטוריון החברה את המלצתה של וועדת התגמול ואישר את תנאי הפרישה כאמור והסכם אושר ע"י האסיפה כללית של בעלי המניות של החברה ביום 27 בדצמבר, 2017. כפועל יוצא, הכירה החברה בדוחותיה הכספיים לשנת 2017 בהוצאה חד פעמית בסך של כ - 0.9 מ' אירו. יצוין כי רכישת המניות של חברת Beta, מאת המנכ"לים המשותפים שיצאה לפועל במהלך ינואר 2018, הגדילה את שיעור ההחזקה של החברה בחברת Beta מ- 83% ל - 84.98% (לאחר שקלול מנגנון ה - Promote).

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 23: - גילוי בהתאם ל- IAS 1 לסכומים שחזוי שיושבו או יסולקו בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי

כמפורט בבאור 2יא', לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס למלאי דירות בהקמה, המחזור התפעולי הינו שלוש שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות, המחזור התפעולי הינו שנה. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של החברה.

להלן גילוי בקשר לנכסים או התחייבויות שחזוי שיושבו או יסולקו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי ולנכסים או התחייבויות שחזוי שיושבו או יסולקו לאחר 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי.

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי אירו		
		נכסים שחזוי שיושבו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי
115,782	175,812	
		נכסים שחזוי שיושבו לאחר 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי
1,257,986	1,471,467	
<u>1,373,768</u>	<u>1,647,279</u>	סה"כ נכסים
		התחייבויות שחזוי שיסולקו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי
83,713	239,335	
		התחייבויות שחזוי שיסולקו לאחר 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי
769,992	709,374	
<u>853,705</u>	<u>948,709</u>	סה"כ התחייבויות

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 24: - שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017	הפרשי שער	שינויי שווי הוגן	תזרימי מזומנים מפעילות מימון, נטו	יתרה ליום 1 בינואר, 2017	
666,954	-	(1,235)	76,869	591,320	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
127,471	(3,307)	-	(17,141)	147,919	אגרות חוב
3,095	-	-	(53)	3,148	התחייבויות בגין הסדרי חכירה מימונית
797,520	(3,307)	(1,235)	59,675	742,387	סה"כ

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 25: - ארועים לאחר תאריך מאזן

1. מימון מחדש – ביום 31 בינואר 2018 בצעה החברה מימון מחדש 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%.
2. הודעת בעל עניין לחברה בהתאם להוראות סעיף 37 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 – ביום 17 בפברואר 2018 מסרו לחברה, Redzone וכן חברת ADLER Real Estate AG הודעות בהתאם להוראות סעיף 37 לחוק ניירות ערך. במסגרת ההודעות כאמור נמסר לחברה כי Redzone התקשרה ביום 16 בפברואר 2018 בהסכם רכישת מניות עם הרוכשת אשר על פיו התחייבה הרוכשת לרכוש מ-Redzone את כלל מניות החברה המוחזקות על ידה (3,172,910 מניות רגילות של החברה, המהוות כ-41.04% מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בחברה במחיר למניה של 440 ש"ח (קרי בתמורה כוללת של כ-1,396 מיליון ש"ח). השלמת ההסכם כפופה למס' תנאים מתלים ואשר העיקריים שבהם הינם: (1) אישור German Federal Cartel Office (רשות ההגבלים העסקיים הגרמנית) לעסקה נשוא ההסכם; (2) השלמת הצעת הרכש באופן שבו הרוכשת תרכוש מניות רגילות של החברה המהוות לכל הפחות 5% מהון החברה, וכן לתנאים מקובלים אחרים. להערכת הצדדים, השלמת העסקה על פי ההסכם צפויה להתקיים בתחילת חודש אפריל 2018.
3. הצעת רכש מיוחדת - בהמשך לאמור לעיל בהודעת בעל העניין, ביום 19 בפברואר 2018 פירסמה Adler, בהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 ולתקנות ניירות ערך (הצעת רכש), התש"ס-2000 מפרט הצעת רכש מיוחדת לרכישת עד 1,994,278 מניות רגילות של החברה, המהוות נכון למועד המפרט כ-25.8% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה בדילול מלא (למעט 31,688 מניות רדומות המוחזקות על ידי החברה). במפרט ציינה Adler כי קיבלה התחייבויות מה"ה גל טננבאום, אופיר רחמים ופרד גניה להיענות להצעת הרכש ביחס לכלל החזקותיהם במניות החברה (434,559 מניות רגילות של החברה, המהוות כ-5.62% מהון החברה). הרוכשת העניקה לצוות הניהולי אופציה, אשר תכנס לתוקף בכפוף להשלמת הצעת הרכש, למכור לה (במחיר למניה הזהה למחיר המוצע בהצעת הרכש) את יתרת החזקותיהם במניות החברה אשר לא תימכרנה לרוכשת במסגרת הצעת הרכש.
4. מכירת מלון בעיר המבורג, גרמניה - ביום 23 בפברואר 2018 נחתם הסכם מכר נוטריוני (להלן: "הסכם המכר") בין חברה בת (100%) של החברה (להלן: "המוכרת") מצד אחד לבין צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה (להלן: "הרוכשת") למכירת מלוא החזקותיה בחברה נכדה (להלן: "החברה הנמכרת"), המחזיקה במלון בעיר המבורג (להלן: "הנכס הנמכר") לרוכשת בתמורה לסך של כ-11.9 מיליון אירו (בתוספת התאמות להון חוזר). 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 ההון של הנכס הנמכר בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 עומד על כ-11.6 מיליון אירו. בהתחשב במיסים נדחים אותם הרוכשת נוטלת על עצמה, צפויה החברה להכיר, במועד סגירת העסקה, ברווח נוסף של כ-550 אלפי אירו. השלמת העסקה נשוא הסכם המכר האמור, אשר צפויה להתקיים במהלך חודש אפריל 2018, כפופה להמצאת מסמכי ביטול שעבודים בכירים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 25: - ארועים לאחר תאריך מאזן (המשך)

5. הסכם לרכישת קרקע בשטח של כ- 193 דונם בעיר דיסלדורף - ביום 8 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- 141.8 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. לצורך מימון הרכישה התקשרה החברה (באמצעות חברה נכדה בבעלותה המלאה) עם תאגיד בנקאי גרמני בהסכם לקבלת הלוואה בהיקף של כ- 90 מ' אירו בתנאי נון ריקורס שמועד פירעונה הסופי הינו 3 שנים ממועד קבלת ההלוואה, אשר נושאת ריבית במרווח של 2% לשנה מעל 3 month Euribor. ביום 28 בפברואר, 2018 הושלמה העסקה - מלוא התמורה שולמה ליד המוכרת, וכן הועברו מלוא הזכויות במקרקעין לידי החברה.
6. הסכם לרכישת 55 יח"ד בלייפציג, גרמניה - במהלך חודש ספטמבר 2017 התקשרה החברה בהסכם מכר נוטריוני עם צד ג' שאינם קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה לרכישה של 55 יח"ד להשכרה בעיר לייפציג בגרמניה, במחיר כולל של כ-3.9 מיליון אירו. מלוא התמורה שולמה למוכרת ממקורותיה העצמיים של החברה והשלמת העסקה בוצעה ביום 1 ינואר, 2018.
7. לעניין רכישת מניות חברת Beta מהמנכ"לים המשותפים, ראה באור 22 ג'.
8. רכישת יח"ד בדורטמונד – בתאריך 26 לפברואר 2018 התקשרה החברה (באמצעות חברה נכדה בבעלות מלאה) בהסכם מכר נוטריוני עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה לרכישת 43 יח"ד בעיר דורטמונד וזאת תמורת כ- 2.4 מיליון אירו. השלמת העסקה צפויה בסוף חודש אפריל ותמומן באמצעות הלוואה בנקאית בהיקף של כ- 1.9 מיליון אירו, הנושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של כ- 1.46%, והיתרה בהון העצמי של החברה.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

נספח אחזקות

חברות ושותפויות מהותיות

31 בדצמבר		מדינת התאגדות	שם הישות
2016	2017		
% בהון			
100	100	הולנד	Brack German Properties B.V.
100	100	הונגריה	Brack European Management K.F.T
100	100	הולנד	Brack Capital (Remscheid) B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital (Neubrandenburg) B.V.
60	60	הולנד	(1) Brack Capital (Chemnitz) B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital (Hamburg) B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital (Dusseldorf-Rossstrasse) B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital (Dusseldorf -Schanzenstrasse) B.V.
99.8	99.8	הולנד	Brack Capital Germany (Gelsenkirchen) B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital (Ludwigsfelde) B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital (Bad Kreuznach) B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XIX B.V.
83	83	הולנד	Brack Capital (Beta) B.V.
83	83	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXVI B.V.
83	83	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXVII B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXX B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXI B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XII B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XLIX B.V.
56.9	56.9	הולנד	Brack Capital Alfa B.V.
56.9	56.9	הולנד	Brack Capital Delta B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Epsilon B.V.
100	100	לוקסמבורג	Brack Capital Kaufland S.a.r.l.
92	92	לוקסמבורג	TPL Augsburg S.a.r.l.
92	92	לוקסמבורג	TPL Bad Aibling S.a.r.l.
92	92	לוקסמבורג	TPL Borken S.a.r.l.
92	92	לוקסמבורג	TPL Erlangen S.a.r.l.
92	92	לוקסמבורג	TPL Geislingen S.a.r.l.
92	92	לוקסמבורג	TPL Vilshofen S.a.r.l.
92	92	לוקסמבורג	TPL Biberach S.a.r.l.
92	92	לוקסמבורג	TPL Ludwigsburg S.a.r.l.
92	92	לוקסמבורג	TPL Neckarsulm S.a.r.l.
100	100	הולנד	BCP Leipzig B.V.
100	100	הולנד	BCRE Leipzig Wohnen Nord B.V.
100	100	הולנד	BCRE Leipzig Wohnen Ost B.V.

(1) בשליטה משותפת.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

נספח אחזקות

חברות ושותפויות מהותיות – המשך

31 בדצמבר		מדינת התאגדות	שם הישות
2016	2017		
% בהון			
100	100	הולנד	BCRE Leipzig Wohnen West B.V.
94.4	94.4	גרמניה	BRACK CAPITAL (WUPPERTAL) GMBH
100	100	הולנד	BCRE Kassel I B.V (former BCRE UK B.V)
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXII B.V.
100	100	הולנד	BCRE Dortmund Wohnen B.V.
100	100	הולנד	BCRE Duisburg Wohnen B.V.
100	100	הולנד	BCRE Essen Wohnen B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVI B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XVII B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XVIII B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXIII B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXV B.V.
95	95	גיברלטר	Admiralty Holdings Ltd
100	100	הולנד	BCRE Eta B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Labda B.V.
94.9	94.9	לוקסמבורג	Hanse Holdings S.á r.l.
94.9	94.9	גרמניה	Graniak Leipzig Real Estate GmbH & Co. KG
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXIV B.V
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXV BV
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVII BV
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVIII BV
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XL BV
100	100	גרמניה	Parkblick GmbH & Co. KG
100	100	הולנד	Capital Germany (Netherlands) XXXIX BV
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XLI BV
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XLII BV
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XLV BV
100	100	הולנד	Brack Capital Theta B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XLIII BV
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XLIV BV
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXI BV
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XLVI BV
50%	50%	גרמניה	(2) NFB SÜD GmbH & Co. KG

(2) בשליטה משותפת.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

נספח אחזקות

חברות ושותפויות מהותיות – המשך

31 בדצמבר		מדינת התאגדות	שם הישות
2016	2017		
% בהון			
-	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) L B.V.
-	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) LI B.V.
-	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) LII B.V.
-	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) LIII B.V.
-	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) LIV B.V.
-	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) LV B.V.
-	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) LVI B.V.
-	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XLVII B.V.
-	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XLVIII B.V.
-	100	ישראל	ש.י.ב קפיטל שירותים עתידיים בע"מ
-	100	גרמניה	RT Facility Management GmbH & Co. KG
-	94.9	גרמניה	Mahren Grundbesitz Magdeburg GmbH
-	94.9	גרמניה	Mahren Grundbesitz Halle I GmbH
-	94.9	גרמניה	Mahren Grundbesitz Halle II GmbH
-	94.9	גרמניה	Mahren Grundbesitz Halle III GmbH
-	94.9	גרמניה	Mahren Grundbesitz Halle IV GmbH
-	94.9	גרמניה	Mahren Grundbesitz Halle V GmbH
-	94.9	גרמניה	Mahren Grundbesitz Leipzig I GmbH
-	94.9	גרמניה	Mahren Grundbesitz Leipzig II GmbH
-	94.9	גרמניה	Mahren Grundbesitz Leipzig III GmbH
-	94.9	גרמניה	Mahren Grundbesitz Leipzig IV GmbH
-	94.9	גרמניה	Mahren Grundbesitz Leipzig V GmbH
-	94.9	גרמניה	Mahren Grundbesitz Leipzig VI GmbH
-	94.9	גרמניה	Mahren Grundbesitz Magdeburg II GmbH
-	94.9	גרמניה	Mahren Grundbesitz Magdeburg III GmbH
-	94.9	גרמניה	Mahren Grundbesitz Magdeburg IV GmbH
-	94.9	גרמניה	Mahren Grundbesitz Magdeburg V GmbH
-	94.9	גרמניה	Mahren Grundbesitz Magdeburg VI GmbH

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

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

ליום 31 בדצמבר 2017

באלפי אירו

דוח מיוחד לפי תקנה 9ג'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה עצמה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה לימים 31 בדצמבר, 2017 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, בהתאם לעניין.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות המאוחדים.

חברות מוחזקות כהגדרתן בבאור 1ב' בדוחות המאוחדים.

לכבוד

בעלי המניות של BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

ג.א.נ.,

דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר

על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של BRACK CAPITAL PROPERTIES NV (להלן - "החברה") ליום 31 בדצמבר, 2017 ו- 2016 ולשלוש השנים שהסתיימו יום 31 בדצמבר 2017 ואשר נכללו בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עמית, חלפון

רואי חשבון

רמת גן,
15 במרץ, 2018

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

מידע נוסף

סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי אירו	

נכסים שוטפים

4,654	41,382	מזומנים ושווי מזומנים (1)
2,042	24,554	מזומנים ושווי מזומנים בנאמנות
2,221	932	יתרות לקבל מבנקים
97	89	חייבים ויתרות חובה
9,014	66,957	

נכסים לא שוטפים

2,146	-	נכסים פיננסיים אחרים
557,960	657,608	השקעה בחברה מוחזקת
560,106	657,608	
569,120	724,565	

התחייבויות שוטפות

2,028	1,655	זכאים ויתרות זכות
17,750	17,399	חלות שוטפת של אגרות חוב
-	492	התחייבויות פיננסיות אחרות
19,778	19,546	

התחייבויות לא שוטפות

130,169	110,072	אגרות חוב
-	3,779	התחייבויות פיננסיות אחרות
130,169	113,851	

הון

67	77	הון מניות
69,221	144,237	פרמיה על מניות
(883)	(746)	מניות אוצר
6,614	2,322	קרנות הון אחרות
233,463	319,337	קרן הון סטטוטורית
110,691	125,941	יתרת רווח
419,173	591,168	סה"כ הון
569,120	724,565	

(1) ליום 31 בדצמבר, 2017 לחברה יתרה בסך של כ-25,109 אלפי אירו נקובה בש"ח (בשנת 2016 - 392 אלפי אירו נקובה בש"ח).

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

15 במרץ, 2018

גיא פריאל סמנכ"ל כספים	אופיר רחמים מנכ"ל משותף	נועה שחם דירקטורית בלתי תלויה(*)	תאריך אישור הדוחות הכספיים
---------------------------	----------------------------	-------------------------------------	----------------------------

(*) הוסמכה על ידי דירקטוריון החברה ביום 15 במרץ 2018 לחתום על הדוח במקומו של יו"ר הדירקטוריון, מר אלכסנדר דקסנה.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

מידע נוסף

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי אירו			
(3,317)	(2,761)	(3,542)	הוצאות הנהלה וכלליות
2,775	(11,187)	(9,395)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
63,981	90,224	114,061	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
63,439	76,276	101,124	רווח נקי
-	-	-	<u>רווח כולל אחר:</u>
63,439	76,276	101,124	סה"כ רווח כולל

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

מידע נוסף

סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי אירו		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

63,439	76,276	101,124
--------	--------	---------

רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת של החברה :

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה :

478	11,110	9,799
1,525	1,227	871
179	80	432
(63,981)	(90,224)	(114,061)
(61,799)	(77,807)	(102,959)

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

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה :

3	(27)	8
109	(26)	11
112	(53)	19
1,752	(1,584)	(1,816)

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה של החברה

(530)	530	-
(4,805)	(9,853)	(8,146)
-	25,174	1,083
(5,335)	15,851	(7,063)

משיכת (הפקדות) פקדונות מוגבלים
תנועה בהשקעה בחברה מוחזקת, נטו
ריבית שהתקבלה ומימוש נגזרים

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

מידע נוסף

סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי אירו		
(6,469)	(5,908)	(5,853)
-	-	46,916
7,141	-	-
-	14,127	-
-	(6,012)	-
(17,012)	(17,117)	(18,101)
717	147	22,645
(15,623)	(14,763)	45,607
(19,206)	(496)	36,728
24,356	5,150	4,654
5,150	4,654	41,382

תזרימי מזומנים לפעילות מימון של החברה

ריבית ששולמה
הנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו
פרעון עסקאות SWAP, עלויות עסקה ומימוש נגזרים, נטו
הנפקת אגרות חוב, נטו
חלוקת הון לבעלי מניות החברה
פירעון אגרות חוב
מימוש כתבי אופציה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

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

מידע נוסף

כללי

א.

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת בהתאם להוראות תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2017 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם.

ארועים משמעותיים בתקופת הדיווח

ב.

1. הנפקת הון - ביום 31 בינואר, 2017 השלימה החברה הנפקה לציבור של 598,540 מניות ו-299,270 כתבי אופציה (סדרה 1) הניתנים למימוש ל-299,270 מניות חברה, בהיקף כספי כולל של כ-49.5 מיליון אירו (ברוטו) וזאת בדרך של הצעה אחידה במכרז על מחיר היחידה, על פי דוח הצעת מדף שפורסם ביום 29 בינואר, 2017 מכוח תשקיף המדף של החברה נושא תאריך 29 במאי, 2015. במהלך הרבעון השני והשלישי של שנת 2017, מומשו 268,130 כתבי אופציה (סדרה 1) למניות החברה בתמורה כוללת של כ- 22,644 אלפי אירו. יתרת 31,140 כתבי האופציה (סדרה 1) שלא מומשו עד למועד המימוש האחרון (31 ביולי 2017).
2. האצת תקופת הבשלה של תוכנית אופציות למניות של עובדי החברה (3 ESOP) – כפועל יוצא משינוי השליטה במניות החברה (כהגדרתה בחוק ניירות ערך, 1968) שהתרחש ביוני, 2017 תקופת ההבשלה של האופציות, מכח תוכנית זו, הסתיימה וכל האופציות ניתנות למימוש מיידית. בעקבות האצת תקופת ההבשלה החברה הכירה בהוצאה חד פעמית של 0.4 מ' אירו, במסגרת עלות תשלום מבוסס מניות כנגד קרן הון. ראה גם באור 18 (ה') לדוחות הכספיים השנתיים.

ארועים משמעותיים לאחר תאריך מאזן

ג.

1. הודעת בעל עניין לחברה בהתאם להוראות סעיף 37 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 - ביום 17 בפברואר 2018 מסרו לחברה, Redzone וכן חברת ADLER Real Estate AG הודעות בהתאם להוראות סעיף 37 לחוק ניירות ערך. במסגרת ההודעות כאמור נמסר לחברה כי Redzone התקשרה ביום 16 בפברואר 2018 בהסכם רכישת מניות עם הרוכשת אשר על פי התחייבה הרוכשת לרכוש מ-Redzone את כלל מניות החברה המוחזקות על ידה (3,172,910 מניות רגילות של החברה, המהוות כ-41.04% מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בחברה במחיר למניה של 440 ש"ח (קרי בתמורה כוללת של כ-1,396 מיליון ש"ח). השלמת ההסכם כפופה למס' תנאים מתלים ואשר העיקריים שבהם הינם: (1) אישור German Federal Cartel Office (רשות ההגבלים העסקיים הגרמנית) לעסקה נשוא ההסכם; (2) השלמת הצעת הרכש באופן שבו הרוכשת תרכוש מניות רגילות של החברה המהוות לכל הפחות 5% מהון החברה, וכן לתנאים מקובלים אחרים. להערכת הצדדים, השלמת העסקה על פי ההסכם צפויה להתקיים בתחילת חודש אפריל 2018.
2. הצעת רכש מיוחדת - בהמשך לאמור לעיל בהודעת בעל העניין, ביום 19 בפברואר 2018 פירסמה Adler, בהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 ולתקנות ניירות ערך (הצעת רכש), התש"ס-2000 מפרט הצעת רכש מיוחדת לרכישת עד 1,994,278 מניות רגילות של החברה, המהוות נכון למועד המפרט כ-25.8% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה בדילול מלא (למעט 31,688 מניות רדומות המוחזקות על ידי החברה). במפרט ציינה Adler כי קיבלה התחייבויות מה"ה גל טננבאום, אופיר רחמים ופרד גניה להיענות להצעת הרכש ביחס לכלל החזקותיהם במניות החברה (434,559 מניות רגילות של החברה, המהוות כ-5.62% מהון החברה). הרוכשת העניקה לצוות הניהולי אופציה, אשר תכנס לתוקף בכפוף להשלמת הצעת הרכש, למכור לה (במחיר למניה הזהה למחיר המוצע בהצעת הרכש) את יתרת החזקותיהם במניות החברה אשר לא תימכרנה לרוכשת במסגרת הצעת הרכש.

בראק קפיטל פרופרטיז א.וי.
פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

תקנה 10א **תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים רבעוניים (באלפי אירו):**

שנת 2017					
סה"כ ל-4 רבעונים	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
74,124	19,226	18,536	18,233	18,129	הכנסות מהשכרת נכסים
27,022	5,912	6,944	7,013	7,153	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(26,513)	(6,152)	(6,728)	(6,883)	(6,750)	הוצאות ניהול נכסים
(9,689)	(2,424)	(2,466)	(2,510)	(2,289)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
64,944	16,562	16,286	15,853	16,243	הכנסות שכירות וניהול, נטו
58,958	47,394	2,336	857	8,371	הכנסות ממכירת דירות
(47,203)	(36,333)	(1,564)	(2,679)	(6,627)	עלות מכירת דירות
11,755	11,061	772	(1,822)	1,744	רווח ממכירת דירות
2,008	-	-	2,008	-	הכנסות אחרות
(11,499)	(3,647)	(2,604)	(2,893)	(2,355)	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,141)	(455)	(502)	(460)	(724)	הוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות לפרויקט בדיסלדורף
(389)	(62)	(30)	(125)	(172)	הוצאות מכירה ושיווק המיוחסות לפרויקט בדיסלדורף
(871)	-	-	(653)	(218)	עלות תשלום מבוסס מניות
63,807	23,459	13,922	11,908	14,518	רווח תפעולי לפני שינוי בערך נדל"ן להשקעה והשקעות אחרות, נטו
108,736	6,932	8,807	71,790	21,207	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
172,543	30,391	22,729	83,698	35,725	רווח תפעולי (הפסד)
39	-	-	13	26	הכנסות מימון
(19,529)	(4,513)	(5,116)	(4,976)	(4,924)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות להגנת מטבע
(3,005)	(1,120)	3,635	(771)	(4,749)	השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו
685	411	128	(142)	288	שינוי בערך הלוואות, עסקאות החלפת ריביות ועלויות מימון מחדש, נטו
150,733	25,169	21,376	77,822	26,366	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(31,689)	(7,389)	(3,931)	(18,165)	(2,204)	הטבת (הוצאות) מס
119,044	17,780	17,445	59,657	24,162	רווח נקי (הפסד)
רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:					
101,124	17,795	15,908	44,839	22,582	בעלי מניות החברה
17,920	(15)	1,537	14,818	1,580	זכויות שאינן מקנות שליטה

שם החברה	מספר מניות בהון הרשום	הון מונפק ונפרע	ערך נקוב	ערך בדוח הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2017 (אלפי אירו)	שיעור בהון	שיעור בהצבעה	שיעור בסמכות למנות דירקטורים	יתרת אגרות חוב והלוואות שניתנו (שהתקבלו) בדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2017 (אלפי אירו)
Brack German Properties BV	9,000,000	1,978,261	0.01 אירו	651,493	%100	%100	%100	-
Brack European Kft	לא רלוונטי	3,100,000	לא רלוונטי	83	100%	100%	100%	-

שינויים בהשקעות בחברות בת וחברות קשורות מהותיות בשנת 2017

תקנה 12

ראו בסעיף "ארועים מהותיים ואחרים במהלך תקופת הדוח" במסגרת פרק ב', "דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד", המצ"ב לדוח תקופתי זה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2017				שם החברה ¹
רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	הכנסות ריבית שקיבלה החברה באלפי אירו	דיבידנד ודמי ניהול שקיבלה החברה באלפי אירו	
10,193	9,753	2	22,784	Brack German Properties BV ²
12	12	-	-	Brack European KFT
15,902	15,902	14,047	1,861	Brack Capital Germany (Netherlands) XLV BV ³
1,090	936	-	-	Brack Capital (Hamburg) B.V
777	678	-	-	Brack Capital (Dusseldorf-Rossstrasse) B.V
(583)	(489)	-	-	Brack Capital (Dusseldorf-Schanzenstrasse) B.V
1,507	1,303	-	-	Brack Capital (Gelsenkirchen) B.V
(782)	(704)	-	-	Brack Capital (Bad Kreuznach) B.V
-	-	-	-	Brack Capital (Chemnitz) B.V
272	192	-	-	Brack Capital (Neubrandenburg) B.V
1,049	906	-	-	Brack Capital (Ludwigsfelde) B.V
19	17	-	-	Brack Capital (Remscheid) B.V
1,742	1,455	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XIX B.V
19,967	15,848	-	-	Brack Capital Beta B.V ⁴
6,008	4,809	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XXX B.V
5,242	4,415	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XXI B.V
2,537	2,095	-	-	Brack Capital Alfa B.V
2,357	1,722	-	-	Brack Capital Delta B.V
1,603	1,384	-	-	Brack Capital Epsilon B.V
(1,119)	(1,135)	-	-	Brack Capital Kaufland S.a.r.l ⁵
44,512	26,882	-	-	BCP Leipzig B.V ⁶
2,535	2,035	-	-	Invest Partner GmbH
1,027	704	-	-	Object Kassel invest. GmbH & Co. KG
3,633	3,095	-	-	BCRE Eta B.V. and Admiralty holdings ltd.

¹ לא כולל חברות לא פעילות שההשקעה ותוצאות פעילותן זניחה.

² מהווה חלק מאיחוד חברות לצרכי מס, יחוס המיסים נעשה ברמת חברת האם.

³ מהווה חלק מאיחוד חברות לצרכי מס, יחוס המיסים נעשה ברמת חברת האם.

⁴ כולל את איחוד החברות Brack Capital Germany (Netherlands) XXVI B.V, Brack Capital Germany (Netherlands) XXVII B.V.

⁵ כולל את איחוד החברות TPL Augsburg S.a.r.l., TPL Bad Aibling S.a.r.l., TPL Biberach S.a.r.l., TPL Borken S.a.r.l., TPL Neckarsulm S.a.r.l., TPL Erlangen S.a.r.l., TPL Geislingen S.a.r.l., TPL Ludwigsburg S.a.r.l., TPL S.a.r.l., TPL Vilshofen S.a.r.l., Brack Capital Kaufland S.a.r.l.

⁶ כולל את איחוד החברות BCRE Leipzig ,BCRE Leipzig Wohnen Ost B.V. ,BCRE Leipzig Wohnen Nord B.V. ,Wohnen West B.V.

נכון ליום 31 בדצמבר 2017				שם החברה ¹
רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	הכנסות ריבית שקיבלה החברה באלפי אירו	דיבידנד ודמי ניהול שקיבלה החברה באלפי אירו	
5,583	4,245	-	-	Brack Capital Theta B.V and Graniak Leipzig Real Estate GmbH & Co. KG
15,373	12,380	-	-	Brack Capital Labda B.V and Hanse Holdings S.a.r.l
6,955	5,832	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XXII B.V. ¹
2,298	1,798	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVI B.V.
2,536	2,135	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XXIV B.V
18,049	15,191	-	-	Tethys Nord ²
10,857	9,142	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XL BV
7,190	6,155	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XLI BV
3,655	3,078	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XLII BV
2,813	2,442	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XLIV BV
1,388	1,182	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXI BV
443	397	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XLVI BV
(182)	(177)	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XLIX BV
(1,670)	(1,354)	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XLVII BV
(1,703)	(1,714)	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) LI BV
53	53	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) LII BV and LIII BV ³
(198)	(388)	-	1,244-	ש.י.ב. קפיטל שירותים עתידיים בע"מ
-	-	-	-	RT Facility Management GmbH & Co. KG

מסחר בבורסה – ני"ע שנרשמו למסחר בתקופת הדוח

תקנה 20

בתקופת הדו"ח לא היו הפסקות מסחר (שאינן הפסקות קצובות) בניירות ערך של החברה, למעט הפסקת מסחר מלאה בניירות הערך של החברה ביום 23 במאי 2017 החל מהשעה 12:25 לאור כוונת החברה לפרסם דיווח בדבר אירוע מהותי. לעניין זה יוסף כי בשעה 13:25 באותו מועד פירסמה החברה דיווח מיידי בדבר העברת השליטה בחברה לחברה בשליטת מר טדי שגיא.

ביום 2 בפברואר 2017 נרשמו למסחר 598,540 מניות ו-299,270 כתבי אופציה (סדרה 1) הניתנים למימוש למניות, אשר הונפקו לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 29 בינואר 2017 מכוח תשקיף המדף של החברה נושא תאריך 29 במאי 2015.

¹ כולל את איחוד החברות BCRE Duisburg Wohnen B.V., BCRE Dortmund Wohnen B.V. ו- BCRE Essen Wohnen B.V.

² כולל את אחד החברות: Brack Capital Germany (Netherlands) XXXV BV, Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVII BV, Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVIII BV ו- Brack Capital Germany (Netherlands) XXXIX BV.

³ כולל את אחד החברות: Brack Grundbesitz Magdeburg GmbH, Brack Grundbesitz Halle I GmbH, Brack Grundbesitz Halle II GmbH, Brack Grundbesitz Halle III GmbH, Brack Grundbesitz Halle IV GmbH, Brack Grundbesitz Halle V GmbH, Brack Grundbesitz Leipzig I GmbH, Brack Grundbesitz Leipzig II GmbH, Brack Grundbesitz Leipzig III GmbH, Brack Grundbesitz Leipzig IV GmbH, Brack Grundbesitz Leipzig V GmbH, Brack Grundbesitz Leipzig VI GmbH, Brack Grundbesitz Magdeburg II GmbH, Brack Grundbesitz Magdeburg III GmbH, Brack Grundbesitz Magdeburg IV GmbH, Brack Grundbesitz Magdeburg V GmbH, Brack Grundbesitz Magdeburg VI GmbH.

בתקופת הדוח נרשמו למסחר 268,130 מניות רגילות של החברה אשר הונפקו בגין מימוש 268,130 כתבי אופציה (סדרה 1). ביום 31 ביולי 2017 פקעו מבלי שמומשו 31,140 כתבי אופציה (סדרה 1).

בתקופת הדוח נרשמו למסחר 251,386 מניות רגילות של החברה אשר הונפקו בגין מימוש (על ידי נושאי משרה בחברה) 426,274 אופציות לא סחירות.

תקנה 21 תשלומים לנושאי משרה בכירה:

(1) להלן פירוט הסכומים ששילמה החברה בשנת 2017 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בתאגיד או בתאגיד שבשליטתו, לפי התוספת השישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"):

סה"כ (באלפי אירו)	תגמולים בעבור שירותים (באלפי אירו)								פרטי מקבל התגמולים			
	הערות	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות ¹	מענק	שכר	שיעור החזקות בהון המניות המונפק של החברה (בנטרול "מניות רדומות") (נכון למועד חתימת הדוח)	היקף משרה	תפקיד	שם
1,393	המענק הינו בגין שנת 2016, תחת אחר נכללו עלויות סיום העסקה.	502	-	-	405	282	204	-	2.70%	שירותי הייעוץ ניתנים בהיקף שעות כפי שידרש לשם מילוי התפקיד וללא הגבלה	מנכ"ל משותף	אופיר רחמים
1,633	המענק הינו בגין שנת 2016, תחת אחר נכללו עלויות סיום העסקה.	742	-	-	-	282	204	405	2.51%	מלאה	מנכ"ל משותף	גל טנבאום
416	המענק הינו בגין שנת 2016, תחת אחר נכללו עדכון הפרשות חופשה ופיצויים.	70	--	-	-	91	53	202	0.42%	מלאה	מנהל המחלקה הכלכלית	פרד גניה
347	המענק הינו בגין שנת 2016 ותחת סעיף "אחר" נכללו הוצאות דיור.	24	-	-	-	-	58	214	--	מלאה	סמנכ"ל תפעול	קלאוס דיטר טראפ
443	תחת סעיף "אחר"	26	-	-	-	63	144	210	---	מלאה	מנכ"ל חברת	אולריך טפה

¹ בהתאם לכללי IFRS ביחס לתגמול מבוסס המניות. יצוין, כי בהתאם לכללי IFRS החלוקה אינה ליניארית ושווה אלא מוטת לכיוון השנים הראשונות של התוכנית, דהיינו חלק גדול יותר מסך ההוצאה לחברה בגין כל נושא משרה ייוקף בדוחותיה הכספיים בשנים הראשונות לתוכנית האופציות. החברה סבורה כי לצורך הצגת העלות השנתית המייצגת של סך מרכיבי התגמול, חלוקה ליניארית ושווה של מרכיבי התגמול מבוסס המניות על פני תקופת התוכנית הינה נכונה יותר בהיבט ההצגתי באופן שמאפשר השוואה נכונה בין השנים. יצוין כי בהתאם לחלוקה ליניארית ושווה על פני 5 שנים (תקופת התוכנית) של סך העלות לחברה בגין התגמול מבוסס המניות כפי שקבע מעריך השווי החיצוני הבלתי תלוי, העלויות לחברה בגין אופיר רחמים, גל טנבאום, פרד גניה, קלאוס דיטר טראפ ואולריך טפה בשנת 2017 הסתכמו לכ - 381, 381, 123, 69 ו-85 אלפי אירו לכ"א, בהתאמה. לפיכך, סך התשלומים לנושאי המשרה בשנת 2017, בהינתן עלות מרכיב התגמול מבוסס המניות בהתאם לחלוקה ליניארית ושווה על פני 5 שנים (תקופת התוכנית) של סך העלות לחברה, בגין אופיר, גל, פרד, קלאוס ואולריך הינם 1,492, 1,732, 488, 365 ו- 465 אלפי אירו בהתאמה.

ס"ה"כ (באלפי אירו)	תגמולים בעבור שירותים (באלפי אירו)								פרטי מקבל התגמולים			
	הערות	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות ¹	מענק	שכר	שיעור החזקות בהון המניות המונפק של החברה (בנטרול "מניות רדומות") (נכון למועד חתימת הדוח)	היקף משרה	תפקיד	שם
	נכלל גמול דירקטורים שנתי.										הבת (83%) של החברה Brack Capital Beta B.V. ודירקטור בחברה.	
451	גמול דירקטורים	451	-	-	-	-	-	-	---	---	דירקטורים	אלכסנדר דקסנה (יו"ר), נועם שרון (דירקטור), לודמילה פופובה (דירקטורית), נועה שחם (דירקטורית בלתי תלויה), מאיר יעקובסון (דח"צ), יאן ואן דר מיר (יו"ר לשעבר), נאנסייה קוטסו (דירקטורית לשעבר), ברט ואן דן הובל (דח"צ), רוברט ישראל (דירקטור בלתי תלוי לשעבר), אור לבקוביץ' (דירקטור לשעבר) ווילם ואן האסל (דח"צ)

(2) פרטים נוספים אודות תנאי התגמול לנושאי המשרה הבכירה בחברה

(2.1) ה"ה אופיר רחמים (להלן: "אופיר") וגל טננבאום (להלן: "גל") מכהנים כמנכ"לים משותפים¹ בחברה ממועד הקמתה². להלן תיאור עיקרי תנאי התגמול הקיימים של המנכ"לים המשותפים נכון למועד זה –

(א) **עלות העסקה** – החל מחודש ינואר 2015 כ-136 אלפי ש"ח בחודש צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בישראל ביחס למדד הבסיס (המדד בגין חודש ינואר 2015) (כ-136 א' ש"ח לחודש נכון לחודש דצמבר 2017). עלות ההעסקה כוללת הפרשות סוציאליות כמקובל והוצאות החזקת רכב. הוצאות טלפון, הוצאות דלק והוצאות במהלך מילוי התפקיד מכוסות באופן נפרד על ידי החברה.

(ב) **תקופת ההעסקה** – אינה קצובה בזמן וכ"א מהצדדים רשאי להודיע על סיומה בהודעה מוקדמת בכתב של 3 חודשים מראש. בנוסף החברה תהא זכאית לבקש מגל ומאופיר להמשיך וליתן שירותי יעוץ לחברה לתקופת חפיפה עם ממלאי התפקיד החדשים שלא תפחת מ-3 חודשים (מעבר לתקופת ההודעה המוקדמת) ולא תעלה על 12 חודשים (מעבר לתקופת ההודעה המוקדמת) בתמורה להמשך תשלום עלות העסקתם החודשית בתקופת החפיפה כאמור;

¹ יודגש כי אופיר מעמיד שירותי מנכ"ל משותף לחברה באמצעות חברה זרה בבעלותו.

² יוער כי קודם להקמתה שימשו אופיר וגל מנהלים משותפים של פעילות קבוצת בראק קפיטל בגרמניה.

(ג) **בונוסים** – לפירוט הבונוסים שהוענקו לכ"א מבין המנכ"לים המשותפים בשנים 2014-2017 ראו בטבלה שלהלן:

מועד האישור על ידי האורגנים המוסמכים של החברה	עלות הבונוס לחברה	בונוס בגין שנה	הערות
ינואר 2014	4 משכורות (100 אלף אירו)	2013	על אף שהמנכ"לים המשותפים עמדו בכל היעדים המדידים שנקבעו עבורם לשנת 2013, באופן אשר היקנה להם זכאות למענק שנתי בסך של 5 משכורות (עלות מעביד) 125 אלפי אירו עלות לחברה, ביקשו המנכ"לים המשותפים מדיקטוריון החברה לאשר להם מענק שנתי בסך של 4 משכורות בלבד כפי שניתן להם בשנים עברו
ינואר 2015	4 משכורות (106 אלף אירו)	2014	על אף שהמנכ"לים המשותפים עמדו בחמש מששת היעדים המדידים שנקבעו עבורם לשנת 2014, באופן אשר היקנה להם זכאות למענק שנתי בסך של 4.25 משכורות (עלות מעביד) (כ-112 אלפי אירו עלות לחברה), ביקשו המנכ"לים המשותפים מדיקטוריון החברה לאשר להם מענק שנתי בסך של 4 משכורות בלבד כפי שניתן להם בשנים עברו
פברואר 2016	5 משכורות (עלות מעביד) (כ-158 אלפי אירו עלות לחברה)	2015	---
פברואר 2017	6 משכורות (עלות מעביד) (כ-202 אלפי אירו עלות לחברה)	2016	עלות הבונוס כוללת משכורת נוספת (עלות מעביד) (כ-33.6 אלפי אירו עלות לחברה), בגין תרומתם הכוללת להשגת שאר היעדים המפורטים בתוכנית העסקית של החברה לשנת 2016.

במהלך חודש ינואר 2018 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה לכ"א מבין ה"ה גל ואופיר מענק שנתי בסך של 5 משכורות (עלות מעביד) (כ-160 אלפי אירו עלות לחברה - לפי שער חליפין של 4.24 ש"ח לאירו הידוע ליום 31 בינואר 2018) וזאת בהתאם ליעדי תגמול מותנה ביצועים לשנת 2017 אשר אושרו על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה בחודש מרץ 2017 (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מחודש ינואר 2017 ומחודש פברואר 2017, בהתאמה)¹ בתוספת משכורת נוספת (עלות מעביד) (כ-32.1 אלפי אירו עלות לחברה), בגין תרומתם הכוללת להשגת שאר היעדים המפורטים בתוכנית העסקית של החברה לשנת 2017, כך שהבונוס השנתי הסתכם ל-6 משכורות (עלות מעביד).

(ד) **מניות ב-Beta** - ביום 5 ביוני 2008, עם השלמת רכישת הקרקע בדיסלדורף על ידי חברות נכס המוחזקות בבעלות ובשליטה מלאות של Brack Capital Beta B.V. (חברה נכדה של החברה) (לעיל ולהלן: "**Beta**"), רכשו כ"א מבין אופיר וגל מ-Brack Capital First B.V. (להלן: "**First**") 100 מניות רגילות בנות 1 אירו ע.ג. כ"א של Beta המהוות כ-0.5555% מהון Beta, בתמורה לתשלום ערכן הנקוב. בחודש אוגוסט 2010 התחייבה First לשלם לגל ואופיר בונוס (Promote) לפיו כל אחד מהם יהיה זכאי ל-2.75% מרווח המיעוט (כהגדרתו להלן) (להלן: "**Promote**"). "רווח המיעוט" – רווח המיעוט ב-Beta (לא כולל חלקם של גל ואופיר במיעוט) לאחר החזר קרן הלוואות הבעלים שהועמדו על ידי בעלי מניות המיעוט ב-Beta בתוספת ריבית שנתית מצטברת בשיעור 8%. "בעלי מניות המיעוט ב-Beta" הינם First (6.3%) ושני בעלי מניות נוספים המחזיקים ב-4.6% וב-5% ממניות Beta, בהתאמה;

(ה) **הלוואות** – גל ואופיר זכאים לקבל מהחברה הלוואות נון ריקורס נושאות ריבית שנתית בשיעור של 1.3% + Euro Libor Months 3 אשר תעמודנה לפירעון לא יאוחר מתום 5 שנים ממועד העמדתן. יתרת כל ההלוואות הקיימות בתוספת כל ההלוואות העתידיות יכנון להלן: "**הלוואות**". הסכום הכולל של הלוואות (ללא ריבית צבורה) (לרבות ההלוואות הקיימות אשר כ"א מבין גל ואופיר יהא זכאי ליטול יסתכם בסך הנמוך מבין: (א) 50% מהשווי המצרפי של המניות והאופציות (אופציות שהבשילו (Vested) בלבד) למניות שיש לנושא המשרה בחברה ובחברת Beta; ו-(ב) 3.6 מיליון אירו; נכון ליום 31 בדצמבר 2017 סך סכום ההלוואות שהתקבלו על ידי גל ואופיר מהחברה ו/או חברה בת וטרם נפרעו הינו אפס;

¹ לפירוט היעדים ראו בסעיף 1(א) (3) לדוח המידי של החברה מיום 7 בפברואר 2017 [מס' אסמכתא 013563-01-2017].

(ו) **תשלום בניירות ערך** –ראו בסעיף 1.11.3.4 בפרק א', "תיאור עסקי התאגיד" בדוח התקופתי של שנת 2016.

בהמשך להחלטת דירקטוריון החברה מיום 5 בספטמבר 2017 כאמור בס"ק 1.11.5.1 בפרק א', "תיאור עסקי התאגיד", המצ"ב לדוח תקופתי זה ועל פי הנחיית דירקטוריון החברה מאותו מועד, ניהלה וועדת התגמול של החברה משא ומתן עם ה"ה גל ואופיר, לצורך התקשרות בהסכמים עימם אשר יעגנו הן את תנאי כהונתם בתקופת המעבר והן את תנאי פרישתם. ביום 30 באוקטובר 2017 העבירה וועדת התגמול את המלצתה בנושא זה לדירקטוריון החברה והמליצה כי דירקטוריון החברה יאשר את תנאי הפרישה. ביום 16 בנובמבר 2017 קיבל דירקטוריון החברה את המלצתה של וועדת התגמול ואישר (בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה) את תנאי הפרישה כאמור. ביום 27 בדצמבר 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ברוב הנדרש על פי דין את תנאי הפרישה של ה"ה גל ואופיר.

להלן יובא תיאור התנאים העיקריים בהסכמי הפרישה עם ה"ה גל ואופיר אשר **אושרו על ידי האסיפה כאמור**¹:

(I) **תקופת ההסכם** - גל ואופיר יישארו בתפקידם כמנכ"לים משותפים בחברה עד ליום 30 ביוני 2018 (להלן: "**מועד הסיום**"). החברה תהא רשאית לתת לגל ואופיר הודעה מוקדמת של חודש מראש בכל מועד קודם למועד הסיום (כאשר החברה תאתר מחליף מתאים), אך החברה תשלם את עלויות ההעסקה/מתן השירותים (לפי העניין) במלואם עד ליום 30 ביוני 2018, אם העסקתם/מתן השירותים (לפי העניין) על ידי גל ואופיר הופסקו על ידי החברה קודם לכן. המנכ"ל החדש ייכנס לתפקידו באופן פורמלי ובאופן חוקי יטול את חובות המנכ"ל רק לאחר שיושלם הליך ותקופת העברת התפקיד. רק באותו מועד יפקעו חובות והתחייבויות גל ואופיר בקשר עם תפקידם זה.

(II) **מענקי פרישה** - לכ"א מבין גל ואופיר ישולמו מענקי פרישה בסך של 12 משכורות חודשיות, וזאת בהתאם להוראות סעיף 9.4.2 למדיניות התגמול של החברה², בשים לב לכך שביהנו בחברה כמנכ"לים משותפים למעלה מעשר שנים ובכפוף לאישורים הנדרשים על פי כל דין.

(III) **רכישת מניות Beta** - מלוא החזקותיהם של ה"ה גל ואופיר במניות Beta כולל זכאותם ל-Promote ירכשו על ידי החברה בתמורה כוללת של כ-1,485 אלפי אירו לכ"א, **תשלום התמורה בוצע במהלך חודש ינואר, 2018.**

(IV) **פדיון ימי חופשה של אופיר** – חברת אופיר תהא זכאית לפדות 65 ימי חופשה כפי שהצטברו עד למועד הסיום וזאת בסך של 402 אלפי ש"ח (כ-97 אלפי אירו). הסכום הסופי שישולם בגין פדיון ימי החופשה יחושב על ידי סמנכ"ל הכספים של החברה ויאושר על ידי וועדת הביקורת של החברה לפני התשלום, בהתבסס על הכמות הסופית של ימי החופשה שהצטברו עד למועד הסיום (כאשר בחישוב זה תילקח בחשבון זכאות יחסית פרו רטה בשנת 2018 לימי חופשה עד למועד הסיום בנטרול ימי חופשה שנוצלו עד לאותו מועד).

להלן יובא תיאור תנאים עיקריים נוספים בהסכמי הפרישה עם ה"ה גל ואופיר אשר **אושרו על ידי וועדת התגמול ודירקטוריון החברה ואשר לא היו כפופים לאישור האסיפה**:

(V) **פיצויים** - בהתאם לתנאי הסכם ההעסקה הקיים של גל, החברה תשלם עבור כל אחת מהשנים שהחל מיום 1 לאוגוסט 2003 ועד למועד הסיום (להלן: "**מספר שנות העבודה**"), את החלק מפיצויי הפיטורים שלא הועבר לביטוח הפנסיוני של גל בסך השווה להפרש בין 8.33% מהשכר האחרון מוכפל במספר שנות העבודה לבין יתרת ערך פדיון הפיצויים בקופות בהן הפקידה החברה באופן שוטף בסך (אומדן) של 890,492 ש"ח (כ-215 אלפי אירו). הסכום הסופי שישולם כהשלמת פיצויי פיטורין יחושב באמצעות תוכנת שכר, ייבדק על ידי סמנכ"ל הכספים של החברה ויאושר על ידי וועדת הביקורת של החברה לפני התשלום.

(VI) **פדיון ימי חופשה** – בהתאם לתנאי הסכם ההעסקה הקיים של גל, גל יהא זכאי לפדיון 105 ימי חופשה כפי שהצטברו עד למועד הסיום וזאת בסך של 544,825 ש"ח (כ-131 אלפי אירו). הסכום הסופי שישולם בגין פדיון ימי החופשה יחושב באמצעות תוכנת שכר, ייבדק על ידי סמנכ"ל הכספים של החברה ויאושר על ידי וועדת הביקורת

¹ למען הסר ספק יובהר כי בהסכמי הפרישה קיימים מרכיבים נוספים שלא נדרש לגביהם אישור האסיפה.

² אשר אושרה על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 21 במרץ 2016 (בהמשך לאישור וועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 27 בינואר 2016 ומיום 4 בפברואר 2016, בהתאמה).

של החברה לפני התשלום, בהתבסס על הכמות הסופית של ימי החופשה שהצטברו עד למועד הסיום (כאשר בחישוב זה תילקח בחשבון זכאות יחסית פרו רטה בשנת 2018 לימי חופשה עד למועד הסיום בנטרול ימי חופשה שנוצלו עד לאותו מועד).

(VII) **העברה ללא תמורה של מניות RT Facility¹** - ביום 31 בדצמבר 2017 תרכוש החברה ו/או צד ג' אחר מטעם החברה את מלוא (100%) החזקותיה של חברת אופיר במניות RT Facility, במצבן כמות שהן as is, ללא שיפויים ו/או מצגים כלשהם, וזאת ללא מתן תמורה כלשהי לאופיר ו/או חברת אופיר בגין המניות הנרכשות. **השלמת העסקה בוצעה בחודש דצמבר, 2017.**

(VIII) **בנוס – מענק מותנה יעדים לה"ה גל ואופיר** בגין שנת 2017 אשר אושר על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 22 במרץ 2017 (בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 17 בינואר 2017 ומיום 7 בפברואר 2017, בהתאמה) יחושב על בסיס הנתונים הכספיים ו/או התפעוליים (לפי העניין) של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 וישולם לה"ה גל ואופיר - אם וככל שיעמדו בכל/חלק מהיעדים שנקבעו כאמור ולפי העניין – וזאת עד לתום חודש ינואר 2018².

(IX) **היעדר תביעות הדדי - גל ואופיר מצד אחד והחברה מצד שני** מוותרים על כל טענה ו/או תביעה בגין ו/או הנובע מהעסקתם/מתן שירותים על ידם לחברה וכן בגין ו/או הנובע מהחזקותיהם במניות Beta ו/או RT Facility וזאת בכפוף לקיום כ"א מהצדדים את התחייבויותיו על פי הסכם הפרישה.

לפרטים נוספים אודות תנאי הפרישה כאמור ראו בדיווח מיידי מיום 19 בנובמבר 2017 [מס' אסמכתא 107445-01-2017] אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפנייה.

¹ RT Facility Management GmbH & Co. KG, שותפות גרמנית, המעסיקה את עובדי הנהלת החשבונות והכספים, השיווק, מינהלה ותיפעול הנכסים של החברה בתחום הנדל"ן המניב למסחר ובתחום הנדל"ן המניב למגורים והינה אחראית על ניהול הנכסים (Asset & Property management) (להלן: "**חברת תפעול הנכסים**"). חברת תפעול הנכסים הייתה בבעלותה של חברת אופיר עד למועד השלמת העסקה נשוא ס"ק זה. אופיר וחברת אופיר לא קיבלו ולא יקבלו כל תמורה שהיא (ובכלל זה, מבלי לגרוע מכלליות האמור, תגמול, שכר, דיבידנד וכיו"ב) מאת החברה או מאת חברת תפעול הנכסים בגין אחזקותיה של חברת אופיר במניות חברת תפעול הנכסים. ² המענק האמור שולם לה"ה גל ואופיר בשבוע האחרון של ינואר 2018.

(2.2) מר פרד גניה (להלן: "פרד") מכהן כמנהל המחלקה הכלכלית בחברה מחודש נובמבר 2006. העסקתו של פרד אינה קצובה בזמן וכ"א מהצדדים רשאי להודיע על סיומה בהודעה מוקדמת בכתב של 3 חודשים מראש. להלן פרטים נוספים אודות תנאי העסקתו של פרד בחברה:

(א) **עלות העסקה** – 67 אלפי ש"ח בחודש. עלות ההעסקה כוללת את שכרו, אחזקת רכב וכן הפרשות סוציאליות כמקובל. כמו כן מעמידה החברה לרשותו טלפון נייד ונושאת בהוצאות החזקתו וכן הינה נושאת בהוצאות שהינו מוציא במסגרת תפקידו;

(ב) **הלוואות** – החברה (ו/או חברת הבת, BGP) רשאית להעניק לפרד, בהתאם להחלטת המנכ"לים המשותפים, הלוואות נון ריקורס נושאות ריבית שנתית בשיעור של 1.3% + Euro Libor Months 3 אשר תעמודנה לפירעון לא יאוחר מתום 5 שנים ממועד העמדתן. סך סכום כל ההלוואות שיתקבלו על ידי פרד לא יעלה על 50% משווי החזקותיו בחברה. נכון ליום 31 בדצמבר 2017 יתרת סכום ההלוואות שהתקבלו על ידי פרד מהחברה וטרם נפרעו הינו אפס;

(ג) **אופציות לא סחירות** – ראו בסעיף 1.11.3.4 בפרק א', "תיאור עסקי התאגיד", בדוח התקופתי לשנת 2016.

(ד) **מענק שנתי** – ביום 17 בינואר 2017 וביום 7 בפברואר 2017 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה) הענקת מענק שנתי לפרד בסך של 3 משכורות (עלות מעביד) (כ-201 א' ש"ח עלות לחברה) וזאת בהתאם ליעדי תגמול מותנה ביצועים לשנת 2016 אשר אושרו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בחודש ינואר 2016 ובחודש פברואר 2016, בהתאמה; בחודש ינואר 2018 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה הענקת מענק שנתי לפרד בסך של 4 משכורות (עלות מעביד) (כ-272 א' ש"ח עלות לחברה) וזאת בהתאם ליעדי תגמול מותנה ביצועים לשנת 2017 אשר אושרו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בחודש ינואר 2017 ובחודש פברואר 2017, בהתאמה;

(2.3) מר קלאוס דיטר טראפ (להלן: "קלאוס") מכהן כסמנכ"ל התפעול של החברה מיום 1 במאי 2014. תקופת העסקתו של קלאוס קצובה לחמש שנים (קרי עד לתום חודש אפריל 2019). כל אחד מהצדדים רשאי להודיע על הפסקת ההסכם תוך מתן הודעה מוקדמת 6 חודשים מראש ובכתב. במשך תקופת ההודעה המוקדמת, קלאוס ימשיך למלא את תפקידו ולבצע את חובותיו, אלא אם הדירקטוריון החליט לשחרר אותו מחובותיו לפני תום תקופת ההודעה המוקדמת, וכן יהא זכאי להמשך כל תנאי הכהונה וההעסקה עד תום תקופת ההודעה המוקדמת. להלן פרטים נוספים אודות תנאי העסקתו של קלאוס בחברה:

(א) **עלות העסקה** – עד לתום חודש דצמבר 2016 היה קלאוס זכאי בתמורה להעסקתו לשכר חודשי בסך 14 אלפי אירו. בנוסף שולם לקלאוס "מענק חתימה" בעת חתימת ההסכם האמור בסך של 17 אלפי אירו. החל מחודש ינואר 2017 (לאחר קבלת אישור וועדת התגמול ודירקטוריון החברה) עודכן שכרו של קלאוס בשיעור של 10% לשכר חודשי של 15.4 אלפי אירו (וזאת החל ממשכורת חודש ינואר 2017). לטובת קלאוס מועמד טלפון סלולארי, מחשב נייד, רכב¹ וכן דירה (להלן יחדיו: "**התנאים הנלווים**"). יצוין כי החברה נושאת במלוא הוצאות התנאים הנלווים. כמו כן, החברה נושאת בהוצאות שמוציא קלאוס בקשר עם העסקתו בחברה והכל בהתאם למדיניות החברה, כנגד קבלות שממציא קלאוס לחברה;

(ג) **מענק שנתי** – ביום 17 בינואר 2017 וביום 7 בפברואר 2017 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה) הענקת מענק שנתי לקלאוס בסך של 4 משכורות (ברוטו) (כ-58 אלפי אירו עלות לחברה) וזאת בהתאם ליעדי תגמול מותנה ביצועים לשנת 2016 אשר אושרו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בחודש ינואר 2016 ובחודש פברואר 2016, בהתאמה; בחודש ינואר 2018 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה הענקת מענק שנתי לקלאוס בסך של 4 משכורות (ברוטו) (כ-61.5 אלפי אירו עלות לחברה) וזאת בהתאם ליעדי תגמול מותנה ביצועים לשנת 2017 אשר אושרו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בחודש ינואר 2017 ובחודש פברואר 2017, בהתאמה

¹ יצוין כי במהלך שנת 2016 עודכנה ההתקשרות עם קלאוס, כך שהחברה אינה נושאת בהוצאות הרכב של קלאוס ושכרו עודכן בהתאם.

(2.4) מר אולריך טפה (להלן: "אולריך") מכהן מיום 15 בפברואר 2011 כמנכ"ל חברת הבת (83%), Beta, כמנהל חטיבת היזום של החברה ואחראי על פיתוח פרויקט Grafental שמקימה החברה בעיר דיסילדורף. כמו כן מכהן אולריך כדירקטור מנהל בחברות פרטיות הולנדיות בבעלות (83% בשרשור סופי) החברה. כדירקטור מנהל בחברה פרטית גרמנית בבעלות (83% בשרשור סופי) החברה.

ביום 26 באוגוסט 2013 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה (לאחר שביום 8 ביולי 2013 וביום 17 ביולי 2013 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה)) להאריך את התקשרותה של החברה בהסכם העסקתו של אולריך, כסמנכ"ל יזום ופיתוח בחברה והאחראי על פיתוח פרויקט Grafental שמקימה החברה בעיר דיסילדורף, אשר הסתיים ביום 31 בדצמבר 2013 וזאת לתקופה בלתי קצובה, החל מיום 1 בינואר 2014 תוך תיקון מס' תנאים בקשר עם תקופת ההודעה המוקדמת והמענק השנתי, בכדי להתאים את תנאי העסקתו לתנאים שנקבעו במסגרת מדיניות התגמול לתפקיד האמור.

להלן פירוט עיקרי ההסכם החדש:

(א) **שכר ותנאים נלווים** – עלות העסקה חודשית בשנת 2016 – 15.6 אלפי אירו בחודש. עלות ההעסקה כוללת את שכרו (14.5 אלף אירו לחודש), אחזקת רכב, עלות ביטוחים וכן הפרשות סוציאליות כמקובל. כמו כן מעמידה החברה המעסיקה לרשותו רכב, טלפון נייד ומחשב נייד ונושאת בהוצאות החזקתם וכן הינה נושאת בהוצאות שהינו מוציא במסגרת תפקידו; יצוין כי ביום 22 במרץ 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה (בהמשך לאישור וועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 17 בינואר 2017 וביום 7 בפברואר 2017 (בהתאמה)), לעדכן את שכרו של אולריך בשיעור של 10% לשכר חודשי של 16.5 אלפי אירו (וזאת החל ממשכורת חודש ינואר 2017). עלות העסקתו של אולריך לאחר עדכון השכר האמור, עומדת על כ- 17.5 אלפי אירו לחודש.

(ב) **תקופת ההסכם ותקופת הודעה מוקדמת** – ההסכם הינו לתקופה בלתי קצובה. כל אחד מהצדדים רשאי להודיע על הפסקת ההסכם תוך מתן הודעה מוקדמת 6 חודשים מראש ובכתב. במשך תקופת ההודעה המוקדמת, אולריך ימשיך למלא את תפקידו ולבצע את חובותיו, אלא אם הדירקטוריון החליט לשחרר אותו מחובותיו לפני תום תקופת ההודעה המוקדמת, וכן יהא זכאי להמשך כל תנאי הכהונה וההעסקה עד תום תקופת ההודעה המוקדמת;

(ג) **מענק שנתי לפי פרמטרים מדידים** – אולריך זכאי למענק שנתי בשיעור 1.25% מסך הרווח נטו (אחרי מס) מפיתוח הפרויקט בדיסילדורף כפי שישתקף בדוחותיה הכספיים המאוחדים של Beta. המענק יוענק עם סיומו של כל שלב והרווחים יוכרו בדוחות הכספיים של החברה ולא על בסיס שנתי. הסכום המרבי של המענק שישולם לסמנכ"ל היזום והפיתוח לא יעלה על 300 אלפי אירו לכל שלב של הפרויקט שהרווחים שנבעו ממנו הוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה. כתוצאה מכך, מנגנון המענק של סמנכ"ל היזום והפיתוח יוענק בהתבסס על הנוסחה האמורה דלעיל, ובלבד שהתקיימו התנאים שלהלן: (א) דוחות הביקורת הפנימיים והחיצוניים ביחס לתחומי אחריותו של סמנכ"ל היזום והפיתוח אינם כוללים ליקויים משמעותיים ביחס לנהלי העבודה הקיימים בחברה; ו- (ב) נושא המשרה לא הפר את נהליה השונים של החברה;

(ד) **מענק שנתי נוסף** – מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, וועדת התגמול תהיה רשאית להעניק לסמנכ"ל היזום והפיתוח מענק שנתי מיוחד של עד 3 משכורות חודשיות (אולם לא מעל 20% מהמענק פר שלב המוענק לו באותה שנה קלנדרית), אם, בשנה קלנדרית מסוימת, הוא תרם משמעותית באופן אישי ליעדים העסקיים של החברה שאינם תחת אחריותו הישירה, וזאת על פי שיקול דעתה של וועדת התגמול;

(ה) **השבה במקרה של טעות** – במועד תשלום המענק השנתי, יחתום Ulrich על התחייבות להשיב לחברה את סכום המענק או חלק הימנו במקרה, בו יתברר בעתיד, כי חישוב המענק כאמור נעשה על סמך נתונים שהתבררו כמוטעים והוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה במהלך תקופה של 4 דוחות כספיים שנתיים עוקבים לאחר מועד אישור המענק השנתי. החברה תהא מחויבת לשלם ל-Ulrich את ההפרש בין הסכום ששולם בפועל לבין הסכום לו היה זכאי במקור, בהתאם להצגה מחדש כאמור, ככל שהסכום ששולם בפועל נמוך הימנו. למרות האמור לעיל, לא יראו בתיקון עקב שינוי בחוק, בתקנות או בכללים החשבונאיים, שהינו לאחר מועד פרסום הדוח הכספי של החברה לאותה שנה, כתיקון בשלו יחול האמור דלעיל.

ביום 19 בינואר 2016 וביום 4 בפברואר 2016 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה) הענקת מענק שנתי לאולריך בסך של 223 אלפי אירו וזאת בהתאם לנוסחת המענק המפורטת בס"ק ג' לעיל בגין הרווח בשלבים ב'1 ו-ב'2 בפרויקט Grafental. יצוין כי ביום 17 בינואר 2017 וביום 7 בפברואר 2017 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה) הענקת מענק שנתי לאולריך בסך של כ-144 אלפי אירו וזאת בהתאם לנוסחת המענק המפורטת בס"ק ג' לעיל בגין הרווח לחברה בשלב

ב'3 בפרויקט Grafental. בחודש ינואר 2018 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה הענקת מענק שנתי לאולריך בסך של כ-137 אלפי אירו וזאת בהתאם לנוסחת המענק המפורטת בס"ק ג' לעיל בגין הרווח לחברה בשלב ג' בפרויקט Grafental. כמו כן אישרו וועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 15 בינואר, 2018 וביום 25 בינואר, 2018 (בהתאמה) מענק שנתי נוסף לאולריך בגין שנת 2017 בסך של 27.5 אלפי אירו וזאת בהתאם להוראות ס"ק ד' לעיל.

- (ו) **הלוואות** – האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה אישרה ביום 29 בינואר 2013 (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 13 בדצמבר 2012) כי אולריך יהא זכאי לקבל מהחברה (בכפוף לאישור מנכ"ל החברה) הלוואות נון ריקורס נושאות ריבית שנתית בשיעור של $1.3\% + \text{Euro Libor Months 3}$ אשר תעמודנה לפירעון לא יאוחר מתום 5 שנים ממועד העמדתן ובלבד שסך סכום כל ההלוואות שיתקבלו ע"י אולריך לא יעלה על 50% משווי אחזקותיו במניות ו/או אופציות למניות החברה. ככל שאולריך, על פי שיקול דעתו, ימכור את האופציות ו/או המניות שברשותו, כספי התמורה ישמשו להחזר כספי ההלוואה, ככל שזו טרם נפרעה עד למועד המכירה האמור. עם זאת, יודגש כי אולריך לא מעניק לחברה המלווה כל זכות, קניינית או אחרת, באופציות ו/או במניות שברשותו ואלה יוותרו בידיו חופשיים מכל משכון, עיקול או שעבוד מצד או לטובת החברה. נכון ליום 31 בדצמבר 2017 לא התקבלו הלוואות על ידי אולריך.
- (ז) **גמול דירקטורים** - ביום 22 באוגוסט 2011 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם להוראות תקנה 1א(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 מתן גמול דירקטורים שנתי בלבד לאולריך, בגובה הסכום המרבי, המפורט בתוספת השנייה לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000, כפי שעודכנו ונכנסו לתוקף ביום 6 במרץ 2008 (להלן: "**תקנות הגמול**") ובהתאם לדרגה שבה מסווגת החברה, כמפורט בתוספת הראשונה לתקנות הגמול. יצוין כי ביום 3 באוקטובר 2011 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה את מינויו של אולריך כדירקטור בחברה והחל מאותו מועד הינו משמש בתפקיד זה בנוסף להיותו מנכ"ל חברת הבת כאמור לעיל;

תקנה 21א

שם בעל השליטה בתאגיד:

מר טדי שגיא.

ביום 14 ביוני 2017 (להלן: "**מועד השלמה**") השלימה חברת Redzone Empire Holding Ltd (להלן: "**Redzone**") או ("**הרוכשת**"), אשר הינה, למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית קפריסאית בבעלותו המלאה של מר טדי שגיא (להלן: "**שגיא**") רכישת 3,172,910 מניות רגילות בנות 0.01 אירו ע"נ כ"א של החברה (אשר היוו באותה עת כ-44% מהון המניות המונפק והנפרע בחברה) וזאת בתמורה כוללת של כ-1,092 מליוני ש"ח. כמות המניות המצוינת דלעיל נרכשה על ידי Redzone מה"ה שמעון וינטרוב (להלן: "**וינטרוב**") ורוגן פלד (להלן: "**פלד**"), בעלי השליטה המשותפת בחברה עד לאותו מועד, מבעלות עניין בחברה עד לאותו מועד ומאחרים (להלן ביחד: "**המוכרים**") וזאת במס' עסקאות מחוץ לבורסה (לפרטים אודות מרבית מהעסקאות הללו ראו בדיווחים מיידיים של החברה בדבר שינויים בהחזקות בעלי עניין בחברה מיום 15 ביוני 2017 [מס' אסמכתאות 2017-01-061152 ו-2017-01-061161]), בהתאם להסכמים מיום 22 במאי 2017 (לפרטים אודות הסכמים אלה ראו בדיווח מיידי מיום 23 במאי 2017 [מס' אסמכתא 2017-01-052314]). במועד ההשלמה, מר שגיא הפך לבעל השליטה בחברה חלף ה"ה וינטרוב ופלד.

תקנה 22

עסקאות עם בעלי שליטה

אין.

תקנה 24 החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה:

ראו בדיווחים מיידיים מיום 4 בינואר 2018 [מס' אסמכתא 2018-01-002128] ומיום 11 בינואר 2018 [מס' אסמכתא 2018-01-004936] המובאים בדוח זה בדרך של הפנייה.

הודעת בעל עניין לחברה בהתאם להוראות סעיף 37 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-

1968 – ביום 17 בפברואר 2018 מסרו לחברה, Redzone וכן חברת ADLER Real Estate AG (להלן: "**Adler**") הודעות בהתאם להוראות סעיף 37 לחוק ניירות ערך. במסגרת ההודעות כאמור נמסר לחברה כי Redzone התקשרה ביום 16 בפברואר 2018 בהסכם רכישת מניות עם הרוכשת אשר על פיו התחייבה הרוכשת לרכוש מ-Redzone את כלל מניות החברה המוחזקות על ידה (3,172,910 מניות רגילות של החברה, המהוות כ-41.04% מהון המניות המונפק והנפרע¹ ומזכויות ההצבעה בחברה (להלן: "**הון החברה**") במחיר למניה של 440 ש"ח (קרי בתמורה כוללת של כ-1,396 מיליון ש"ח)². השלמת ההסכם כפופה למס' תנאים מתלים ואשר העיקריים שבהם הינם: (1) אישור German Federal Cartel Office (רשות ההגבלים העסקיים הגרמנית) לעסקה נשוא ההסכם – אשר התקבל ביום 23 בפברואר 2018³; (2) השלמת הצעת הרכש באופן שבו הרוכשת תרכוש מניות רגילות של החברה המהוות לכל הפחות 5% מהון החברה, וכן לתנאים מקובלים אחרים. להערכת הצדדים, השלמת העסקה על פי ההסכם צפויה להתקיים בתחילת חודש אפריל 2018. לפרטים נוספים ראו בדיווח מיידי מיום 18 בפברואר 2018 [מס' אסמכתא 2018-01-016024] המובא בדוח זה בדרך של הפנייה.

הצעת רכש מיוחדת – בהמשך לאמור לעיל בהודעת בעל העניין, ביום 19 בפברואר

2018 פירסמה Adler, בהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 ולתקנות ניירות ערך (הצעת רכש), התש"ס-2000 מפרט הצעת רכש מיוחדת (להלן ובהתאמה: "**המפרט**" ו-"**הצעת הרכש**") לרכישת עד 1,994,278 מניות רגילות של החברה, המהוות נכון למועד המפרט כ-25.8% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה בדילול מלא (למעט 31,688 מניות רדומות המוחזקות על ידי החברה). במפרט ציינה Adler כי קיבלה התחייבויות מה"ה גל טננבאום⁴, אופיר רחמים⁵ ופרד גניה⁵ (להלן ביחד: "**הצוות הניהולי**") להיענות להצעת הרכש ביחס לכלל החזקותיהם במניות החברה (434,559 מניות רגילות של

¹ בניכוי 31,688 "מניות רדומות" המוחזקות על ידי החברה עצמה.

² הסכום האמור ישולם באירו, בהתאם לשער החליפין היציג האחרון של האירו שיפורסם על ידי בנק ישראל לפני מועד ההשלמה.

³ ראו גם דיווח מיידי בעניין זה מיום 25 בפברואר 2018 [מס' אסמכתא 2018-01-018379].

⁴ מנכ"ל משותף בחברה.

⁵ מנהל המחלקה הכלכלית בחברה.

החברה, המהוות כ-5.62% מהון החברה). הרוכשת העניקה לצוות הניהולי אופציה, אשר תכנס לתוקף בכפוף להשלמת הצעת הרכש, למכור לה (במחיר למניה הזהה למחיר המוצע בהצעת הרכש) את יתרת החזקותיהם במניות החברה אשר לא תימכרנה לרוכשת במסגרת הצעת הרכש. לפרטים נוספים ראו במפרט אשר צורף לדיווח מיידי של החברה מיום 19 בפברואר 2018 [מס' אסמכתא 016600-01]. ביום 12 במרץ 2018 הודיע דירקטוריון החברה בהתאם להוראות סעיף 329 לחוק החברות ולהוראות תקנה 21 לתקנות ניירות ערך (הצעת רכש), התש"ס-2000, לאחר מס' דיונים שערך במסגרתם בחן את הצעת הרכש, כי החליט להימנע מלחוות דעה בדבר כדאיותה. לפרטים אודות הטעמים להחלטה זו וכן אודות הפרטים שדירקטוריון החברה היפנה את תשומת לב הניצעים אליהם ראו דוח מיידי מאותו מועד [מס' אסמכתא 01-2018-023644] המובא בדוח זה בדרך של הפנייה.

תקנה 24 א

הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים נכון למועד חתימת הדוח

הון רשום: 22,500,000 מניות בנות 0.01 אירו ע.ג. כ"א

הון מונפק ונפרע: 7,762,563 מניות בנות 0.01 אירו ע.ג. כ"א

הון מונפק ונפרע בניכוי מניות רדומות¹: 7,730,875 מניות בנות 0.01 אירו ע.ג. כ"א

תקנה 24 ב

מרשם בעלי המניות של התאגיד נכון למועד סמוך לחתימת הדוח

שם בעל המניות הרשום	סוג מספר זיהוי	מספר זיהוי	מספר נייר ערך בבורסה	סוג המניות וערכן הנקוב	כמות המניות	האם מחזיק את המניות כנאמן
החברה לרישומים של בנק לאומי לישראל בע"מ	מספר ברשם החברות בישראל	510098064	1121607	בראק אן וי מניה רגילה בת 0.01 אירו	7,762,563	לא

¹ 31,688 מניות רדומות המוחזקות על ידי החברה עצמה.

שם חברה: בראק קפיטל פרופרטיז אן.וי.
המען הרשום: Barbara Strozzi laan 201 , Amsterdam 1083HN, the Netherlands
דואר אלקטרוני: fganea@bcp-nv.com
טלפון: 4330-240-20-0031
פקס': 4339-240-20-0031

מען בישראל להמצאת כתבי בי דין

מענה של החברה בישראל לצורכי שטרי הנאמנות בין החברה מצד אחד לבין רזניק פז נבו חברה לנאמנויות בע"מ מצד שני כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרות א', ב', ו-ג') ולצורך המצאת כתבי בי דין הינו:
אצל שמעוןוב ושות' – עורכי דין
דרך מנחם בגין 11, רמת גן
מגדל רוגובין תדהר, קומה 23
טלפון: 6111000-03
פקס: 6133355-03

שם	Alexander Dexne (יו"ר הדירקטוריון)	Noam Sharon	Ulrich Tappe	Noah Shacham	Bert Van den Heuvel	Liudmila Popova	Willem Van Hassel	Meir Jacobson
שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון	Alexander Dexne	Noam Sharon	Ulrich Tappe	Noah Shacham	Lambertus Van den Heuvel	Liudmila Popova	Wilhelmus Gerardus Van Hassel	Meir Jacobson
מספר זיהוי	¹ L1TYJWJJ1	059104539	¹ 505734352	488636073	NTJ54DHR7 ²	NW44K53C1 ³	³ NRRRPR796	051181345
תאריך לידה	20.04.1965	19.10.1964	15.07.1955	26.09.1964	23.07.1947	03.04.1980	04.09.1946	01.02.1952
מען להמצאת כתבי בי-דין	Droste-Hulshoff-Str. 29, Hamburg, 22609, Germany	הארז 1, סביון	Grune Matte 1, 45133 Essen, Germany	Tintorettostraat 7-2, 1077 RM Amsterdam, the Netherlands	Vijverlaan 51, 3737 RG, Groenekan, The Netherlands	Van Leijenberghlaan 18-w, 1082GM Amsterdam	Schuringsedijk 66, Numansdorp, 3281 KR, the Netherlands	ניצנים 11א', רמת גן 5258727
נתינות	גרמנית	ישראלית	גרמנית	אמריקאית וישראלית	הולנדית	הולנדית וקירגיזית	הולנדית	ישראלית
חברות בוועדה או וועדות של הדירקטוריון	לא	לא	לא	ועדת ביקורת, וועדת תגמול, הוועדה לבחינת הדוחות מינויים	ועדת ביקורת, וועדת תגמול, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת מינויים	לא	ועדת ביקורת וועדת תגמול, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת מינויים	ועדת ביקורת, וועדת תגמול, הוועדה לבחינת הדוחות
האם הינו דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני בהגדרתו בחוק החברות	דירקטור בלתי תלוי	אינו דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני	אינו דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני	דירקטור בלתי תלוי	דירקטור חיצוני	אינה דירקטורית בלתי תלוי או דירקטורית חיצונית	דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני
האם חבר דירקטוריון זה	בעל מומחיות חשבונאית	אינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	בעל מומחיות חשבונאית	אינה בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית.	בעל מומחיות חשבונאית	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית

¹ מס' דרכון גרמני.

² מס' דרכון הולנדי.

שם	Alexander Dexne (יו"ר הדירקטוריון)	Noam Sharon	Ulrich Tappe	Noah Shacham	Bert Van den Heuvel	Liudmila Popova	Willem Van Hassel	Meir Jacobson
הנו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	ופיננסית	הינו בעל כשירות מקצועית.	ופיננסית	הינה בעלת כשירות מקצועית.	ופיננסית			ופיננסית
האם הינו דירקטור חיצוני מומחה	לא	לא	לא	לא	כן	לא	כן	כן
האם הדירקטור הנו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו	לא	כן, מר נועם שרון מספק שירותים מקצועיים באמצעות חברה בבעלותו המלאה לחברת Redzone Empire Holding Limited, חברה פרטית קפריסאית, בבעלות ובשליטה מלאות של מר טדי שגיא, בעל השליטה בחברה.	כן, מנכ"ל חברת הבת (83%) בראק קפיטל בטא בי.וי. Brack Capital) (.Beta B.V	לא	לא	לא	לא	לא
תחילת כהונה	16.10.2017	25.07.2017	03.10.2011	25.07.2017	30.09.2014	25.07.2017	07.05.2015	23.11.2017
השכלה	מוסמך כלכלה Göttingen University, Germany מוסמך מנהל עסקים Massey University, New Zealand	בוגר משפטים (אוניברסיטת תל אביב)	בוגר חינוך (אוניברסיטת בילפלד, גרמניה)	בוגרת פילוסופיה (אוניברסיטת תל אביב) מוסמכת תקשורת New York) Institute of Technology מוסמכת מנהל עסקים (Kellogg School of Management) תעודה בניהול מלכ"ר/פילנטרופיה גלובלית (New York) University.	בוגר the Netherlands Institute of Registered Accountants (NIVRA רואה חשבון מוסמך (משנת 1979)	מוסמת Executive MBA (Kellogg School of Management WHU) מוסמכת Econometric Sciences (University of Amsterdam) בוגרת Econometric Sciences (University of Amsterdam)	בוגר משפטים Erasmus University,) (Rotterdam עו"ד דירקטור מוסמך (מטעם INSEAD)	בוגר כלכלה וחשבונאות (אוניברסיטת תל אביב) לימודי משפטים (בית הספר למשפטים, המכללה למנהל)
עיסוק ב-5 השנים האחרונות	מנהל כספים Alstria Office	ראש מחלקת שוק ההון ותאגידים	מנכ"ל חברת הבת Beta (83%)	מנהל ובעלים Catalyst Ventures	שותף לשעבר ב-KPMG (יצא)	ראש מחלקת ניהול נכסים וקשרי	שותף לשעבר ויו"ר במשרד עו"ד Trenité	מנהל ובעלים אקוויטי מ.י.

שם	Alexander Dexne (יו"ר) הדירקטוריון	Noam Sharon	Ulrich Tappe	Noah Shacham	Bert Van den Heuvel	Liudmila Popova	Willem Van Hassel	Meir Jacobson
	Reit AG מחודש יוני 2007	משרד עורכי הדין מיתר, ליקוורניק, גבע, לשם, טל ושות' (יולי 2006 עד דצמבר 2016)	(מחודש פברואר 2011), מנכ"ל ובעלים Tappe Immobilien Projekte GmbH, חברת ייעוץ נדל"ן פרטית (משנת 2010)	BV (מחודש יוני 2015 ואילך) סמנכ"לית תפעול וחברת דירקטוריון Stoomhamer Business Group (אפריל 1999 עד יוני 2015)	לגימלאות בשנת (2006)	משקיעים, חברת צוות הניהול האקזוקטיבי של הקבוצה Atrium Group Services NV (ינואר 2015 ואילך) ראש מחלקת פיתוח עסקי וקשרי משקיעים, חברת צוות הניהול האקזוקטיבי של הקבוצה (החל מאוקטובר 2013) Atrium Group Services NV (מרץ 2012 עד ינואר 2015) אנליסטית פיננסית Atrium Group Services NV (אפריל 2009 עד מרץ 2012)	Van Doorne (עד 2000), יו"ר הדירקטוריון המפקח בחברות Eurocommercial Properties NV (2014-1997) ASVB BV (2007 – 2016) Foundation HW Wonen (2010 – 2016) בורר במכון הבוררות ההולנדי, מפרק מטעם המחלקה הכלכלית בבית המשפט לערעורים באמסטרדם, עורך מידעונים לדירקטורים ויו"ר ארגון המקדם הליכי ממשל תאגידי בחברות וארגונים	בע"מ - בנקאות השקעות (מיזוגים, רכישות וייעוץ פיננסי)
משמש כדירקטור בחברות הבאות	דירקטור מנהל (managing director) בכל החברות הבנות בבעלות מלאה של Alstria Office Reit AG.	חברת עורך דין נועם שרון, Mezzidence Partners Limited	דירקטור מנהל בחברות פרטיות גרמניות והולנדיות, ושותפיות גרמניות שבבעלות החברה שפועלות בתחום הייזום והשבחת הקרקע.	מכהנת כדירקטור במספר חברות הולנדיות ואנגליות ובמספר ארגונים ללא מטרת רווח.	משמש כדירקטור במספר אגודות ללא מטרת רווח.	לא	חבר/יו"ר דירקטוריון, חבר/יו"ר דירקטוריון מפקח במס' חברות פרטיות ועמותות הולנדיות	קראו בע"מ (יו"ר משנת 2000), דיסקונט השקעות בע"מ (דירקטור חיצוני משנת 2016) וסולגרין בע"מ (דירקטור חיצוני משנת 2013).
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר	אין	אין	אין	אין	אין	אין	אין	אין

Meir Jacobson	Willem Van Hassel	Liudmila Popova	Bert Van den Heuvel	Noah Shacham	Ulrich Tappe	Noam Sharon	Alexander Dexne (יו"ר הדירקטוריון)	שם
								בחברה
כן	כן	כן	כן	לא	כן	לא	כן	האם הינו דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המעזרי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12)
לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	האם הינו מורשה חתימה עצמאי

תקנה 26 נושאי משרה בכירה:

שם	גל טננבאום	אופיר רחמים	Claus Dieter Trapp	פרד גניה	גיא פריאל	זולטאן מק	אירנה בן-יקר
שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון	Gal Tenenbaum	Ofir Rahamim	Claus Dieter Trapp	Fred Ganea	Guy Priel	Zoltán Mák	Irina Ben-Yakar
מספר זיהוי	025218496	024308983	¹ C5N2JRHKF	037582061	49030042	² LA 266305	304669864
תאריך לידה	30.05.1973	05.02.1970	13.08.1965	09.08.1975	18.01.1982	13.01.1977	08.01.1973
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו	מנכ"ל משותף, דירקטור בחברה נכדה ישראלית ³	מנכ"ל משותף בחברה, דירקטור מנהל (managing director) בחברת הבת ההונגרית, ובחברה בת גרמנית, שותף מוגבל מנהל (limited managing partner) בחברת הנכס של נכסי המגורים בגלזנקירכן ודויסבורג	סמנכ"ל תפעול ודירקטור מנהל בחברת תפעול הנכסים	מנהל המחלקה הכלכלית, דירקטור בחברה נכדה ישראלית ³	סמנכ"ל כספים דירקטור מנהל במס' חברות בנות זרות של החברה	חשב דירקטור בחברות בנות זרות של החברה	מבקרת פנים
תאריך תחילת כהונה	21.06.2006	21.06.2006	01.05.2014	נובמבר 2006	01.11.2011	21.06.2006 ⁴	25.05.2011
השכלה	בוגר כלכלה (אוניברסיטת ת"א) מוסמך במינהל עסקים, התמחות במימון (אוניברסיטת ת"א)	בוגר משפטים וכלכלה (אוניברסיטת חיפה) מוסמך במנהל עסקים (התמחות במימון) (הטכניון)	בוגר הנדסה אזרחית (University) (Frankfurt/Germany)	בוגר כלכלה וניהול, מוסמך במנהל עסקים (אוניברסיטת תל אביב)	בוגר מנהל עסקים (התמחות בחשבונאות המסלול האקדמי המכללה למינהל), מוסמך במימון MSc אוניברסיטת CEU, רואה חשבון מוסמך	בוגר MSc בכלכלה, התמחות במימון, אוניברסיטת Pecs הונגריה	בוגרת חשבונאות (המכללה למינהל) רואת חשבון מוסמכת

¹ מס' דרכון גרמני.
² מס' תעודת זהות הונגרית.
³ ש.י. ב. קפיטל שווקים עתידיים בע"מ.
⁴ בפועל.

שם	גל טננבאום	אופיר רחמים	Claus Dieter Trapp	פרד גניה	גיא פריאל	זולטאן מק	אירנה בן-יקר
עיסוק ב-5 השנים האחרונות	מנכ"ל משותף בחברה ממועד הקמתה (יוני 2006 ואילך)	מנכ"ל משותף בחברה ממועד הקמתה (יוני 2006 ואילך)	דירקטור בכיר/דירקטור מנהל בחברת DTZ Zadelhoff Tie Leung GmbH (מחודש אוגוסט 2012 ועד חודש אפריל 2014) מנהל בכיר בחברת תפעול הנכסים של החברה (מחודש מאי 2011 ועד לחודש יוני 2012)	מנהל המחלקה הכלכלית בחברה (החל מחודש נובמבר 2006)	סמנכ"ל כספים בחברה מנובמבר 2011	חשב בחברה (מחודש יוני 2006 ואילך)	שותפה במשרד רואי החשבון ברייטמן אלמגור זהר ושות'
האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד	אינו בעל עניין בתאגיד מכוח החזקות אלא מכוח תפקידו כמנכ"ל	אינו בעל עניין בתאגיד מכוח החזקות אלא מכוח תפקידו כמנכ"ל	לא	לא	לא	לא	לא
האם הינו מורשה חתימה עצמאי	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא

תקנה 26'

מורשי חתימה עצמאיים של התאגיד:

אין.

תקנה 27

רואי החשבון של התאגיד:

בישראל

שם: עמית חלפון

מען: רחוב אבא הלל סילבר 16, רמת גן

בהולנד

שם: IUS Statutory Audits Cooperatie U.A.

מען: Crown shouth bulding Amsterdam

Hullenbergweg 365a

CP Amsterdam 1011

תקנה 28

שינוי תקנון החברה:

האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות בחברה אישרה ביום 3 ביולי 2017 (וזאת בהמשך לאישור דירקטוריון החברה מיום 18 במאי 2017) כי הואיל ומניות החברה הוצעו לראשונה לציבור בישראל ונרשמו למסחר בבורסה, בהתאם לדין הישראלי, הוראות סעיף 39א לחוק ניירות ערך חלות על החברה, ולפיכך גם חלק מהוראות חוק החברות הישראלי חלות על החברה וזאת בנוסף לתקנון ההתאגדות של החברה והדין ההולנדי. הדינים החלים על החברה בעקבות הוראות החוק האמורות צריכים להיות משולבים במלואם בתקנון ההתאגדות של החברה, בשינויים המחויבים, וככל שניתן. לפיכך, בכדי לפעול לכך שכל הצעדים הנדרשים תחת הדין הישראלי ותחת הדין ההולנדי יבוצעו על מנת לקיים את שתי מערכות הדינים האמורות, כפי שחלות מעת לעת, בעלי המניות אישרו את תיקון תקנון החברה בהתאם לטיטת שטר תיקון תקנון מיום 19 במאי 2017 אשר הוכנה על ידי Dutch civil-law notaries office Notariskantoor Spier & Hazenberg באמסטרדם והייתה זמינה לבחינה באתר האינטרנט של החברה ובמשרדה. טיטת השטר כוללת שילוב, בין היתר, של הוראות החקיקה והתקנה הישראלית מכוח חוק החברות.

לפרטים נוספים אודות השינויים וכן הרקע לביצוע השינוי כאמור ראו בסעיף 1(א) לדוח מידי מיום 21 במאי 2017 [מס' אסמכתא 051051-01-2017]. נוסח טיטת שטר תיקון התקנון אשר אושר על ידי האסיפה כאמור, בסימון שינויים (על גבי התרגום לשפה האנגלית בלבד) ביחס לתקנון החברה בנוסחו קודם לשינוי האמור, צורף כנספח א' לדוח מידי מיום 21 במאי 2017 [מס' אסמכתא 051051-01-2017].

יצוין כי השינויים בתקנון החברה נכנסו לתוקפן ביום 4 ביולי 2017. לפרטים ראו גם בדיווח מידי מאותו מועד [מס' אסמכתא 069852-01-2017].

תקנה 29(א)

אין.

תקנה 29(ב)

אין.

תקנה 29(ג)¹

א. לפרטים אודות החלטות אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה מיום 22 במרץ 2017 ראו בדוח מידי מאותו מועד בדבר תוצאות האסיפה [מס' אסמכתא 027492-01] המובא בדוח זה בדרך של הפנייה.

ב. לפרטים אודות החלטות אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה מיום 3 ביולי 2017 ראו בדוח מידי מאותו מועד בדבר תוצאות האסיפה [מס' אסמכתא 01-2017-069030] המובא בדוח זה בדרך של הפנייה.

¹ אסיפות בעלי המניות מתקיימות באמסטרדם, הולנד לפי דיני מדינה זו.

- ג. לפרטים אודות החלטות אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה מיום 16 באוקטובר 2017 ראו בדוח מיידי מאותו מועד בדבר תוצאות האסיפה [מס' אסמכתא 009237-01-2017] המובא בדוח זה בדרך של הפנייה.
- ד. לפרטים אודות החלטות אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה מיום 23 בנובמבר 2017 ראו בדוח מיידי מאותו מועד בדבר תוצאות האסיפה [מס' אסמכתא 109398-01-2017] המובא בדוח זה בדרך של הפנייה.
- ה. לפרטים אודות החלטות אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה מיום 27 בדצמבר 2017 ראו בדוח מיידי מאותו מועד בדבר תוצאות האסיפה [מס' אסמכתא 117634-01-2017] המובא בדוח זה בדרך של הפנייה.

תקנה 29א

(4) פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי, לנושא משרה כהגדרתו בחוק החברות, שבתוקף בתאריך הדוח

ביטוח

- א. ביום 26 ביולי 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה (בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 16 ביוני 2017) את הכללת ה"ה Noam Sharon, Liudmila Popova, Noa Shacham אשר מונו באותו מועד כדירקטורים בדירקטוריון החברה, בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה הקודמת של החברה, וזאת בהתאם להוראות סעיף 9.3.8(א) במדיניות התגמול של החברה.
- ב. ביום 26 ביולי 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה (בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 16 ביוני 2017) את הכללת ה"ה Noam Sharon, Liudmila Popova, Noa Shacham אשר מונו באותו מועד כדירקטורים בדירקטוריון החברה, בפוליסות העתידיות, וזאת בהתאם להוראות סעיף 9.3.8(א) במדיניות התגמול של החברה.
- ג. ביום 16 באוקטובר 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה (בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 5 בספטמבר 2017) את הכללת מר Alexander Dexne אשר מונה באותו מועד כדירקטור בלתי תלוי בדירקטוריון החברה, בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה הקודמת של החברה, וזאת בהתאם להוראות סעיף 9.3.8(א) במדיניות התגמול של החברה.
- ד. ביום 16 באוקטובר 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה (בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 5 בספטמבר 2017) את הכללת מר Alexander Dexne אשר מונה באותו מועד כדירקטור בלתי תלוי בדירקטוריון החברה, בפוליסות העתידיות, וזאת בהתאם להוראות סעיף 9.3.8(א) במדיניות התגמול של החברה.
- ה. ביום 23 בנובמבר 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה (בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 17 באוקטובר 2017) את הכללת מר Meir Jacobson אשר מונה באותו מועד כדירקטור חיצוני בדירקטוריון החברה, בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה הקודמת של החברה, וזאת בהתאם להוראות סעיף 9.3.8(א) במדיניות התגמול של החברה.
- ו. ביום 23 בנובמבר 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה (בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 17 באוקטובר 2017) את הכללת מר Meir Jacobson אשר מונה באותו מועד כדירקטור חיצוני בדירקטוריון החברה, בפוליסות העתידיות, וזאת בהתאם להוראות סעיף 9.3.8(א) במדיניות התגמול של החברה.
- ז. ביום 21 במרץ 2016 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה (בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 19 בינואר 2016 ומיום 4 בפברואר 2016, בהתאמה) מדיניות תגמול חדשה לנושאי המשרה והדירקטורים בחברה (לעיל ולהלן: "מדיניות התגמול"). במסגרת מדיניות התגמול נקבע כי התקשרותה של החברה בפוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה בתנאים המפורטים להלן (לעיל ולהלן: "תנאי הפוליסות העתידיות"), לא תהא טעונה אישור האסיפה הכללית

וניתן לאשרה בידי ועדת התגמול בלבד ובלבד שההתקשרות היא בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה. תנאי הפוליסות העתידיות הינן כדלקמן: גבולות האחריות של הפוליסה עד 20 מיליון דולר ארה"ב (למקרה ולתקופה). ההשתתפות העצמית (לחברה בלבד) תסתכם בסך של עד 15 אלפי דולר ארה"ב למקרה ולתקופה (בארץ ו/או בחו"ל), סך של עד 70 אלפי דולר למקרה ולתקופה בארה"ב ו/או בקנדה וסך של עד 80 אלפי דולר ארה"ב למקרה ולתקופה לדיני ניירות ערך (שלא בארה"ב ו/או בקנדה). העלות לחברה לתקופת הכיסוי (פרמיה שנתית) תסתכם בסך של עד כ-35 אלפי דולר ארה"ב. בהמשך לאמור לעיל יצוין כי וועדת התגמול של החברה אישרה ביום 19 במאי 2016 את הפוליסה הקודמת של החברה (לעיל ולהלן: "**הפוליסה הקודמת**"). פוליסה זו הינה לתקופה שמיום 1 ביוני 2016 ועד ליום 30 בנובמבר 2017. גבולות האחריות של הפוליסה הינן 20 מיליון דולר ארה"ב (למקרה ולתקופה). ההשתתפות העצמית (לחברה בלבד) מסתכמת בסך של 7.5 אלפי דולר ארה"ב למקרה ולתקופה (בארץ ו/או בחו"ל), סך של 35 אלפי דולר למקרה ולתקופה בארה"ב ו/או בקנדה וסך של 40 אלפי דולר ארה"ב למקרה ולתקופה לדיני ניירות ערך. העלות לחברה לכל תקופת הכיסוי (פרמיה ל-18 חודשים) מסתכמת בסך של כ-35 אלפי דולר ארה"ב. ביום 26 ביולי 2017 החליטה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה (בהמשך לאישור וועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 16 ביוני 2017) לאשר מראש, כי בכל מקרה של אי חידוש או ביטול פוליסה קיימת לביטוח אחריות נושאי משרה כאמור, ובכלל זה – מבלי לגרוע מכלליות האמור – הפוליסה הקודמת, תרכוש החברה כיסוי ביטוחי לאחריות כאמור לתקופה של עד שבע שנים לאחר תום הפוליסה הקודמת, ביחס לתביעות שתוגשנה לאחר תום אותה פוליסה בגין מעשים שנעשו קודם לתום תקופתה (מתכונת Run-Off) בתמורה לדמי ביטוח שיסוכמו עם המבטחים במסגרת המקובל לעניין זה ובלבד שלא יעלו על סך של 300% מהפרמיה השנתית ששולמה בגין הפוליסה האחרונה שהסתיימה ובגבולות אחריות לתביעה ובמצטבר לתקופת הביטוח כמפורט לעיל.

ח. ביום 25 ביולי 2017 התקשרה החברה בפוליסה ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה במתכונת Run-Off כאמור. פוליסה זו הינה לתקופה של 7 שנים מיום 25 ביולי 2017. גבולות האחריות של הפוליסה הינן 20 מיליון דולר ארה"ב (למקרה ולתקופה). ההשתתפות העצמית (לחברה בלבד) מסתכמת בסך של 7.5 אלפי דולר ארה"ב למקרה ולתקופה (בארץ ו/או בחו"ל), סך של 35 אלפי דולר למקרה ולתקופה בארה"ב ו/או בקנדה וסך של 40 אלפי דולר ארה"ב למקרה ולתקופה לדיני ניירות ערך. העלות לחברה לכל תקופת הכיסוי מסתכמת בסך של כ-65 אלפי דולר ארה"ב.

ט. ביום 19 ביולי 2017 אישרה וועדת התגמול של החברה פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה (במתכונת Claims Made) בתוקף רטרואקטיבי מיום 15 ביוני 2017. פוליסה זו הינה לתקופה של 18 חודשים מיום 25 ביולי 2017. גבולות האחריות של הפוליסה הינן 20 מיליון דולר ארה"ב (למקרה ולתקופה). ההשתתפות העצמית (לחברה בלבד) מסתכמת בסך של 7.5 אלפי דולר ארה"ב למקרה ולתקופה (בארץ ו/או בחו"ל), סך של 35 אלפי דולר למקרה ולתקופה בארה"ב ו/או בקנדה וסך של 40 אלפי דולר ארה"ב למקרה ולתקופה לדיני ניירות ערך. העלות לחברה לכל תקופת הכיסוי (פרמיה ל-18 חודשים) מסתכמת בסך של כ-40 אלפי דולר ארה"ב.

י. ביום 12 במרץ, 2018 אישרה וועדת התגמול של החברה, בהתאם לסמכותה כמפורט בס"ק ז' לעיל, כי במקרה של שינוי שליטה בחברה בעקבות השלמת הצעת הרכש המיוחדת המפורטת תחת תקנה 24 לעיל, אם וככל שתושלם, החברה תתקשר בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה במתכונת Run-off שתישא את אותם תנאים של פוליסת הביטוח הנוכחית במתכונת Claims made, שתפקע, אם וככל שהצעת הרכש המיוחדת תושלם ויחול שינוי שליטה בחברה, ובלבד שהפרמיה בגינה לא תעלה על סך של 300% מהפרמיה השנתית ששולמה בגין הפוליסה האחרונה שהסתיימה ובגבולות אחריות לתביעה ובמצטבר לתקופת הביטוח כמפורט בס"ק ז' לעיל.

ביום 12 במרץ, 2018 אישרה וועדת התגמול של החברה, בהתאם לסמכותה כמפורט בס"ק ז' לעיל, כי במקרה של שינוי שליטה בחברה בעקבות השלמת הצעת הרכש המיוחדת המפורטת תחת תקנה 24 לעיל, החברה תתקשר בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה חדשה (חלף הנוכחית) במתכונת (Claims made) בהתאם לתנאים המפורטים בס"ק ז' לעיל.

שיפוי

יא. יצוין כי ביום 4 ביולי 2012 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה (לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון מחודש מרץ 2012) להוציא בשם החברה כתבי שיפוי לנושאי המשרה בחברה (ובכלל זה לכל חברי הדירקטוריון) הכוללים את התחייבות החברה לשפותם בשל כל חבות או הוצאה כמפורט בכתב השיפוי, שתוטל על מי מהם עקב אחת או יותר מאלה: (א) בתוקף היותו נושא משרה ו/או מועסק בחברה ו/או בחברות בנות של החברה; (ב) בתוקף היותו, על פי בקשת החברה, נושא משרה, עובד או שלוח של החברה בתאגיד אחר כלשהו. סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה במצטבר על פי כל כתבי השיפוי שיוצאו להם על ידי החברה לא יעלה על סכום השווה ל-25% מההון העצמי הקובע של החברה. יצוין כי בשל היות חברי דירקטוריון החברה מוטבים בכתבי השיפוי כאמור, באישור ההתקשרות יש משום ניגוד עניינים בין מילוי תפקידם של הדירקטורים בחברה לבין ענייניהם האישיים, ולפיכך בהתאם להוראות הדין ההולנדי החל על החברה, הוצאת כתבי השיפוי על ידי הדירקטוריון כאמור הייתה כפופה לאישור האסיפה המסמיך את דירקטוריון החברה להוציא בשם החברה כתבי שיפוי לנושאי המשרה (ובכלל זה לדירקטורים) וכתבי שיפוי כאמור לא הוצאו אלא לאחר קבלת אישור האסיפה כאמור.

יב. ביום 26 ביולי 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה (בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 16 ביוני 2017) להסמיך את דירקטוריון החברה להוציא בשם החברה כתבי שיפוי לה"ה Noam Sharon, Liudmila Popova, Noa Shacham אשר מונו באותו מועד כדירקטורים בדירקטוריון החברה, בהתאם להוראות סעיף 9.3.8(ב) במדיניות התגמול של החברה, וזאת בנוסח הזהה לכתב השיפוי שהוצא ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה האחרים בחברה.

יג. ביום 16 באוקטובר 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה (בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 5 בספטמבר 2017) להסמיך את דירקטוריון החברה להוציא בשם החברה כתב שיפוי למר Alexander Dexne אשר מונה באותו מועד כדירקטור בלתי תלוי בדירקטוריון החברה, בהתאם להוראות סעיף 9.3.8(ב) במדיניות התגמול של החברה, וזאת בנוסח הזהה לכתב השיפוי שהוצא ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה האחרים בחברה.

יד. ביום 23 בנובמבר 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה (בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 17 באוקטובר 2017) להסמיך את דירקטוריון החברה להוציא בשם החברה כתב שיפוי למר Meir Jacobson אשר מונה באותו מועד כדירקטור חיצוני בדירקטוריון החברה, בהתאם להוראות סעיף 9.3.8(ב) במדיניות התגמול של החברה, וזאת בנוסח הזהה לכתב השיפוי שהוצא ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה האחרים בחברה.

פטור

טו. יצוין כי ביום 26 ביולי 2017 אישרה האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות בחברה לפטור את חברי הדירקטוריון מאחריותם לביצוע פעולותיהם, בשנת הכספים 2016, ככל שביצוע פעולות אלה משתקף בדו"ח הכספי השנתי של החברה לשנת 2016. מובהר כי החלטה זו הינה החלטה סטנדרטית באסיפות כלליות שנתיות של בעלי מניות בהולנד. כחלק מהליך אימוץ הדו"ח הכספי, נהוג בהולנד לפטור את חברי הדירקטוריון מחבות קיימת או פוטנציאלית, בין היתר כלפי החברה לביצוע תפקידיהם וזאת אך ורק ככל שביצוע תפקידים אלה משתקף בדו"ח השנתי של החברה או ככל שהובאו לידיעת האסיפה הכללית, קודם לאישור הדו"ח הכספי של החברה לשנת 2016. היקף הפטור יהיה כפוף למגבלות הדין הכללי ההולנדי, כגון חובת זהירות ועקרונות סבירות והגינות, אף כי אין הוראה ספציפית בחוק בעניין זה. כמו כן, עקרונות הסבירות וההגינות כאמור עשויים, בנסיבות מסוימות, למנוע מתן פטור לחברי הדירקטוריון מאחריות. הפטור כאמור אינו מחייב כלפי צד ג' ואין בו כדי להתנות על הוראות דיני ניירות ערך בישראל, החלים על החברה, לרבות הזכויות המוקנות מכוחם לבעלי מניותיה.

בראק קפיטל פרופרטיז אן.וי.

שמות החותמים :	תפקידם :	חתימה
(1) נועה שחם (*)	דירקטורית בלתי תלויה	
(2) אופיר רחמים	מנכ"ל משותף	

(*) הוסמכה על ידי דירקטוריון החברה ביום 15 במרץ 2018 לחתום על הדוח במקומו של יו"ר הדירקטוריון, מר אלכסנדר דקסנה.

15 במרץ, 2018

שאלון ממשל תאגידי

עצמאות הדירקטוריון			
לא נכון	נכון		
	✓	1. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א(ב)(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים): דירקטור א': <u>Lambertus (Bert) Van den Heuvel</u>. דירקטור ב': <u>Willem Van Hassel</u>. דירקטור ג': <u>Meir Jacobson</u>¹. מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: <u>3</u>.	

¹ ראו הערת סיום מס' 1.

2.		שיעור² הדירקטורים הבלתי תלויים³ המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: <u>5/8</u>. שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון⁴ התאגיד⁵: _____. <u>X</u> לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).	
3.	√	בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).	
4.	X	כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים⁶ למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, דירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: <u>17</u>.	

² בשאלון זה, "שיעור" - מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

³ לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

⁴ לעניין שאלה זו - "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמה בתאגיד בנקאי - הוראות המפקח על הבנקים).

⁵ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

⁶ לעניין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק הנמצא בשליטת התאגיד, לא ייחשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכהן בנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד ייחשב כ"כפיפות" לעניין שאלה זו.

⁷ ראה הערת סיום מס' 2.

5.		כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות): אם תשובתכם הינה "לא נכון" - האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה: כן ☐ לא ☐ (יש לסמן x במשבצת המתאימה). יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____.	√	
6.		בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור: זהות: תפקיד בתאגיד (ככל וקיים): פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): _____. האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: ☐ כן ☐ לא ☐ (יש לסמן x במשבצת המתאימה). שיעור נוכחותו⁸ בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: _____, נוכחות אחרת: _____. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	√	

⁸ תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

כשירות וכישורי הדירקטורים				
לא נכון	נכון			
	✓	בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה)? אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –		7.
		א. פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: _____.		
		ב. הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: _____.		
		ג. מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: _____.		
		ד. הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: _____.		
X		התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד. אם תשובתכם הינה "נכון"- יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: כן לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)		8.

⁹ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

9.	א.	בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: 2 ¹⁰ .	✓	
	ב.	מספר הדירקטורים שיהיו בתאגיד במהלך שנת הדיווח - בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ¹¹ : 6. בעלי כשירות מקצועית ¹² : 2. במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שיהיו בשנת הדיווח.		
10.	א.	בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: ____. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: ____.	✓	
	ב.	מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 6, נשים: 2.		

¹⁰ ראו הערת סיום מס' 3.

¹¹ לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו – 2005.

¹² ר' ה"ש 11.

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)								
לא נכון	נכון							
		מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח: רבעון ראשון (שנת 2017): 7. רבעון שני: 3. רבעון שלישי: 4. רבעון רביעי: 7.						
		לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכיחנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור ¹³ השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו): (יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).						
		שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת ¹⁴	שיעור השתתפותו בישיבות הוועדה לבחינת הדוחות ¹⁴ כספיים	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול ¹⁴	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת מיוחדת אד-הוק ^{14,15}	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת מינויים ^{14,16}
		Jan Hylke Van Der Meer ¹⁷	82%	ל.ר	ל.ר	ל.ר	100%	ל.ר
		שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת	שיעור השתתפותו בישיבות הוועדה לבחינת הדוחות	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת מיוחדת אד-הוק	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת מינויים

13 ר"ה"ש 2.
14 לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.
15 ועדה שהוקמה על פי החלטת דירקטוריון החברה מיום 10 במרץ 2017 אשר תפקידה היה לבחון את בקשתה של בעלת עניין (דאז) בחברה - Brack Capital First B.V. (שהינה פאמור חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של BCRE – Brack Capital Real Estate Investments N.V. (להלן: "BCRE") - בקשר עם בקשה לכנס אסיפה מיוחדת של בעלי מניות החברה לצורך מינוי שלושה דירקטורים חדשים לדירקטוריון החברה וסיום כהונתו של Mr. Robert Israel, שכיחן דאז כדירקטור בלתי תלוי בחברה. ה"ח Bert Van den Heuvel ו-Willem Van Hassel המכהנים כדירקטורים חיצוניים בדירקטוריון החברה וכן Mr. Jan Van Der Meer, יו"ר הדירקטוריון דאז, מונו על ידי הדירקטוריון כחברי הוועדה.
16 יצוין כי ה"ח Lambertus Van den Heuvel ו-Willem Van Hassel לא השתתפו בכל ישיבות הוועדה, לרוב מטעמים אדמיניסטרטיביים בהם לא היה צורך בכינוס מלא של כל חברי הוועדה.
17 חדל לכהן ביום 25 ביולי, 2017.

					כספיים						
		ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	95%	Ulrich Tappe			
		ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	73%	Nansia Koutsou ¹⁸			
		69%	100%	100%	100%	100%	90%	Lambertus Van den Heuvel			
		100%	ל.ר.	100%	100%	100%	91%	¹⁸ Robert Israel			
		69%	100%	100%	100%	100%	95%	Willem Van Hassel			
		ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר.	100%	Alexander Dexne ¹⁹			
		שיעור השתתפותו בישיבות וועדת מינויים	שיעור השתתפותו בישיבות וועדה מיוחדת אד-הוק	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול	שיעור השתתפותו בישיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שם הדירקטור			

¹⁸ חדל/ה לכהן ביום 25 ביולי, 2017.
¹⁹ מונה ביום 16 לאוקטובר, 2017.

		ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	100%	Noam Sharon ²⁰			
		ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	73%	Or Levkovich ²¹			
		100%	ל.ר.	100%	100%	100%	100%	Noa Shacham ²⁰			
		ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	100%	Liudmila Popova ²⁰			
		ל.ר.	ל.ר.	מונה ביום 23 בנובמבר, 2017 והחל מיום זה לא התקיימו ישיבות הודעה	מונה ביום 23 בנובמבר, 2017 והחל מיום זה לא התקיימו ישיבות הודעה	100%	100%	Meir Jacobson ²²			
	√	בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם וניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.									12.

²⁰ מונה/מונתה ביום 25 ביולי, 2017.

²¹ מונה ביום 5 בינואר, 2017 חדל לכהן ביום 25 ביולי, 2017.

²² מונה ביום 23 בנובמבר, 2017.

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון				
לא נכון	נכון			
	✓	13.	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א(2) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור: 22 יום.	
	✓	14.	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א(6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: _____.	
		15.	בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות ²³ . <u>X</u> לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).	
	✓	16.	המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –	
_____	_____	א.	תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: _____.	
_____	_____	ב.	הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות ²⁴ :	

²³ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.
²⁴ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

		☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)		
	√	17. בעל שליטה או קרובו <u>אינו</u> מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		

ועדת הביקורת				
לא נכון	נכון			
	√	18. בועדת הביקורת <u>לא</u> כיהן בשנת הדיווח -		

		א. בעל השליטה או קרובו. □ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		
		ב. יו"ר הדירקטוריון.		
		ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.		
		ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.		
		ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. □ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		
19.	√	מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.		
20.	√	מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הוועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____.		
21.	√	ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.		
22.	√	בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הוועדה, היה זה באישור יו"ר הוועדה ו/או לבקשת הוועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).		

23.	בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.	✓	
24.	ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.	✓	

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים				
נכון		לא נכון		
25.	א.	יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: 2 ימי עסקים ²⁵ .		

²⁵ ראו הערת סיום מס' 4.

		מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים דוח רבעון ראשון (שנת 2017): <u>2</u> דוח רבעון שני: <u>2</u> דוח רבעון שלישי: <u>3</u> דוח שנתי: <u>2</u>	ב.	
		מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים, (המספר בסוגריים מציין את מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לחברי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים למועד הדיון בהם בדירקטוריון): דוח רבעון ראשון (שנת 2017): <u>7 (9)</u> דוח רבעון שני: <u>7 (10)</u> דוח רבעון שלישי: <u>8 (9)</u> דוח שנתי: <u>7 (14)</u>	ג.	
	√	רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו: _____		26.
	√	בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:		27.
		מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).	א.	
		התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).	ב.	
		יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.	ג.	

		ד. כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.	
		ה. לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	
		ו. חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.	
		ז. המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.	
		אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים: _____.	

ועדת תגמול			
נכון	לא נכון		
✓		28. הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בועדה).	
		□ לא רלוונטי (לא התקיים דיון).	

29.		תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת הגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.	√	
30.		בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -	√	
	א.	בעל השליטה או קרובו. □ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		
	ב.	יו"ר הדירקטוריון.		
	ג.	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.		
	ד.	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.		
	ה.	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. □ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		
31.		בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.	√	

32.	✓	ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג)(3) ו-272(1)(ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית. אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין – סוג העסקה שאושרה כאמור: _____ מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח: _____
-----	---	---

מבקר פנים			
לא נכון	נכון		
	✓	33.	יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד ²⁶ .
	✓	34.	יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: בדיקת אפקטיביות עבודת הדירקטוריון, הליך רכישת נכסים חדשים וביקורת IT במסגרת הסבת מערכת מידע.
		35.	היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות ²⁷): 450 בחתאם לתכנית הביקורת שאושרה בתחילת השנה,

²⁶ על אף האמור לעיל יצוין כי דירקטוריון החברה החליט שמבקר הפנים יבצע את עבודת הביקורת מול יו"ר ועדת הביקורת.

²⁷ כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים וביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.

		בנוסף בוצעו במהלך שנת 2017 בדיקות נוספות לבקשת וועדת הביקורת של החברה בהיקף כולל של 167 שעות עבודה.	
	√	בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.	
36.	√	המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.	

עסקאות עם בעלי עניין			
לא נכון	נכון		
	√	בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין – מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): _____. - האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגים הקבועים בדין: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.	37.
	√	למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר). אם תשובתכם הינה "לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו:	38.

		☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).
--	--	---

הערות סיום

(1) לעניין סעיף 1 – מר מאיר יעקובסון מונה כדירקטור חיצוני בדירקטוריון החברה ביום 23 בנובמבר 2017.

(2) לעניין סעיף 4 - מר אולריך טפה מכהן כדירקטור וכן כמנהל חטיבת הייזום בחברה והינו כפוף ארגונית למנכ"לים המשותפים של החברה.

(3) לעניין סעיף 9(א) - הקביעה הזו היא כוללת גם את הדרישה המנדטורית שאחד לפחות מהדירקטורים החיצוניים יהא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.

(4) לעניין סעיף 25(א) - פרק הזמן אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים נקבע על 2 ימי עסקים בלבד שכן טיטות הדוחות הכספיים מועברת במקביל הן לחברי הוועדה והן ליתר חברי הדירקטוריון שאינם חברי הוועדה וזאת לפחות 7 ימים לפני הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים.

15.03.2017

דירקטורית בלתי תלויה: נועה שחם (*)

יו"ר ועדת הביקורת: Lambertus (Bert) Van den Heuvel

(*) הוסמכה על ידי דירקטוריון החברה ביום 15 במרץ 2018 לחתום על השאלון במקומו של יו"ר הדירקטוריון, מר אלכסנדר דקסנה.

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי:

להלן דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

גל טננבאום, מנכ"ל משותף;

אופיר רחמים, מנכ"ל משותף;

גיא פריאל, סמנכ"ל כספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכנו בידי המנכ"ל המשותף וסמנכ"ל הכספים (נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים) או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפקוח דירקטוריון התאגיד, אשר 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, בקורות ונהלים שתוכנו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לכלותו 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 לדרישת הגילוי.

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

ההנהלה, בפקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפקוח הדירקטוריון כללה:

(1) מיפוי וזיהוי החשבוניות והתהליכים העסקיים אשר החברה רואה אותם כמהותיים לדיווח הכספי. רכיבי הבקרה הפנימית שזוהו הינם: (א) בקורות ברמת הארגון; (ב) תהליך עריכה וסגירת הדוחות; (ג) בקורות כלליות על מערכות המידע; (ד) תהליכים מהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי (תהליכי נדל"ן להשקעה, הלוואות ונגזרים, מלאי דירות בהקמה, הכנסות).

(2) מיפוי ותיעוד הבקורות הקיימות בתאגיד אשר נועדו לתת מענה לסיכוני הדיווח והגילוי, הערכת אפקטיביות התכנון של הבקורות וניתוח פערי הבקרה הקיימים, תיקון ליקויים בתכנון הבקרה ובחינת קיומן של בקורות מפצות.

(3) הערכת אפקטיביות התפקוד של בקורות המפתח.

בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו לכלל מסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2017 היא אפקטיבית.

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

1. בחנתי את הדוח התקופתי של Brack Capital Properties NV (להלן "התאגיד") לשנת 2017 ("הדוחות");

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

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

4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולועדת הביקורת 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 מעורבת המנהל הכללית או מי שכפוף לה במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, 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. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

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

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

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

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

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

ג. 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 -

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

10. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

ד. 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 -

ה. 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;

ו. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

להלן הצהרת נשוא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2) לתקנות

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

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של Brack Capital Properties NV (להלן: "התאגיד") לשנת 2017 (להלן: "הדוחות") ;

2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות 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 :

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

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

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד :

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

ח. 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 ;

ט. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות ; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו בפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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