

פרק א' - תיאור עסקי התאגיד

| | | |
|---|---|---------|
| חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של התאגיד | | |
| 1.1 | פעילות הקבוצה ותיאור התפתחות עסקיה..... | א - 3 |
| 1.2 | תחומי הפעילות של הקבוצה..... | א - 15 |
| 1.3 | השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו בשנתיים האחרונות..... | א - 16 |
| 1.4 | חלוקת דיבידנדים ורכישות עצמיות..... | א - 17 |
| חלק שני - מידע אחר | | |
| 1.5 | סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה..... | א - 22 |
| חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות | | |
| 1.6 | הנדלי"ן מניב בגרמניה - רמת המצרף..... | א - 28 |
| 1.6.1 | מידע כללי על תחום הפעילות..... | א - 28 |
| 1.6.2 | תמצית תוצאות תחום הפעילות..... | א - 32 |
| 1.6.3 | איזורים גיאוגרפים..... | א - 33 |
| 1.6.4 | פילוחים ברמת הפעילות בכללותה..... | א - 33 |
| 1.6.5 | רשימת מבנים מניבים מהותיים ומהותיים מאוד של החברה | |
| | בתחום פעילות הנדלי"ן המניב..... | א - 40 |
| 1.6.6 | התאמות הנדרשות ברמת החברה..... | א - 47 |
| 1.7 | תחום השבחת קרקעות בדיסלדורף..... | א - 49 |
| 1.7.1 | מידע כללי על תחום הפעילות..... | א - 49 |
| 1.7.2 | תמצית תוצאות תחום הפעילות..... | א - 52 |
| 1.7.3 | אזורים גאוגרפיים..... | א - 52 |
| 1.7.4 | קרקעות להשקעה..... | א - 53 |
| 1.8 | תחום הנדלי"ן היזמי למגורים..... | א - 53 |
| 1.8.1 | מידע כללי על תחום הפעילות..... | א - 57 |
| 1.8.2 | תמצית התוצאות..... | א - 59 |
| 1.8.3 | נתונים הנדרשים עבור פרויקט מהותי מאוד..... | א - 59 |
| 1.8.4 | הסכמים מהותיים..... | א - 86 |
| חלק רביעי – עניינים הנוגעים לתאגיד בכללותו | | |
| 1.9 | תחרות..... | א - 88 |
| 1.10 | רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים..... | א - 89 |
| 1.11 | הון אנושי..... | א - 89 |
| 1.12 | מימון..... | א - 93 |
| 1.13 | הון חוזר..... | א - 99 |
| 1.14 | ביטוח..... | א - 100 |
| 1.15 | מיסוי..... | א - 100 |
| 1.16 | סיכונים סביבתיים ודרכי ניהול..... | א - 103 |
| 1.17 | מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד..... | א - 104 |
| 1.18 | הסכמי שיתוף פעולה..... | א - 112 |
| 1.19 | הליכים משפטיים..... | א - 113 |
| 1.20 | יעדים ואסטרטגיה עסקית..... | א - 113 |
| 1.21 | צפי להתפתחות בשנה הקרובה..... | א - 114 |
| 1.22 | דיון בגורמי סיכון..... | א - 115 |

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" |
| BGP, BCP והחברות הבנות שלה. | "קבוצת BCP" או "הקבוצה" |
| 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). | "חברת תיפעול הנכסים" |
| ADLER Real Estate AG. | "ADLER" או "בעלת השליטה בחברה" |
| חוק ניירות ערך תשכ"ח-1968 | "חוק ניירות ערך" |
| חוק החברות, התשנ"ט-1999 | "חוק החברות" |
| תקופה המתחילה מיום 1 בינואר 2019 ועד ליום 31 בדצמבר 2019. | "תקופת הדוח" |
| 31 בדצמבר 2019. | "מועד הדוח" או "תאריך הדוח" |
| 17 במרץ 2020. | "מועד חתימת הדוח", "תאריך חתימת הדוח" או "יום חתימת הדוח" |

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 שינויים מהותיים שאירעו באופן ניהול עסקי התאגיד

ביום 2 באפריל, 2018 הושלמה עסקה לרכישת השליטה בחברה על ידי ADLER. לפרטים נוספים ראה דיווחיה המיידים של החברה מן הימים 18 בפברואר, 2018 ו- 25 ו-27 במרץ, 2018 (מס' אסמכתא 2018-01-016024, 2018-01-028618 ו- 2018-01-029968 בהתאמה).

1.1.3 רכישה, מכירה או העברה של נכסים בהיקף מהותי

1.1.3.1 בהמשך לאמור בדיווחיה הקודמים של החברה² בקשר עם המיקוד מחדש של אסטרטגיית החברה, התקשרות והשלמת עסקאות למכירת נתח מסוים מעסקיה, ממשיכה החברה גם למועד הדוח לבחון את האפשרויות למיקוד מחדש של האסטרטגיה העסקית של החברה לתחום פעילות הנדל"ן המניב והיזמי למגורים, ובגדר כך, ממשיכה החברה בביצוע פעולות למכירת נכסים נוספים מפורטפוליו הנדל"ן המסחרי שלה, וכן נקטה החברה במהלך שנת 2019, בפעולות כמפורט להלן:

(א) השלמת עסקה למכירת חלק מנכסי הנדל"ן המסחרי של החברה ("עסקת

מכירת נכסים א'") - ביום 31 במאי, השלימה החברה את עסקת מכירת נכסים א' מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה. לפרטים נוספים בקשר עם העסקה כאמור והשלמתה, ראו דיווחיה המיידים של החברה מהימים 23 במרץ, 2019 ו-2 ביוני 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-023952 ו-2020-01-054682, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה. כתוצאה מההתקשרות כאמור הכירה החברה בהפסד בסך של כ-2.3 מ' אירו כתוצאה מהפער בין תמורת המכירה, בניכוי עלויות עסקה, לערכם של הנכסים והתחייבויות, נטו המוצגים בדוחות החברה (עלויות העסקה הסתכמו לסך של כ-6.4 מ' אירו); ההפסד הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה במסגרת שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו. בנוסף, הכירה החברה בהפסד בסך של כ-7.2 מ' אירו במסגרת שינויים בשווי הוגן של הלוואות, כתוצאה מעלויות שבירת הלוואות הבנקאיות שנפרעו עם השלמת העסקה (לפרטים נוספים בקשר עם הלוואות כאמור ראו סעיף 4 לדיווח המיידים של החברה מיום 23 במרץ, 2019 המוזכר בסעיף זה). יתרת ההשקעה של החברה בנכסים אלו בסך של כ-6.5 מ' אירו (10.1% מהון החברות), מוצגת במסגרת השקעה בנכס פיננסי לא סחיר הנמדד בשווי הוגן.

(ב) התקשרות בעסקה למכירת חלק נוסף מנכסי הנדל"ן המסחרי של החברה

("עסקת מכירת נכסים ב'") - ביום 28 ביוני, 2019, התקשרה החברה בעסקה למכירת נכסים ב' מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים של החברה מהימים 30 ביוני, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-055230 ו-31 בדצמבר 2019 (מס' אסמכתא: 2020-01-000471),

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.
² במפרט הצעת הרכש המיוחדת אשר פורסם על ידי ADLER, בעלת השליטה בחברה ביום 19 בפברואר, 2018, כפי שתוקן על ידה ביום 20 במרץ, 2018 (מס' אסמכתא 2018-09-016558 ו-2018-09-026776, בהתאמה); לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 (מס' אסמכתא: 2019-01-021453); לדיווחיה המידיים של החברה מהימים 23 במרץ, 2019, 2 ביוני, 30 ביוני ו-23 בספטמבר, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-023952, 2019-01-054682 ו-2019-01-055230, בהתאמה); ו- לדוח דירקטוריון החברה לרבעון השלישי, לשנת 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-110464); אשר כולם נכללים בזאת על דרך ההפניה.

הנכללים בזאת על דרך ההפניה. כתוצאה מההתקשרות כאמור הכירה החברה בהפסד בסך של כ- 9 מ' אירו כתוצאה מהפער בין תמורת המכירה, לערכם של הנכסים וההתחייבויות, נטו המוצגים בדוחות החברה, והפסד נוסף בסך 4 מ' אירו, נטו ממס, בגין עלויות שהחברה צפויה לשאת בהם בעיקר בגין אומדן עלויות עסקה ואומדן עלויות של תיקונים שהוסכמו עם רוכש הנכס; ההפסד הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה במסגרת שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו, ובמסגרת סעיף הטבת מס (מסים על ההכנסה). ביום 31 בדצמבר, 2019 הושלמה באופן סופי העסקה ביחס לנכסים בערים Kassel, Laatzen, Emden, Leverkusen, Düsseldorf, Köln, Bad Segeberg והתקבל אצל החברות הבנות של החברה סך של כ- 78.5 מיליון אירו אשר מתוכם סך של כ- 52 מיליון יועדו להחזר הלוואות אשר ניטלו בקשר עם נכסים אלו. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 1 בינואר, 2020 (מס' אסמכתא: 01-000471), הנכלל בזאת על דרך ההפניה. אודות הנכסים Witten, Bad Aibling, Vilshofen, Dreieich טרם הושלמה העסקה לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 30 ביוני, 2019 (מס' אסמכתא: 01-055230).

(ג) התקשרות בעסקה למכירת חטיבת הקרקע ב-Gerresheim – ביום 22

בספטמבר, 2019, התקשרה החברה עם רוכש, שהינו צד שלישי, אשר אינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בחברה, והינו משקיע במיזמי נדל"ן המתמקד במיזמי נדל"ן בגרמניה בהסכם למכירת 75% מהחזקותיה בחברה נכדה, בבעלות מלאה של החברה המחזיקה ב-Gerresheim development project, בתמורה המשקפת שווי נכס של 375 מיליון אירו. לפרטים נוספים בקשר עם העסקה כאמור, ראו דיווחיה המיידים של החברה מהימים 23 בספטמבר, 2019 ו 29 בדצמבר, 2019 (מס' אסמכתא: 01-098212 ו 01-114996), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

ביום 26 בדצמבר, 2019, נחתם תיקון להסכם, לפי הותאם מנגנון תשלום התמורה, זאת כמפורט להלן: במועד החתימה על תיקון ההסכם, התקבל בחברה הנכדה סכום של 132 מיליון אירו, שמקורו בהלוואה בנקאית חדשה שנטלה החברה הנכדה, ומתוכם 90 מיליון אירו שימשו להחזר ההלוואה הבנקאית הקיימת אשר נלקחה בקשר עם פיתוח הפרויקט ויתרת התמורה, בניכוי עלויות עסקה, שולמה לחברה במזומן והוחזקה בחשבון מוגבל עד למועד קבלת אישור רשויות התחרות בגרמניה. לאחר שהתקבל אישור רשויות התחרות בגרמניה לעסקה, צפוי סכום זה להשתחרר לחברה. ההלוואה, אשר נלקחה במועד התיקון להסכם, נושאת ריבית במרווח של 4% לשנה מעל 3 month Euribor לפירעון ביום 27 ביוני, 2020.

יתרת התמורה תשולם לחברה בהתאם להתקיימות תנאי הביצוע של העסקה (שעיקרם פרסום תכנית פיתוח (zoning plan) והשגת אישורי בניה כמפורט בהסכם). לאור כך כי תשלום יתרת התמורה לחברה מותנה בהתקיימות אירועים שאינם בשליטתה המלאה של החברה (כגון השגת אישורי בניה וכדו'), החברה טרם הכירה ברווח בגין עסקת המכירה.

1.1.3.2 השלמת רכישת הנכסים משותפי ה-JV - כמפורט בדיווח המיידי של החברה מיום

29 בינואר, 2019 (מס' אסמכתא: 01-010509) הנכלל בזאת על דרך ההפניה ("דיווח ROFO"), ביום 28 בינואר, 2019, אישר דירקטוריון החברה כי החברה תמסור הצעות לשותפי ה-JV (כהגדרתם בדיווח ROFO) לרכישת חלקם של שותפי ה-JV בהסכמי ה-JV הרלוונטיים (כהגדרתם בדיווח ROFO), בהתאם לזכות ההצעה הראשונה הקיימת לחברה. לצורך ביצוע העסקה כאמור, ועל מנת לשפר את מבנה העסקה, התקשרה החברה עם חברת ADLER, באופן שבו תרכוש חברת בת של ADLER 10.1% מסך הזכויות בחבורת הנכס הרלבנטיות. בהתאם, ביום 1 ביולי,

2019 השלימה החברה את רכישת הזכויות כאמור, בתמורה כוללת של 64.7 מיליון אירו. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידים של החברה מן הימים 11 במאי, 2019 ו- 1 ביולי, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-040008 ו-2019-01-056562, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

1.1.4. פורטפוליו הנכסים של הקבוצה בגרמניה

נכון למועד חתימת הדוח מחזיקה החברה 45 נכסים מניבים בגרמניה (הכוללים 29 נכסים מניבים למגורים (Residential) ו- 16 נכסים מניבים למסחר¹ (Commercial)) בנוסף מחזיקה החברה 2 מתחמי קרקע להשבחה, ונדל"ן יזמי 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 הדוח²:

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 במקרים בהם לחברה אופציה לרכישת החזקותיו של שותף המחזיק בין 8% ל 5.1% ממניות החברה המחזיקה בנכס, הוצג שיעור ההחזקה על 100%.

| מס' סידורי | שם הנכס ומיקומו | פרטים כלליים אודות הנכס | סוג הנכס (לפי שימוש עיקרי) | מועד רכישה | חלקה של החברה בנכס (בשרשור סופי) | עלות הרכישה (באלפי יורו) | שווי ההוגן של הנכס ליום 31 בדצמבר 2019 (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 ¹ | 33,034 |
| 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 א' מ"ר אשר מושכר ברובו למשרדי ממשלה. | מניב משרדים | יוני 2007 | 100% | 6,634 | 10,800 |
| 4. | 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 | 5,020 |
| 5. | 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 | 4,500 |
| 6. | Chemnitz Office Buildings | שני בנייני משרדים, האחד ממוקם במרכז העיר Chemnitz והשני כ-700 מטר מהמרכז. שני הבניינים פנויים וכוללים כ-7.1 אלפי מ"ר להשכרה. | מניב משרדים | אוגוסט 2007 | 60% | 6,387 | 3,891 |

¹ 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).

| | | | | | | | |
|--------|--------|--------|----------------|--------------------------|---|-------------------------------------|-----|
| 15,700 | 13,711 | 100% | נובמבר 2007 | מניב מסחרי | 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. | Ludwigsfelde | .7 |
| 26,800 | 18,109 | 100% | ינואר 2008 | מניב מגורים | קומפלקס מגורים בן 477 יח"ד בשטח כולל של כ- 39 אלפי מ"ר הממוקם בשכונת מגורים ¹ ממערב למרכז Oberhausen. | LEG Oberhausen Residential Complex | .8 |
| 19,300 | 4,168 | 84.98% | יוני 2008 | קרקע להשבחה ³ | קרקע להשבחה בשטח של כ-15 א' מ"ר במיקום מרכזי בעיר Dusseldorf שמהווה חלק מקרקע I (ראה סעיף 1.8 להלן). המיועד לבניית דירות להשכרה בשטח של 26,000 מ"ר נטו בשכ"ד מפוקח (דיור מסובסד ודיור בר השגה) וגן ילדים (שהקמתו הושלמה בסוף שנת 2014). | Dusseldorf - Grafental ² | .9 |
| 57,110 | 22,975 | 100% | ינואר 2010 | מניב מגורים | 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. | Velbert Residential Complex | .10 |
| 54,330 | 20,213 | 100% | ספטמבר 2010 | מניב מגורים | 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. | Hannover Residential Complex | .11 |

² בנוסף לחברה קרקע סמוכה לפיתוח (על חלקה פרויקט בהקמה) שעל חלקה כבר הוקמו ונמסרו דירות לרוכשים; לפרטים נוספים ראו סעיף 1.7 להלן.
³ החברה הגיעה לסיכום עם העירייה לגבי שינוי ייעוד למגורים ומקדמת תב"ע למתחם. לפרטים נוספים ראו בסעיפים 1.7 ו-1.8 להלן. שווי הקרקע המיועדת לבניה להשכרה מוצג כנדל"ן להשקעה בעוד יתרת הקרקע מוצגת כמלאי.
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 (בשרשור סופי) | עלות הרכישה (באלפי יורו) | שווי ההוגן של הנכס ליום 31 בדצמבר 2019 (באלפי יורו) |
|------------|--|---|--|---------------|----------------------------------|--------------------------|---|
| .12 | Dreieich ¹ , 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. | | 16 במרץ 2011 | 89.53% | 20,730 | 19,642 |
| .13 | Dresden ² | מרכז מסחרי המושכר במלואו לרשת קמעונאות מובילה בגרמניה (DIY), בשטח להשכרה של כ- 6.3 א' מ"ר. | | | | 4,612 | 4,110 |
| .14 | Erlangen (מדינת באווריה) | מרכז מסחרי בשטח להשכרה של 13.4 א' מ"ר | מניב מסחרי (בעיקר רשת קמעונאות מהגדולות בגרמניה). 8 הנכסים האמורים הינם נכסים מסחריים בשם פורטפוליו או Matrix | 15 ביוני 2011 | 89.89% ³ | 460,377 ⁴ | 11,900 |
| .15 | Augsburg (מדינת באווריה) | מרכז מסחרי בשטח להשכרה של 14.1 א' מ"ר | | | | | 21,200 |
| .16 | Bad Aibling ⁵ (מדינת באווריה) | מרכז מסחרי בשטח להשכרה של 7 א' מ"ר | | | | | 9,905 |
| .17 | Vilshofen ⁶ (מדינת באווריה) | מרכז מסחרי בשטח להשכרה של 11.4 א' מ"ר | | | | | 12,131 |
| .18 | Ludwigsburg (באדן וטנברג) | מרכז מסחרי בשטח להשכרה של 14.2 א' מ"ר | | | | | 16,800 |
| .19 | Biberach (באדן וטנברג) | מרכז מסחרי בשטח להשכרה של 12.8 א' מ"ר | | | | | 11,800 |

¹ החברה התקשרה בהסכם מכירה אשר טרם הושלמה עבור נכס זה, לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 30 ביוני, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-055230).

² החברה התקשרה בהסכם מכירה אשר הושלמה לאחר תאריך המאזן עבור נכס זה. לפרטים נוספים ראה באור 25 לדוחות הכספיים בדבר ארועים לאחר תאריך מאזן.

³ מניות המיעוט בחברות הנכדות המחזיקות בנכסים האמורים טרם הוקצו בפועל ונכון למועד זה המשקיעים מחזיקים בזכויות חוויות 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.

⁴ 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.

⁵ החברה התקשרה בהסכם מכירה אשר טרם הושלמה עבור נכס זה, לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 30 ביוני, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-055230).

⁶ החברה התקשרה בהסכם מכירה אשר טרם הושלמה עבור נכס זה, לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 30 ביוני, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-055230).

| | | | | | | | |
|---------|--------|--------------------|---|--------------------------|---|--|-----|
| 3,030 | | | | פורטפוליו קאופלנד. | 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. | Geislingen (באדן וטנברג) | .20 |
| 19,700 | | | | | מרכז מסחרי בשטח להשכרה של 11.7 א' מ"ר | Neckarsulm (באדן וטנברג) | .21 |
| 230,860 | 82,417 | 89.8% ³ | 29 ביולי 2011 | מניב מגורים ² | 2,756 יחידות דיור בשטח ממוצע ליחידת דיור של 53 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 146 א' מ"ר. | פורטפוליו לייפיציג (ממוקם בעיר לייפיציג ¹) | .22 |
| 27,660 | 14,200 | 100% | יוני 2012 | מניב מגורים | מתחם של כ- 334 יחידות דיור בשטח להשכרה של כ- 24.5 א' מ"ר, בשכונת מגורים בעיר Wuppertal. | Wuppertal | .23 |
| 37,250 | 13,555 | 89.9% ⁴ | 13 במאי 2013, בנוסף החברה רכשה במהלך 26 יחידות בקומפלקס | מניב מגורים | קומפלקס מגורים המונה 459 יחיד בשטח ממוצע ליחידת דיור של 34 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 15.3 א' מ"ר. | Leipzig am Zoo (ממוקם בעיר לייפיציג) | .24 |
| 26,910 | 11,960 | 100% | 31 ביולי 2013 | מניב מגורים | 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. | Falcon – Dortmund (North Rhine Westphalia) | .25 |
| 20,480 | 12,820 | 100% | 31 ביולי 2013 | מניב מגורים | | Falcon – Duisburg (North Rhine Westphalia) | .26 |
| 20,230 | 9,158 | 100% | 31 ביולי 2013 | מניב מגורים | | Falcon – Essen (North Rhine Westphalia) | .27 |
| 24,900 | 15,144 | 100% | 31 באוקטובר 2013 | מניב מגורים | שני בנייני מגורים המונים יחד 306 יחיד בשטח ממוצע ליחידת דיור של 74 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 12.6 א' מ"ר. | Hamm (North Rhine Westphalia) | .28 |

¹ 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.
² יוער כי הפורטפוליו האמור כולל גם שטחי מסחר בהיקף לא מהותי המושכרים בתמורה שאינה מהותית לחברה.
³ 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.
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.

| | | | | | | | |
|--------|--------|------|------------------|--------------------------|--|---|-----|
| 70,280 | 34,645 | 100% | 1 במאי 2014 | מניב מגורים | 863 יחידות דיור (707 יח"ד בעיר ברמן ו-156 יח"ד בעיר ברמהרן) בשטח ממוצע ליחידת דיור של 59 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 51 א' מ"ר. | Bremen and Bremerhaven | .29 |
| 11,260 | 5,387 | 100% | 1 במאי 2014 | מניב מגורים | 181 יחידות דיור בעיר ברמהרן בשטח ממוצע ליחידת דיור של 73 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 13 א' מ"ר. | Bremerhaven | .30 |
| 20,590 | 7,915 | 100% | 1 במאי 2014 | מניב מגורים | 238 יחידות דיור בעיר גוטינגן בשטח ממוצע ליחידת דיור של 41 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 9 א' מ"ר. | Göttingen | .31 |
| 6,930 | 3,361 | 100% | 1 במאי 2014 | מניב מגורים | 91 יח"ד בעיר אסן בשטח ממוצע ליחידת דיור של 54 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 5 א' מ"ר. | Essen | .32 |
| 46,700 | 12,914 | 100% | 29 באוגוסט 2014 | קרקע להשבחה ¹ | 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). | Parkblick – Düsseldorf (North Rhine Westphalia) | .33 |
| 41,040 | 13,671 | 100% | 31 באוקטובר 2014 | מניב מגורים | 351 יחידות דיור ² בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-49 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 17.2 א' מ"ר. | Dortmund-Marten (North Rhine Westphalia) | .34 |
| | 7,996 | 100% | 1 באוקטובר 2016 | מניב מגורים | 173 יחידות דיור בעיר דורטמונד בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-63 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-11 א' מ"ר. | Dortmund-Waterloostr | .35 |
| | 2,669 | 100% | 1 ביוני 2016 | מניב מגורים | 32 יחידות דיור בעיר דורטמונד בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-72 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-2 א' מ"ר. | Dortmund-Provinzialstr | .36 |
| 24,050 | 14,892 | 100% | 31 בדצמבר 2014 | מניב מגורים | 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. | Hannover and Krefeld | .37 |

¹ 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).
² במהלך שנת 2018 רכשה החברה 43 יחידות דיור נוספות בשטח כולל של כ- 2,131 מ"ר ובעלות של כ-2,400 יורו.

| | | | | | | | |
|--------|--------|------|---|-------------------------|---|---|-----|
| 69,800 | 24,920 | 100% | 30 ביוני 2015 | מניב מגורים | 429 יחידות דיור בעיר קיל בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-67 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-29 אלף מ"ר. | Kiel (I) | .38 |
| | 20,400 | 100% | 1 במרץ 2016 | מניב מגורים | 296 יחידות דיור בעיר קיל בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-69 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-21 אלף מ"ר. | Kiel (II) | .39 |
| 46,300 | 35,370 | 100% | 1 ביוני 2016 | מניב מגורים | 288 יחידות דיור בעיר קיל בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-75 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-22 אלף מ"ר. | Kiel (III) | .40 |
| 10,200 | 8,029 | 100% | 1 ביולי 2016 | מניב מגורים | 31 יחידות למגורים ו-14 יחידות למסחר בעיר האנובר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-4 אלף מ"ר. | Lange-Laube | .41 |
| 8,367 | 8,835 | 100% | 1 ביולי 2016 | מניב מסחרי (מרכז מסחרי) | מרכז מסחרי המושכר במלואו לרשת קמעונאות מובילה בגרמניה (DIY), בשטח להשכרה של כ-11 א' מ"ר. | Witten ¹ | .42 |
| 28,930 | 23,695 | 100% | 1 ביוני 2017 | מניב מגורים | 320 יחידות דיור בעיר אסן בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-66 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-21 אלף מ"ר. | Essen | .43 |
| 20,010 | 18,239 | 100% | 1 ביוני 2017 | מניב מגורים | 155 יחידות דיור בעיר האנובר בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-65 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-10.2 אלף מ"ר. | Hannover | .44 |
| 19,760 | 19,147 | 100% | 1 בדצמבר 2017 | מניב מגורים | 191 יחידות דיור בעיר מגדבורג בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-70 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-13.3 א' מ"ר. | Magdeburg | .45 |
| 48,580 | 49,624 | 100% | 24 בנובמבר 2017 | מניב מגורים | 609 יחידות דיור (223 יחידות בעיר לייפציג, 246 יחידות בעיר מגדבורג ו-140 יחידות בעיר האלה) בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-60 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-36.1 א' מ"ר. | 609 יחידות בערים: & Magdeburg , Leipzig Halle | .46 |
| 18,460 | 15,231 | 100% | במהלך הרבעונים השני והשלישי של שנת 2017 | מניב מגורים | 164 יחידות דיור (110 יחידות בעיר לייפציג, 38 יחידות בעיר ברמן ו-16 יחידות בעיר דיסלדורף) בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-57 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-9.3 א' מ"ר. | 164 יחידות בערים: בלייפציג, ברמן ודיסלדורף | .47 |

¹ החברה התקשרה בהסכם מכירה אשר טרם הושלמה עבור נכס זה, לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 30 ביוני, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-055230).

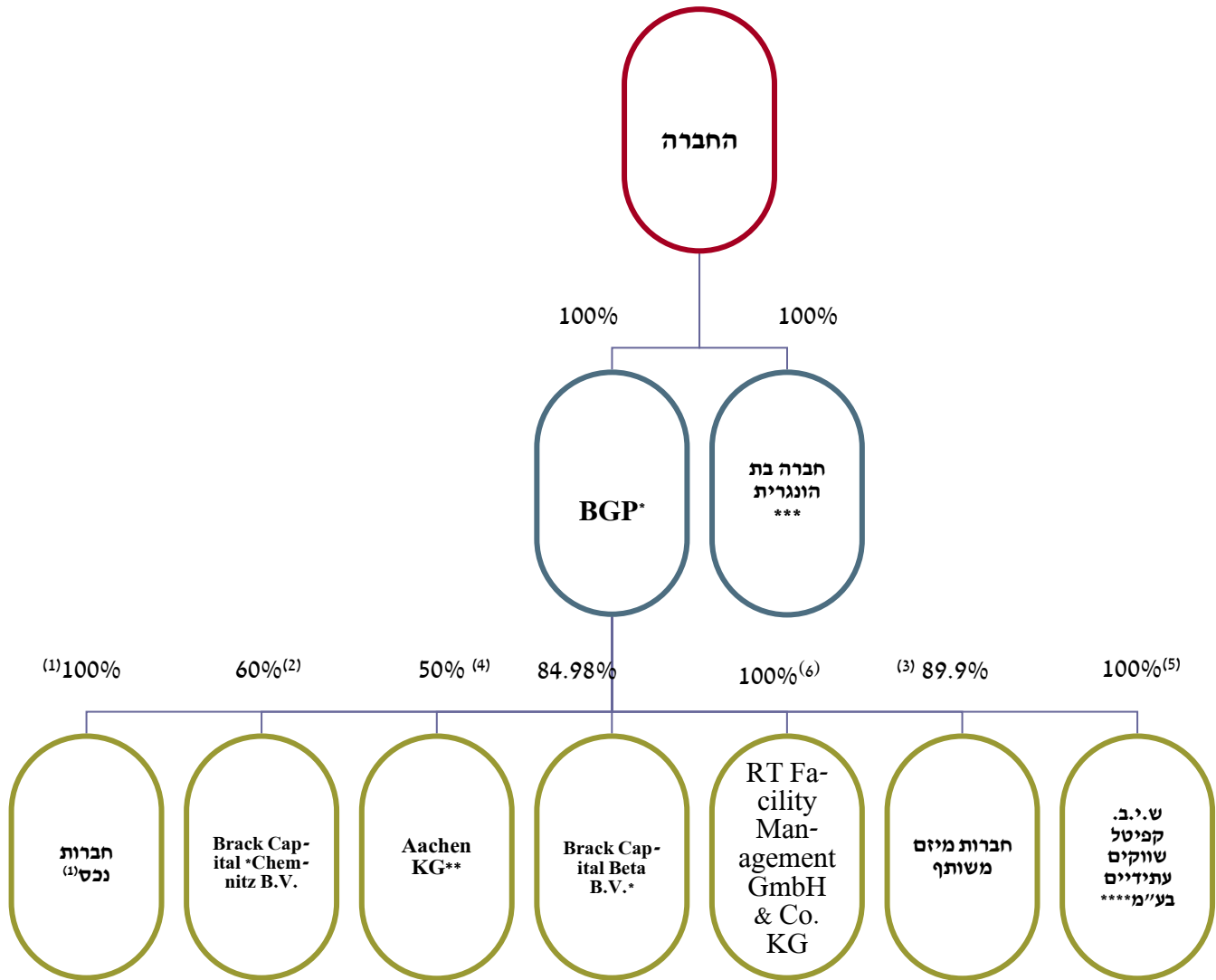
להלו תיאור מצרפי של חטיבות הקרקע השונות שבהן מבצעת החברה פעילות השבחה ויזום

| שם המתחם | תחום פעילות | שטח בניה נטו (במ"ר) | סיווג בדוחות הכספיים | חלקה של החברה (שרשור סופי) | ערך בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2019 (מאוחד באלפי אירו) | ייעוד נוכחי | ייעוד עתידי | מס' יח"ד מתוכננות | לסעיף הפנייה |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|--|----------------------------|--|--------------------------------------|---|------------------------------------|-------------------|
| Dusseldorf Grafental שלבים ו' ח-ט ¹ | תחום הנדל"ן היזמי למגורים בדיסלדורף | 31,268 | מלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין | 84.98% | 53,022 | פרויקט בפיתוח למגורים | ל.ר | 297 יח"ד, מהם 112 יח"ד בשכ"ד מפוקח | סעיף 1.8 להלן |
| Dusseldorf - Grafental ² (עתודות קרקע א') | תחום הנדל"ן היזמי למגורים בדיסלדורף | 20,096 | מלאי מקרקעין | 84.98% | 45,292 | קרקע למגורים | קרקע לבניית יח"ד למגורים בשטח (עיקרי) של כ- 20,000 מ"ר (נטו) | 164 יח"ד | סעיף 1.8 להלן |
| Dusseldorf - Grafental ³ (קרקע I) | תחום השבחה הקרקע בדיסלדורף | 25,803 (לא כולל שטחם של גני הילדים) | נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין | 84.98% | 19,300 | קרקע למשרדים, בהליכי שינוי יעוד | קרקע להשבחה המיועדת לבניית דירות להשכרה בשטח של כ- 26,000 מ"ר (נטו) בשכ"ד מפוקח (דיור מסובסד ודיור בר השגה) וגני ילדים. | 359 יח"ד וגן ילדים. | סעיף 1.7 להלן |
| Grafenberg (קרקע II) | תחום השבחה הקרקע בדיסלדורף | 14,000 | נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין | 100% | 46,700 | כ-5 א' מ"ר מגורים וכ-2 א' מ"ר משרדים | כ-14,000 מ"ר נטו למגורים | 84 יח"ד | סעיף 1.7.1.8 להלן |

¹ יצוין כי בגין 86 יח"ד לשימוש חופשי, הכירה החברה בהכנסה בגינה בשיעור משוקלל של 83%, עקב יישום תקן חשבוטאות IFRS15.
² חלק הקרקע המיועד לפיתוח דירות Condo למכירה חופשית שבמסגרת התב"עו Grafontal Mitte / Ost (ר' לעיל תחת תחום השבחה קרקעות בדיסלדורף).
³ חלק הקרקע המיועד לפיתוח דירות להשכרה בשכ"ד מפוקח (דיור מסובסד ובר השגה) שבמסגרת התב"עו Grafontal Mitte / Ost (ר' לעיל תחת תחום השבחה קרקעות), גן ילדים המושכר בשכירות חופשית, וגן ילדים נוסף בהקמה.

| | | | | | | | | | |
|--|--|---|----------------------|---------|------|---|-----------|---------------------------|------------|
| 1.8 סעיף להלן | 280 יח"ד | כ-41 אי' מ"ר למגורים | כ-50 אי' מ"ר לתעשייה | 7,615 | 50% | השקעה בחברה כלולה לפי שיטת השווי המאזני | 42,800 | תחום הנדל"ן היזמי למגורים | אאכן |
| 1.1.3.1 סעיף (ג) להלן, בדבר התקשרות החברה בהסכם למכירת הנכס. | כ-1,500 יח"ד ועוד כ-30 אי' מ"ר למסחר, משרדים, גני ילדים ובית ספר | כ-107 אי' מ"ר נטו למגורים, מסחר, משרדים, וגן ילדים. | תעשייה | 142,546 | 100% | מלאי מקרקעין | כ-193,000 | תחום הנדל"ן היזמי למגורים | Gerresheim |

להלן תרשים המפרט את מבנה ההחזקות בקבוצה¹ נכון ליום 31 בדצמבר 2019:



(1) 54 חברות נכס. יצוין כי מרבית חברות הנכס (34 חברות) הינן חברות פרטיות הולנדיות, 19 הינן חברות פרטיות או שותפויות מוגבלות גרמניות וחברת נכס אחת הינה חברה פרטית הרשומה בגיברלטר.

(2) 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 בלבד: "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).

¹ לא כולל מסי חברות "מדף" אשר אינן פעילות נכון ליום 31 בדצמבר 2019. יצוין כי במקרים בהם - (א) חברות הנכס מוחזקות על ידי החברה (בשרשור סופי) בשיעור שבין 92% ל-95%; ו-(ב) לחברה יש אופציית רכש לקנות את מניות השותף, הוצגו השקעות אלו לפי שיעור החזקה של 100%.

(3) 16 חברות נכס. יצוין כי מרבית חברות הנכס (9 חברות) הינן חברות פרטיות לוקסמבורגיות, 5 חברות הינן חברות פרטיות הולנדיות ו-2 חברות הינן חברות גרמניות ושותפויות מוגבלות גרמניות). החברה מחזיקה בכ-89.9% מהזכויות בתאגידים המחזיקים את הנכסים Titan, Matrix ובתאגידים המחזיקים את הנכסים בלייפציג ו-Leipzig am Zoo. יתרת הזכויות מוחזקות על-ידי ADLER. בפרוטפוליו Titan מניות המיעוט בחברות הבנות רשומות על שם ADLER, לגבי יתר ההשקעות העברת המניות האמורות טרם בוצעה בפועל ו- ADLER מחזיקה במיזמים המשותפים מכח זכויות חוזיות; יצוין כי לחברה קיימת זכאות לשיעור מסוים מתוך חלקה של ADLER ברווח ולפיכך חלקה של החברה ברווח גבוה יותר משיעור החזקותיה האפקטיביות במיזמים המשותפים. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1.4.2 לעיל.

(4) שותפות מוגבלת גרמנית שהינה הבעלים של מתחם הקרקע בעיר אאכן, גרמניה, ביתרת (50%) מהזכויות בתאגיד הגרמני שהינו הבעלים של הזכויות בנכס מחזיקה Nesler Bau GmbH, חברת יזמות הפרוייקטים של הקבלן הראשי שמבצע עבור החברה את עבודות הבניה בשלבים שונים בפרוייקט Grafental.

(5) 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 שלושה עובדי מנהלה, עובדים אלה עוסקים באופן בלעדי בפעילות של הקבוצה בגרמניה. הוצאות העסקתם בש.י.ב (עלויות מעביד) מכוסות במלואן על ידי החברה.

(6) חברת תפעול הנכסים, ראה סעיף ההגדרות.

* - חברה פרטית הולנדית

** - תאגיד גרמני

*** - חברה פרטית הונגרית, מעסיקה עובד אחד.

**** - חברה ישראלית

1.2. תחומי הפעילות של הקבוצה

למועד הדוח, פועלת הקבוצה בשלושה תחומי פעילות: תחום הנדל"ן המניב, בתחום השבחת הקרקע בדיסלדורף וכן בתחום הנדל"ן היזמי למגורים. נכון ליום 31 בדצמבר, 2019, ולמועד חתימת הדוח פעילות הקבוצה מתבצעת בגרמניה בלבד. למועד פרסום הדוח החברה ממשיכה לבחון את האפשרויות למיקוד האסטרטגיה העסקית שלה, ובכלל כך, התקשרה החברה בתקופת הדוח והשלימה מספר עסקאות למכירת חלקים מנכסי הנדל"ן המסחרי והיזמי של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף כמפורט בסעיף 1.1.3.1 לעיל.

1.2.1. תחום הנדל"ן המניב

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 1.6 להלן).

1.2.1.1. 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, 16 נכסים מניבים בתחום הנדל"ן המניב למסחר בשטח כולל להשכרה של כ-181 א' מ"ר¹. הנכסים המניבים ממוקמים, לרוב, בערים בינוניות וגדולות במערב גרמניה. שיעור התפוסה של נכסים מניבים אלו, נכון למועד חתימת הדוח, הינו כ-95%.

¹ לא 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.

1.2.1.2 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 11,956 דירות ובשטח כולל להשכרה של כ- 704 אלפי מ"ר (במאוחד). כל נכסי המגורים של הקבוצה מנוהלים על ידה 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-95%.

1.2.2 תחום השבחת קרקעות בדיסלדורף

במסגרת תחום פעילות זה, עוסקת החברה ברכישה, פיתוח והשבחה של קרקעות. בכלל כך, החברה הינה בעלים של קרקע במיקום מרכזי בעיר דיסלדורף, בסמוך/בקרבה למיקום בו מוקם פרויקט המגורים "Grafental" של החברה.

1.2.3 תחום הנדל"ן היזמי למגורים

במסגרת תחום פעילות זה עוסקת החברה בפיתוח דירות למכירה והשכרה, בחלק מהקמת שכונת מגורים בהיקף של כ- 500 יח"ד¹ למעמד הבינוני-גבוה (לעיל ולהלן): "פרויקט המגורים Grafental". פיתוח השכונה נעשה במספר שלבים תוך שמירה על יחס גבוה של מכירות מראש. כמו כן, החברה בעלת קרקע בשטח של כ-193 דונם בשכונת Gerresheim בעיר דיסלדורף שבגרמניה. לפרטים אודות עסקה למכירת חלק מאחזוקתיה של החברה בפרויקט Gerresheim ראה סעיף 1.1.3.1 לעיל. כמו כן, יחד עם שותף צד ג' שאינו קשור לחברה ואו לבעלי השליטה בה (להלן: "השותף") הינה הבעלים של מתחם קרקע בשטח של כ-53,000 מ"ר בעיר אאכן שבגרמניה.

לפרטים נוספים אודות תחומי הפעילות של החברה ראו סעיפים 1.6-1.8 להלן.

1.3 השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו בשנתיים האחרונות

החל מיום 1 בינואר, 2018 ועד למועד דוח, זה לא בוצעו השקעות בהון החברה ו/או עסקאות מהותיות אחרות על ידי בעל עניין בחברה במניות החברה, למעט כמפורט להלן:

1.3.1 רכישת השליטה בחברה על-ידי ADLER

1.3.1.1 ביום 17 בפברואר 2018 מסרו לחברה, Redzone וכן חברת ADLER הודעות בהתאם להוראות סעיף 37 לחוק ניירות ערך, לפיהן Redzone התקשרה ביום 16 בפברואר 2018 בהסכם רכישת מניות עם ADLER אשר על פיו התחייבה ADLER 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). העסקה הושלמה ביום 2 באפריל, 2018. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידים של החברה מן הימים 18 בפברואר 2018 ו-27 במרץ 2018 (מס' אסמכתאות: 2018-01-016024, 2018-01-030148, בהתאמה) הנכללים בדוח זה בדרך של הפנייה.

1.3.1.2 הצעת רכש מיוחדת - בהמשך לאמור לעיל, פרסמה ADLER מפרט הצעת רכש ביום 19 בפברואר, 2018 כפי שתוקן ביום 20 במרץ, 2018 (מס' אסמכתאות: 2018-09-016558, ו-2018-09-026776, בהתאמה) ("מפרט הצעת הרכש") לרכישת עד 1,994,278 מניות

1 בנוסף החברה שוקדת על פיתוחם של 359 יח"ד להשכרה בשכ"ד מפקח שמסווגת כנדל"ן להשקעה במסגרת תחום פעילות השבחת הקרקעות בדיסלדורף.

רגילות של החברה. לאחר תקופת ההיענות המאוחרת נתקבלו הודעות קיבול להצעת הרכש בגין 4,238,284 מניות של החברה, המהוות כ-54.82% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. ביום 2 באפריל, 2018, בהתאם לתנאי הצעת הרכש רכשה ADLER 1,994,278 מניות רגילות של החברה (כאשר אחוז הרכישה מכל ניצע שנענה להצעה עמד על כ-47.05%) המהוות כ-25.8% מהון המניות המונפק והנפרע בחברה ומזכויות ההצבעה בה, בתמורה כוללת של כ-877 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידים של החברה מן הימים 25 ו-27 במרץ, 2018 (מס' אסמכתאות: 2018-01-2018-01-030148, 028618).

1.3.1.3 מימוש האופציה ורכישת יתרת החזקות הצוות הניהולי על ידי ADLER - במפרט הצעת הרכש ציינה ADLER כי קיבלה התחייבויות מהה"ה גל טנבאום, אופיר רחמים ופרד גניה (להלן ביחד: "הצוות הניהולי") להיענות להצעת הרכש ביחס לכלל החזקותיהם במניות החברה (434,559 מניות רגילות של החברה, המהוות כ-5.62% מהון החברה). במקביל, 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. ביום 12 באפריל, 2018 מומשה האופציה כאמור, כך ש-ADLER רכשה מהצוות הניהולי סך של 230,083 מניות של החברה במחיר של 440 ש"ח למניה, ובתמורה כוללת של כ-101 מיליון ש"ח.

נכון למועד חתימת הדוח, ובעקבות ביצוע העסקאות המפורטות בסעיף 1.3.4 זה, מחזיקה ADLER ב-5,397,271 מניות של החברה המהוות כ-69.8% מהון החברה הרשום למסחר.

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 נתונה הכספיים הנפרדים של החברה ולא נתונה 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, חרף העובדה שהחברה 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.

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

בהמשך לאמור לעיל יצוין כי לתאריך הדוח על המצב הכספי (קרי ליום 31 בדצמבר 2019) 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 רשאית¹ לחלק את הסכום האמור כדיבידנד לבעלי מניותיה.

יוער, כי חלוקת דיבידנד לבעלי המניות (לרבות מתוך הקרנות הניתנות לחלוקה שאינן רווחים נצברים ובכלל זה פרמיה על מניות) חייבת בניכוי מס דיבידנד במקור בהולנד של 15%, בכפוף לפטורים וההקלות הקבועים בדין.²

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 סטטוריות, בין היתר, בגין הרווחים שפורטו בס"ק (א) ו-(ב) לעיל (לעיל ולהלן): **"קרנות שערוך"** (re-valuation reserves). הקוד האזרחי ההולנדי מאפשר להמיר את קרנות השערוך להון מניות, בין בדרך של הנפקת מניות נוספות כנגד קרן השערוך³ ובין בדרך של הגדלת ערכן הנקוב של המניות הקיימות בהון החברה על חשבון קרן השערוך⁴. 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 ⁵ |
| 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 | |

¹ כפוף לאישור החלוקה על ידי הארגונים המוסמכים של החברה בהתאם להוראות הדין ותקנון החברה.
² יוער כי עד ליום 31 בדצמבר, 2019, בעל מניות שהינו תאגיד במדינת EU והחזיק 5% ויותר היה 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.
³ 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).
⁴ יוער כי הגדלת ערכן הנקוב של מניות כאמור ידרוש תיקון תקנון החברה.
⁵ על פי רוב, ההצהרה האמורה מתקבלת בתוך כשבועיים ממועד הגשת הבקשה למשרד המשפטים ההולנדי.

| | |
|--|--|
| <p>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").</p> | |
| <p>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.</p> | <p>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);</p> |
| <p>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</p> | |

יוער, כי המרת קרנות סטטוריות להון מניות חייבת בניכוי מס במקור בהולנד של 15% לבעלי המניות, בכפוף לפטורים הקבועים בדין¹.

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 הסטטוריות. ואולם להבדיל מהמרת קרנות סטטוריות להון מניות, המרת פרמיה על מניות (שאינה קרן סטטורית) 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 המניות² להון מניות מונפק ונפרע באופן שיאפשר לחברה חלוקה של הון לבעלי המניות של החברה ללא חובת ניכוי מס במקור בהולנד.

1.4.5. מגבלות על חלוקת דיבידנד

להלן פירוט מגבלות חיצוניות שהשפיעו על יכולת החברה לחלק דיבידנד החל מיום 1 בינואר, 2018 ועד מועד דוח זה, וכן מגבלות כאמור העשויות להשפיע על יכולתה לחלק דיבידנד בעתיד. 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:

1.4.5.1. מגבלות חלוקה בשטרי הנאמנות:

| שטר הנאמנות | עיקרי מגבלות החלוקה | הפנייה לפרטים נוספים |
|--|---|--|
| שטר הנאמנות שנחתם ביום 24 בפברואר 2011 בין | החברה לא תבצע חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה ו/או חלוקת הון לבעלי מניותיה ו/או לא תבצע | ראו בסעיף 1.4.5 (א) בפרק א', "תיאור עסקי התאגיד", בדוח |

¹ 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.

² ליום 31 בדצמבר 2019 סך של 144,237 אלפי אירו רשום בספרי החברה כפרמיה על מניות.

| שטר הנאמנות | עיקרי מגבלות החלוקה | הפנייה לפרטים נוספים |
|--|--|---|
| החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (להלן: "רזניק"), כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה | 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. | 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 רזניק 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 רזניק 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; החברה 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 בכוש 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.

1.4.5.2. 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. מדיניות חלוקת דיבידנד

ביום 18 במאי 2017 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות דיבידנד אשר נגזרת מהיקף ה- FFO השנתי של החברה. לפרטים נוספים בדבר מדיניות חלוקת הדיבידנד כאמור ראו דיווח המידי של החברה מיום 21 במאי, 2017 (מסי אסמכתא: 2017-01-051021).

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). בנוסף, 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 17 במרץ, 2020 - שלא לבצע חלוקת דיבידנד בגין תוצאותיה הכספיות של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019, וזאת בין היתר, לאור המצב בשוקי העולם, והחלטת דירקטוריון החברה להמשיך ולפעול על מנת להקטין את שיעור המינוף של החברה, בפרט לאור מצב השווקים והתפשטות נגיף הקורונה.

¹ הסכמי מימון שערכם בדוחות הכספיים נכון ליום 31 בדצמבר, 2019 הסתכם ל-200,421 אלפי אירו (כ-32% בלבד מתוך חוב בנקאי כולל בסך 621,441 אלפי אירו).

חלק שני - מידע אחר

מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה¹

למידע כספי ונתונים כספיים בהתייחס לפעילות הקבוצה, ראו הדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2019 המצורפים בפרק ג' לדוח זה. להסבר ההתפתחויות שחלו בנתונים המובאים בדוחות הכספיים, ראו דוח הדירקטוריון על מצב ענייני הקבוצה, המצורף בפרק ב' לדוח זה.

1.5. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה

1.5.1. 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 Halle, Hanover & Göttingen, Kiel, Leipzig, Magdeburg, Bremen ו-ו, 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. ומתמקדת באזור מרכזי בעיר דיסלדורף, בירתה האדמיניסטרטיבית של NRW.

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.

1.5.2. הסביבה המקרו כלכלית בגרמניה

1.5.2.1. נתונים כלכליים כלליים

| *2021 | *2020 | 2019 | 2018 | |
|------------|------------|------|------|--------------|
| 0.9% | 0.4% | 0.6% | 1.5% | צמיחה ריאלית |
| אין נתונים | אין נתונים | 3.2% | 3.2% | שיעור אבטלה |
| 1.7% | 1.7% | 1.5% | 1.9% | אינפלציה |

* תחזית של הארגון לשיתוף פעולה ולפיתוח כלכלי (OECD).

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

עבור כלכלת גרמניה, שנת 2019 התאפיינה בהמשך צמיחה חיובית של 0.6% לאחר צמיחה של 1.5% בשנת 2018, וזאת על רקע צמיחה נמוכה יותר לעומת שאר הכלכלות הגדולות באירופה, כאשר התמ"ג בגוש האירו גדל בכ-1.7% בשנת 2019. הצמיחה בתמ"ג הגרמני ב-2019 הנה הנמוכה ביותר מאז 2013, וכן נמוכה יותר מאשר שנת 2018 (1.5%). הדבר נבע

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, רכיבת בגין אג"ח של החברה וכו'), ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2019, המצ"ב בפרק ג' לדוח תקופתי זה.

מתרומה נטו שלילית של הביקוש כאשר הייצוא גדל בכ- 0.9% (לעומת 2.1% ב-2018) וכן הייבוא גדל בכ- 1.9% (לעומת 3.6% ב-2018). כלכלני הארגון לשיתוף פעולה ולפיתוח כלכלי צופים המשך יציבות בפעילות הכלכלית בגרמניה בשנים 2020 ו-2021, החזויות להראות צמיחה של כ-0.4% ו-0.9%, אשר נמוכה יותר משנים 2018-2019.

בהמשך למגמה החיובית בשנים האחרונות, שיעור האבטלה הממוצע המשיך לרדת ובשנת 2019 עמד על כ-3.2% לפי הארגון לשיתוף פעולה ולפיתוח אשר זהה לשיעור האבטלה בשנת 2018.

1.5.2.2 מדינת North Rhine Westphalia

המדינה הפדרלית נורדרייין-וסטפליה (NRW) שוכנת בצפון מערב גרמניה ובירתה היא דיסלדורף. NRW מונה כ-17.91 מ' תושבים, הינה המדינה המאוכלסת ביותר בגרמניה וחלקה בתמ"ג הגרמני הוא כ-25%. הסקטורים הכלכליים העיקריים באזור הינם טלקומוניקציה (חברות בולטות בתחום: Deutsche Telecom, Vodafone, Fujitsu IT), (HP, Toshiba, IBM), ביטוח, מדיה, לוגיסטיקה, הנדסה מכאנית ואלקטרונית, ייצור רכב (Daymler, Opel, Ford), תעשייה כימית (Bayer) ואנרגיה (RWE, E.ON).

1.5.2.3 דיסלדורף

דיסלדורף - מאפיינים כלליים¹

העיר דיסלדורף מונה כ-639 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. הודות לכך, דיסלדורף מהווה מוקד משיכה ונהנית מגידול אוכלוסין בקצב של כ-7% בממוצע בשנים 2013-2017 ועלייה במשקי הבית של כ-8% באותן שנים, וזאת בעיקר הודות להגירה חיובית אשר יוצרת ביקוש ליחידות דיור. בשנים 2011-2017 התגבר קצב ההגירה אל תוך דיסלדורף והעיר צמחה ב-39 א' תושבים נוספים, מרמה של 600 א' תושבים בסוף 2010 לרמה של 639 א' תושבים בסוף 2017.

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

1.5.3. נדל"ן בגרמניה

1.5.3.1. כללי

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.

1.5.3.2. נדל"ן למגורים (Residential)

לפי נתוני משרד הסטטיסטיקה הפדרלי, נכון לסוף 2019 היו בגרמניה כ-41.3 מיליון יחידות דיור, לעומת כ-40.4 מיליון יחידות דיור שנת 2018, נתון המשקף קצב בנייה שנתי נמוך של כ-260,000 יח"ד לעומת קצב התחלות בנייה שנתי של כ-800,000 יח"ד באמצע שנות ה-90. כמו כן, נמשכת מגמת העלייה במחירי נכסי נדל"ן למגורים בגרמניה, כאשר מדד מחירי הדירות במאי 2019 רשם גידול שנתי של כ-8.79% ושל כ-4.8% בשנת 2018 עפ"י הבנק המרכזי של האיחוד האירופאי. לפי חברת JLL, היקף עסקאות הנדל"ן למגורים בשנת 2018 הסתכם בכ-17.78 מיליארד אירו לעומת כ-16.4 מיליארד אירו בשנת 2017.

שוק הדיור הגרמני מאופיין בשיעור גבוה של דיירים הגרים בשכירות ובהגנות רחבות הניתנות לשוכרים, הכוללות בין היתר רגולציה של שכר הדירה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.17.2.1.

היקף עסקאות הנדל"ן המסחרי בשנת 2019 הסתכם בכ-56.2 מיליארד אירו לעומת כ-60.3 מיליארד אירו בשנת 2018. חלקם של משקיעים זרים ברכישות נאמד בכ-35% בשנת 2019 והשתנה באופן יחסי לשנת 2018 בו נאמד בכ-38% עפ"י חברת JLL. היקף העסקאות של הנדל"ן למשרדים (Office) בשנת 2018 היה כ-36.52 מיליארד אירו והיווה כ-40% מהיקף העסקאות ב-2018.

1.5.4.1. שוק הנדל"ן למגורים בדיסלדורף

Housing supply and demand for new buildings Düsseldorf



Source: destatis, BBSR housing forecast 2015, JLL; Status: July 2019

בשל מחסור בקרקעות לפיתוח באזורים מרכזיים בעיר, קצב הבנייה של מבני מגורים בשנים האחרונות לא הדביק את קצב גידול האוכלוסייה. בשל הגידול באוכלוסיית מספר משקי הבית בעיר צפוי להמשיך ולצמוח ועימו הביקוש לדירות מגורים בעיר. כמו כן, כמות הדירות שהולשמו ב-2018 היו כ-2,050 במקביל לעלייה בביקוש מה שמהווה גורם נוסף לעלייה במחירי הדירות. בשנת 2016 אושרו כ-3,400 היתרי בנייה ובשנת 2017 אושרו כ-3,750 היתרי בנייה, לעומת שנת 2018 שבה אושרו רק 2,500 היתרי בנייה ועובדה זו מעכבת עוד יותר את ההתקדמות של יעד בנייה של כ-3,000 דירות בממוצע בכל שנה.

ע"פ הפרסום של עריית דסלדורף, מחירי קרקעות פנויות ומגרשים שמיועדים למגורים עלו בשנת 2018 בכ-10% בהשוואה לשנה קודמת. קרקעות המיועדות למגורי בנייני דירות ומסחרי עלו אף יותר וע"פ הערכות בכ-20%, כאשר קרקעות המיועדות לתעשייה עלו בכ-5%.

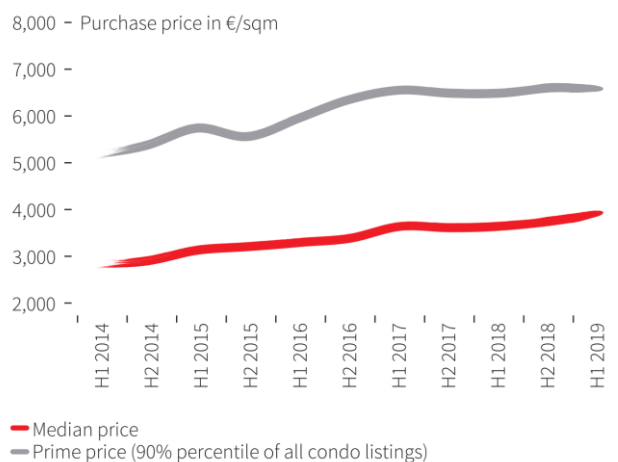
כמו כן, גם מחירי מבני מגורים בנויים עלו בכל אזורי העיר דיסלדורף, בעוד שמחירי בתים פרטיים עלו בכ-7.9%. מחירות דירות קונדו (Condo) עלו בצורה ניכרת בשנת 2019 בהתאם לשנת הבנייה של הדירות, כאשר טווח העלייה ההנו 7.9%-16%.

המחירים בשוק הדירות של דיסלדורף נמצאים במגמת עליה מאז שנת 2009. 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.

התפתחות מחירי הנדל"ן בדיסלדורף (אירו למ"ר)

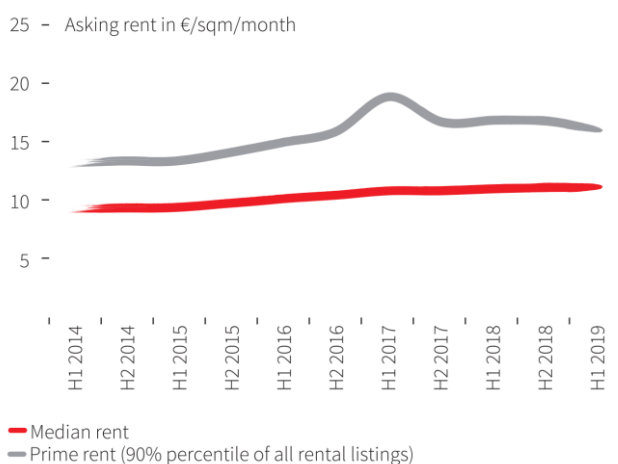
Development of purchase prices for condominiums



Source: JLL. empirica systeme, IDN immodaten; Status: July 2019

התפתחות מחירי שכירויות בדירות למגורים בדיסלדורף (אירו למ"ר לחודש)

Development of rental prices

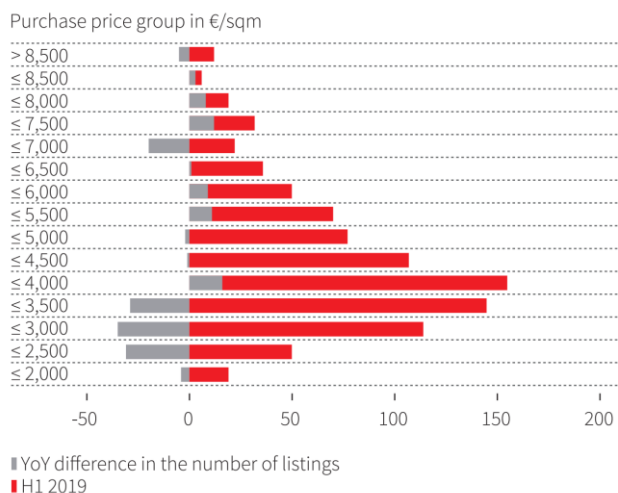


Source: JLL. empirica systeme, IDN immodaten; Status: July 2019

התפתחות מחירי השכירות בדירות למגורים בדיסלדורף הגיעו במחצית הראשונה של שנת 2019 למחיר ממוצע של 11.30 יורו למ"ר לחודש. העלייה במחירי השכירות הייתה משמעותית יותר בשכונות באזורים פחות יוקרתיים. דירות מגורים של פריים סגמנט הגיעו לרמת מחירים של 16 יורו למ"ר לחודש (בהסתמך על תצפיות מקסימאליות).

לפי מחקר של חברת JLL, המחיר החציוני לשנת 2019 למ"ר הנו כ- 3,950 למ"ר. המחיר הממוצע לבנייה החדשה בחציון 1 של 2019 הנו כ- 5,990 יורו למ"ר המבטאת עלייה של כ- 4.5% בחציון הראשון של 2019 לעומת אשתקד.

Distribution of condo listings by price group



Source: JLL, empirica systeme; Status: July 2019

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

מדיניות הבנק המרכזי האירופי (ECB) נותרה בעינה כך שמדיניות הריבית של פעילות הבנק נותרה אפסית, מרווח שיעור הריבית על הלוואות נותר 0.25%, והריבית על פקדונות נותרה ברמה שלילית של -0.5%. המטרה העיקרית של הבנק המרכזי האירופי במסגרת המדיניות המונית הנה שמירה על יציבות מחירים תוך הצבת יעד אנפלציה אשר נמוך וקרוב לשיעור אנפלציה של כ- 2% בטווח הבינוני. שיעור האנפלציה לשנת 2019 הנו כ- 1.2%, והצפי של שיעור האנפלציה לשנת 2022 הנו כ- 1.6%.

הועד המנהל של הבנק המרכזי, צופה כי שיעורי הריבית של הבנק המרכזי האירופי יישאר ברמתו הנוכחי ללא שינוי ובהתאם לשמירה על מדיניות שמירת יעד האנפלציה כאמור לעיל. בהתייחס לצעדי המדיניות המונית הלא סטנדרטית, בכוננת מועצת המנהלים להמשיך ולהשקיע במלואה את תשלומי הקרן מניירות ערך מתממשים שנרכשו במסגרת תוכנית רכישת הנכסים לתקופה ממושכת מעבר למועד שבו היא מתחילה להעלות את שיעורי הריבית המרכזיים של הבנק המרכזי של אירופה, ובכל מקרה תפעל לשמירת תנאי נזילות נוחים.

לפרטים אודות גורמי הסיכון של החברה ראו סעיף 1.22 להלן.

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

1.6. נדל"ן מניב בגרמניה - רמת המצרף

גילוי מצרפי בנוגע לפעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב - הגילוי ניתן במאחד הן לנדל"ן מניב למגורים והן לנדל"ן מניב למסחר (יחדיו – תחום הנדל"ן המניב).

1.6.1. מידע כללי על תחום הפעילות

1.6.1.1. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

כאמור לעיל, נכון ליום 31 בדצמבר 2019 ולמועד חתימת הדוח הקבוצה עוסקת בתחום הנדל"ן המניב בגרמניה בלבד. 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 המוניציפאלית 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 1.5 לעיל.

1.6.1.2. 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.

1.6.1.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

ברקע מחירי הנדל"ן הנמוכים יחסית בגרמניה, החלה הקבוצה במהלך שנת 2005 את פעילותה בתחום הנדל"ן המניב למסחר בגרמניה. במהלך השנים המשיכה והגדילה את מצבת נכסי המקרקעין שלה, תוך ניצול יתרונותיה היחסיים בשוק המקומי, המוניטין הקיים של הקבוצה ויכולותיה לביצוע התקשרויות בתחום. במהלך שנת 2018, עם רכישת השליטה בחברה על ידי ADLER, החליטה החברה לבצע פעולות למכירת נכסיה בתחום הנדל"ן המניב למסחר בגרמניה, בעקבות מיקוד מחדש של אסטרטגיית החברה.

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 1.1.4 לעיל.

תת תחום נדל"ן מניב למסחר

- עסקה למכירת מלון - ביום 25 באפריל 2018, הושלמה מכירת מלון בעיר המבורג, שהיה בבעלות חברה נכדה (100%) של החברה, בתמורה לסך של כ-11.9 מיליון אירו (מתוכו סך של כ-6.2 מ' אירו שימש לפרעון הלוואה שמימנה את הנכס הנמכר. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 25 בפברואר 2018 ומיום 26 באפריל 2018 (מס' אסמכתאות 2018-01-018520, ו-041314-01-2018), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.
- עסקת מכירת נכסים א' - ביום 31 במאי 2019, השלימה החברה את עסקת מכירת נכסים א'. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1.3.1 א לעיל.
- עסקת מכירת נכסים ב' - ביום 28 ביוני, 2019, התקשרה החברה בעסקה למכירת נכסים נוספים מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה. ביום 31 בדצמבר, 2019 הושלמה באופן סופי העסקה ביחס לנכסים בערים Kassel, Laatzen, Leverkusen, Emden, Düsseldorf, Köln, Bad Segeberg, ו-Emden. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1.3.1 ב לעיל.
- עסקה למכירת נכס בעיר Borken - ביום 29 בנובמבר, 2019 הושלמה עסקה למכירת נכס החברה בעיר בורקן (ר' סעיף 1.1.5, נכס מספר 28 בדוח התקופתי של שנת 2018) תמורת 16.6 מ' אירו, ערך הנכסים בספרים ליום העסקה עמד על 19.4 מ' אירו. תמורת המכירה שימשה לפרעון הלוואות בנקאיות.
- עסקה למכירת נכס בעיר Ottendorf-Okrilla - ביום 30 בינואר, 2020, מכרה החברה נכס נוסף מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה, בסך של כ-4.1 מיליון אירו. כחלק מאסטרטגיית החברה של הקטנת המינוף, כלל יתרת התמורה מהמכירה שימשה לפרעון מוקדם חלקי של הלוואות הבעלים מ ADLER. בהתאם לכך, נכס זה מוצג בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר, 2019, כנכס של קבוצת מימוש המוחזקת.

תת תחום נדל"ן מניב למגורים

החברה ריכזה את מרבית רכישותיה בתחום המגורים באיזור North Rhine Westphalia, בו מחזיקה החברה בכ-4,257 יח"ד, בעיר לייפציג בה מחזיקה החברה בכ-3,600 יח"ד, בעיר מגדבורג והלה כ-576 יח"ד, ובמקביל הרחיבה את פעילותה בצפון גרמניה בה היא מחזיקה 3,523 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.

1.6.1.4 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. איתנות פיננסית גבוהה המאפשרת אורך רוח ומימוש התוכנית העסקית.

ו. נגישות למקורות מימון מגוונים המאפשרים התאמת המימון לתנאי השוק/התוכנית העסקית הרלוונטית.

ז. Deal Flow מגוון ושוטף מבנקים, גורמים פרטיים, חברות ממשלתיות, חברות ציבוריות, רשויות עירוניות ועוד.

ח. 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.

1.6.1.5. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

להערכת החברה, חסמי הכניסה העיקריים בתחום הנדל"ן המניב הינם כמפורט להלן:

(1) דרישת ההון העצמי בהיקפים גבוהים;

(2) הצורך בהקמת מערך ניהול שייתן מענה להיבטים כלכליים, משפטיים, הנדסיים, תכנוניים, מיסויים, מימוניים, תפעוליים (תחזוקת הנכסים, שיפוץ, שיווק והשכרה, גבייה) וכיו"ב; ו-

(3) יסודה של מערכת קשרים ונגישות לעסקאות ותחזוק מערכת זו וקשרים אלו.

להערכת החברה, חסמי היציאה העיקריים בתחום הנדל"ן המניב הינם כמפורט להלן:

(1) מימוש הנכסים כפוף לתנאי היצע וביקוש; ו-

(2) מימוש הנכסים כפוף לאפשרויות המימון הקיימות בשוק עבור הרוכשים הפוטנציאליים.

1.6.1.6. תחליפים לפעילות הקבוצה

באפשרות השוכרים (הנוכחיים והפוטנציאליים) של נכסי 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 כ¹ מרבית דירות המגורים (כ-55%) מושכרות (או מיועדות להשכרה) ואינן נמצאות בבעלות הדיירים בהם.

1.6.1.7. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

לפרטים נוספים אודות מבנה התחרות ראה סעיף 1.9 להלן.

1.6.1.8. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

¹ על פי משרד הסטטיסטיקה הפדרלי.

להרחבה ראו סעיף 1.16 להלן.

1.6.1.9. 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.

1.6.1.10. מדיניות רכישת ומימוש נכסים

לפרטים אודות פעולות החברה למיקוד האסטרטגיה העסקית שלה לתחום הנדל"ן המניב למגורים ראו סעיף 1.20 להלן.

1.6.1.11. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות

במהלך שנת 2019, ביצעה החברה שורה של עסקאות למכירת חלק מנכסי הנדל"ן המניב של החברה. לפרטים נוספים בקשר עם העסקאות הנ"ל ראו סעיף 1.1.3.1 לעיל. לפרטים נוספים בקשר עם האסטרטגיה של החברה ראו סעיף 1.20 להלן.

למועד פרסום הדוח החברה ממשיכה לבחון את האפשרויות למיקוד מחדש של האסטרטגיה העסקית שלה לתחום פעילות הנדל"ן המניב והיזמי למגורים, ובגדר כך ממשיכה החברה בביצוע פעולות למכירת נכסים נוספים מפרוטפוליו הנדל"ן המסחרי של החברה, כפי שפורט לעיל.

1.6.1.12. סוגי הנכסים והשימושים בהם

ראה סעיף 1.1.4 לעיל.

1.6.1.13. תמהיל שוכרים

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.

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 פחות מ- 5% מכלל הכנסות שכר הדירה משולם מדי חודש על ידי הרשות המקומית הרלבנטית בהתאם למדיניות סבסוד דיוור לדיריים זכאים של אותה רשות רלבנטית.

תת תחום הנדל"ן המניב למגורים

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.

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

1.6.2. תמצית תוצאות תחום הפעילות

להלן תובא תמצית התוצאות הכספיות של תחום הפעילות לתקופה של שלוש שנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר, 2019:

| לשנה שנסתיימה ביום: | | | פרמטר |
|---------------------|------------|------------|---|
| 31.12.2017 | 31.12.2018 | 31.12.2019 | |
| באלפי אירו | | | |
| 102,857 | 105,893 | 99,349 | סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד) |
| 80,230 | 97,693 | 17,517 | רווחים/הפסדים משוערכים (מאוחד) נטו |
| 145,514 | 163,189 | 78,824 | רווחי הפעילות (מאוחד)* |
| 58,063 | 60,468 | 61,307 | NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (עבור שתי תקופות דיווח אחרונות) (מאוחד) ** |
| 48,941 | 51,792 | 59,173 | NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (עבור שתי תקופות דיווח אחרונות) חלק התאגיד ** |
| 65,259 | 65,496 | 61,307 | סה"כ NOI (מאוחד) |
| 56,137 | 56,821 | 59,173 | 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 2019 נמצאים בבעלות החברה במשך 2 שנות פעילות מלאות לפחות.

1.6.3. אזורים גאוגרפיים

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

| גרמניה | | | |
|--------------------|------------|------------|--|
| לשנה שנתיימה ביום: | | | |
| 31.12.2017 | 31.12.2018 | 31.12.2019 | |
| 3,277 | 3,388 | 3,863 | תוצר מקומי גולמי (מיליארדי יורו)* |
| 39,650 | 40,883 | 41,345 | תוצר לנפש (אירו)* |
| 2.2% | 1.5% | 0.6% | שיעור צמיחה בתוצר המקומי* |
| 1.1% | 0.1% | -0.3% | שיעור צמיחה בתוצר לנפש* (בתעסוקה) |
| 1.8% | 1.9% | 1.1% | שיעור אינפלציה* |
| 0.75% | 0.24% | -0.22% | התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך*** |
| AAA | AAA | AAA | דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך*** |
| 4.15 | 4.13 | 3.88 | ש"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 (www.wsj.com).
 **** לפי סוכנות הדירוג S&P (www.standardandpoors.com).
 ***** מתוך אתר האינטרנט של בנק ישראל (www.boi.org.il).

1.6.4. פילוחים ברמת הפעילות בכללותה^{2,1}

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

1.6.4.1. פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים

ליום 31 בדצמבר, 2019:

| אחוז מסך שטח הנכסים | סה"כ | משרדים | מסחר | מגורים | שימושים | אזורים |
|---------------------|---------|--------|---------|---------|------------|---------------------|
| | | במ"ר | | | | |
| 100.0% | 895,765 | 11,716 | 180,506 | 703,543 | במאוחד | גרמניה |
| 100.0% | 863,575 | 11,716 | 164,771 | 687,088 | חלק התאגיד | |
| | 100.0% | 1.3% | 20.2% | 78.5% | במאוחד | אחוז מסך שטח הנכסים |
| | 100.0% | 1.4% | 19.1% | 79.6% | חלק התאגיד | |

¹ יצוין כי החברה מחזיקה ב-60% מהזכויות ההוניות וב-50% מהזכויות ההצבעה בחברת הנכס המחזיקה במשרדים בשטח כולל של 7,251 מ"ר בעיר Chemnitz שנכלל בטבלאות שבסעיף 1.6.4 זה להלן. מבחינה חשבונית, חברת הנכס מוצגת במסגרת סעיף השקעה בחברות כלולות בסך של כ-3.9 מיליון אירו.
² לעניין נתוני המאוחד וחלק החברה בנכסים המניבים למגורים ולמסחר כמפורט בסעיף 1.6.4 זה להלן – יצוין כי החברה מחזיקה בכ-10.1% מהזכויות בתאגידים המחזיקים את הנכסים בפורטפוליו Matrix, Titan ובלייפציג. יתרת הזכויות מוחזקות על ידי ADLER כמפורט בסעיף 1.18 להלן.

ליום 31 בדצמבר, 2018:

| אחוז מסך שטח הנכסים | סה"כ | משרדים | מסחר | מגורים | שימושים | אזורים |
|---------------------|-----------|--------|---------|---------|------------|---------------------|
| במ"ר | | | | | | |
| 100.0% | 1,028,058 | 11,716 | 312,799 | 703,543 | במאוחד | גרמניה |
| 100.0% | 880,427 | 11,716 | 216,842 | 651,869 | חלק התאגיד | |
| | 100.0% | 1.1% | 30.4% | 68.4% | במאוחד | אחוז מסך שטח הנכסים |
| | 100.0% | 1.3% | 24.6% | 74.0% | חלק התאגיד | |

1.6.4.2. פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים¹

ליום 31 בדצמבר, 2019:

| אחוז מסך שווי הנכסים | סה"כ (אלפי אירו) | משרדים* | מסחר** | מגורים** | שימושים | אזורים |
|----------------------|------------------|---------|---------|----------|------------|---------------------|
| | 1,181,401 | 14,691 | 170,956 | 995,754 | במאוחד | גרמניה |
| | 1,147,414 | 14,691 | 159,878 | 972,845 | חלק התאגיד | |
| | 100.0% | 1.3% | 14.6% | 84.1% | במאוחד | אחוז מסך שטח הנכסים |
| | 100.0% | 1.3% | 14.0% | 84.7% | חלק התאגיד | |

ליום 31 בדצמבר, 2018:

| אחוז מסך שווי הנכסים | סה"כ (אלפי אירו) | משרדים* | מסחר** | מגורים** | שימושים | אזורים |
|----------------------|------------------|---------|---------|----------|------------|---------------------|
| 100.0% | 1,414,280 | 14,298 | 472,459 | 927,523 | במאוחד | גרמניה |
| 100.0% | 1,236,018 | 14,298 | 357,281 | 864,439 | חלק התאגיד | |
| | 100.0% | 1.0% | 33.4% | 65.6% | במאוחד | אחוז מסך שטח הנכסים |
| | 100.0% | 1.2% | 28.9% | 65.6% | חלק התאגיד | |

* יצוין כי החברה מחזיקה ב- 60% מהזכויות ההוניות וב- 50% מזכויות ההצבעה בחברת הנכס המחזיקה במשרדים בשטח כולל של 7,088 מ"ר בעיר Chemnitz. מבחינה

¹ יצוין כי הנתונים המתייחסים למשרדים בכל תקופות הדיווח כוללים נכס שמוצג במסגרת סעיף השקעה בחברות כלולות, שערכו למועד חתימת הדוח הינו כ-3.9 מיליון אירו.

חשבונאית, חברת הנכס מוצגת במסגרת השקעה בחברות כלולות בסך של כ-3.9 מיליון אירו.

** ייצוין כי החברה מחזיקה ב-89.9% מהזכויות בתאגידים המחזיקים את הנכסים בפורטפוליו Titan, Matrix, ובליפציג. יתרת הזכויות מוחזקות על ידי ADLER כמפורט בסעיף 1.19 להלן.

1.6.4.3. פילוח NOI לפי אזורים ושימושים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019 :

| אחוז מסך של NOI הנכסים | סה"כ (אלפי אירו) | משרדים* | מסחר | מגורים | שימושים | |
|------------------------|------------------|---------|--------|--------|------------|------------------------|
| 100.0% | 61,307 | 560 | 18,722 | 42,025 | במאוחד | גרמניה |
| 100.0% | 59,173 | 560 | 17,515 | 41,098 | חלק התאגיד | |
| | 100.0% | 0.9% | 30.5% | 68.6% | במאוחד | אחוז מסך של NOI הנכסים |
| | 100.0% | 0.9% | 29.6% | 69.5% | חלק התאגיד | |

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018 :

| אחוז מסך של NOI הנכסים | סה"כ (אלפי אירו) | משרדים* | מסחר | מגורים | שימושים | |
|------------------------|------------------|---------|--------|--------|------------|------------------------|
| 100% | 65,496 | 542 | 24,849 | 40,105 | במאוחד | גרמניה |
| 100% | 57,363 | 542 | 19,316 | 37,505 | חלק התאגיד | |
| | | 0.8% | 37.9% | 61.2% | במאוחד | אחוז מסך של NOI הנכסים |
| | | 0.9% | 33.7% | 65.4% | חלק התאגיד | |

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017 :

| אחוז מסך של NOI הנכסים | סה"כ (אלפי אירו) | משרדים* | מסחר | מגורים | שימושים | |
|------------------------|------------------|---------|--------|--------|------------|------------------------|
| 100% | 65,246 | 795 | 26,674 | 37,775 | במאוחד | גרמניה |
| 100% | 56,201 | 795 | 20,242 | 35,163 | חלק התאגיד | |
| | | 1.2% | 40.9% | 57.9% | במאוחד | אחוז מסך של NOI הנכסים |
| | | 1.4% | 36.0% | 62.6% | חלק התאגיד | |

* ייצוין 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-3.9 מיליון אירו.

1.6.4.4. פילוח רווחי והפסדי שערך לפי אזורים שימושים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019 :

| אזורים | שימושים | מגורים | מסחר | משרדים | סה"כ (אלפי אירו) | אחוז מסך רווחי או הפסדי השערך |
|---------------------------------|------------|--------|----------|--------|------------------|-------------------------------|
| גרמניה | במאחד | 54,810 | (37,793) | 500 | 17,517 | 100.0% |
| | חלק התאגיד | 53,060 | (35,716) | 500 | 17,844 | 100.0% |
| אחוז מסך כל רווחי או הפסדי שערך | במאחד | 313% | (216%) | 3% | 100.0% | |
| | חלק התאגיד | 297% | (200%) | 3% | 100.0% | |

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018 :

| אזורים | שימושים | מגורים | מסחר | משרדים | סה"כ (אלפי אירו) | אחוז מסך רווחי או הפסדי השערך |
|---------------------------------|------------|--------|--------|--------|------------------|-------------------------------|
| גרמניה | במאחד | 83,833 | 14,359 | 635 | 98,827 | 100% |
| | חלק התאגיד | 72,866 | 10,517 | 635 | 84,018 | 100% |
| אחוז מסך כל רווחי או הפסדי שערך | במאחד | 85% | 15% | 0% | 100% | |
| | חלק התאגיד | 85% | 15% | 0% | 100% | |

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 :

| 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 | 65,868 | 4,398 | 930 | 71,196 | 100% |
| אחוז מסך כל רווחי או הפסדי שערך | במאחד | 95% | 4% | 1% | 100% | |
| | חלק התאגיד | 93% | 6% | 1% | 100% | |

1.6.4.5. פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר לפי אזורים ושימושים :

| משרדים* | | מסחר | | מגורים | | שימושים |
|-------------------|------------|-------------------|------------|-------------------|------------|----------------------|
| באירו | | באירו | | באירו | | גרמניה |
| לשנה שנתיימה ביום | | לשנה שנתיימה ביום | | לשנה שנתיימה ביום | | |
| 31.12.2018 | 31.12.2019 | 31.12.2018 | 31.12.2019 | 31.12.2018 | 31.12.2019 | |
| 129 | 129 | 97 | 75 | 75 | 77 | שכ"ד שנתי ממוצע למ"ר |

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 – 3.9 מיליון אירו.

1.6.4.6. פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים :

| משרדים | | מסחר | | מגורים | | שימושים | | |
|-----------|-----------|-----------------|-----------|-----------|-----------------|-----------|-----------|-----------------|
| באחוזים | | | | | | גרמניה | | |
| לשנת 2018 | לשנת 2019 | ליום 31.12.2019 | לשנת 2018 | לשנת 2019 | ליום 31.12.2019 | לשנת 2018 | לשנת 2019 | ליום 31.12.2019 |
| 46% | 32% | 32% | 97% | 96% | 95% | 95% | 95% | 95% |

שיעור תפוסה ממוצע (ב- %)

יודגש כי מבני המשרדים מהווים כ-1.3% בלבד מתוך סך שטחי הנדל"ן המניב של החברה, כאמור לעיל.

1.6.4.7. פילוח מספר נכסים מניבים לפי אזורים ושימושים :

| משרדים | | מסחר | | מגורים* | | שימושים |
|-------------------|------------|-------------------|------------|-------------------|------------|-------------------|
| לשנה שנתיימה ביום | | לשנה שנתיימה ביום | | לשנה שנתיימה ביום | | גרמניה |
| 31.12.2018 | 31.12.2019 | 31.12.2018 | 31.12.2019 | 31.12.2018 | 31.12.2019 | |
| 2 | 2 | 27 | 16 | 29 | 29 | מספר נכסים מניבים |

* 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.

1.6.4.8. פילוח שיעורי תשואה¹ ממוצעים בפועל (באחוזים, לפי שווי בסוף השנה) ולפי אזורים ושימושים²:

| משרדים | | מסחר | | מגורים | | שימושים |
|--------------------|------------|--------------------|------------|--------------------|------------|--------------------------------|
| לשנה שנסתיימה ביום | | לשנה שנסתיימה ביום | | לשנה שנסתיימה ביום | | |
| 31.12.2018 | 31.12.2019 | 31.12.2018 | 31.12.2019 | 31.12.2018 | 31.12.2019 | |
| 3.8% | 4.2% | 5.4% | 5.8% | 4.3% | 4.2% | שיעור תשואה בפועל ³ |

הכנסות צפויות⁴ בגין חוזי שכירות חתומים (מסחרי ומשרדים בלבד):

| בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים | | | בהנחת אי-מימוש תקופות אופציות שוכרים | | | תקופת הכרה בהכנסה |
|-----------------------------------|---------------------|------------------------------------|--------------------------------------|---------------------|------------------------------------|-------------------|
| שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (מ"ר) | מספר חוזים מסתיימים | הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי אירו) | שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (מ"ר) | מספר חוזים מסתיימים | הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי אירו) | |
| 1,271 | 5 | 2,292 | 1,551 | 6 | 2,775 | רבעון 1 |
| 164 | 1 | 2,285 | 275 | 2 | 2,766 | רבעון 2 |
| 113 | 2 | 2,279 | 326 | 5 | 2,730 | רבעון 3 |
| 3,668 | 7 | 2,129 | 6,079 | 13 | 2,539 | רבעון 4 |
| 1,139 | 12 | 8,153 | 7,079 | 23 | 8,609 | שנת 2021 |
| 5,486 | 9 | 7,387 | 17,977 | 15 | 6,886 | שנת 2022 |
| 5,437 | 13 | 7,037 | 5,400 | 13 | 6,528 | שנת 2023 |
| 114,448 | 65 | 70,070 | 90,561 | 27 | 20,331 | שנת 2024 ואילך |
| 131,726 | 114 | 101,632 | 129,248 | 104 | 53,164 | סה"כ |

1.6.4.9. שוכרים עיקריים: בעקבות השלמת עסקת מכירת נכסים א' ועסקת מכירת נכסים ב', כמפורט בסעיף 1.1.3.1, נכון למועד הדו"ח לחברה אין תלות בשוכר כלשהו.

¹ תשואה – היחס שבין NOI במהלך תקופה מסוימת לבין שווי בסוף אותה תקופה.
² יודגש כי מבני המשרדים מהווים כ-1.3% 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.
⁴ כולל נכסים שבנינם נחתם הסכם התקשרות למכירה אך המכירה טרם הושלמה והנכסים טרם נמסרו.

1.6.4.10 רכישת ומכירת נכסים (מצרפי):

| תקופה (שנה שנסתיימה ביום) | | | פרמטרים | אזור | | |
|------------------------------|------------|------------|---|-----------------|--------|-----------------|
| 31.12.2017 | 31.12.2018 | 31.12.2019 | | | | |
| 5 | 2 | - | מספר נכסים שנרכשו בשנה | נכסים שנרכשו | גרמניה | |
| 125,937 | 6,641 | - | עלות, נטו מנכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי אירו) | | | |
| 5,531 | 410 | - | NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי אירו)* | | | |
| 90 | - | - | שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר) | | | |
| 560 | 278 | - | רווח/הפסד שנרשם בשל מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי אירו) | | | |
| 1 | 1 | 11 | מספר נכסים שנמכרו בשנה* | | | נכסים שנמכרו |
| 14,272 | 11,900 | 275,790 | תמורה, נטו ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי אירו) | | | |
| - | - | (9,082) | רווח/הפסד שנרשם בשל מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי אירו) | | | |
| 4.3 | 5 | 188.3 | שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר) | | | |
| 720 | 254 | 15,209 | NOI של נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי אירו) | | | |

* תוקן למונחים שנתיים

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

1.6.5.1. מבנה מניב מהותי מאוד - פורטפוליו המגורים של החברה בלייפציג

| פירוט ליום 31.12.2019 | (נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 89.9%) ¹ |
|--|---|
| פורטפוליו לייפציג | שם הנכס |
| לייפציג, גרמניה | מיקום הנכס |
| 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. | שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים; אם חל שינוי מהותי בשטחים - השטחים יינתנו ל-3 השנים האחרונות |
| 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 של החברה המוחזקות (100%) ² על ידי חברת הבת (100%) של החברה Brack German Properties BV | מבנה ההחזקה בנכס (תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס) |
| 89.8% ^{1,2} (לפרטים אודות הסכמי שיתוף פעולה בין החברה ובין ADLER אשר מחזיקה 10.1% מהזכויות בנכס האמור ראו בסעיף 1.18 להלן. | חלק התאגיד בפועל בנכס (אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת – הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס) |
| ל.ר. | ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים יותר מעשרים וחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים) |
| יולי 2011 ³ | תאריך רכישת הנכס |
| בעלות | פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה) |
| רשומות | מצב רישום זכויות משפטיות |
| אין | זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות |
| אין | נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה) |
| איחוד מלא | שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת] |
| ל.ר. | פרטים על נכס שנמכר |

¹ נכון ליום 31 בדצמבר, 2019; 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 91.60% ליום 31 בדצמבר, 2019.
² מניות המיעוט בחברות הנכדות המוחזקות המחזיקות בנכס האמור טרם הוקצו בפועל, ונכון למועד זה ADLER מחזיקה בזכויות חוזיות לגבי חברות הנכס.
³ יצוין כי הפורטפוליו כולל 182 יחיד בשטח להשכרה של כ-11 אי"מ אשר נרכשו במאי 2014 על ידי חברה מוחזקת של החברה אשר ביחד עם עוד שתי חברות מוחזקות נוספות מחזיקות בפורטפוליו האמור.

נתונים עיקריים אודות הנכס (א)

| בתאריך רכישת הנכס | | שנת 2017 | שנת 2018 | שנת 2019 | (נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס - 89.8%) ¹ |
|-------------------|----------------------------------|----------|----------|----------|--|
| 82,181 | עלות הרכישה/ההקמה (באלפי אירו)** | 170,900 | 211,670 | 230,860 | שווי הוגן בסוף שנה (באלפי אירו) |
| יולי 2011 | מועד הרכישה ** | 170,900 | 211,670 | 230,860 | ערך בספרים בסוף שנה (באלפי אירו) |
| 93.4% | שיעור תפוסה (%) | 37,016 | 38,509 | 17,623 | רווחי או הפסדי שערך (באלפי אירו) |
| 6,610 | NOI (באלפי אירו) | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף שנה (באלפי אירו) |
| | | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה (באלפי אירו) |
| | | 95% | 95% | 96% | שיעור תפוסה ממוצע (%) |
| | | 139,855 | 138,236 | 140,604 | שטחים מושכרים בפועל (במטרים רבועים) |
| | | 9,292 | 9,736 | 10,039 | סך הכל הכנסות (באלפי אירו) |
| | | 5.54 | 5.96 | 6.13 | דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (אירו) |
| | | 6.78 | 7.11 | 7.17 | דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע בחוזים שנחתמו בשנה (אירו) |
| | | 8,513 | 8,696 | 9,361 | NOI (באלפי אירו) |
| | | 10,549 | 11,202 | 11,666 | NOI מותאם (באלפי אירו)** |
| | | 11,328 | 12,242 | 12,565 | ERV (באלפי אירו) |
| | | 6.6% | 5.8% | 5.5% | ERV yield (%) |
| | | 5.0% | 4.1% | 4.5% | שיעור תשואה בפועל (%) |
| | | 6.2% | 5.3% | 5.1% | שיעור תשואה מותאם (%)** |
| | | 2,631 | 2,608 | 2,650 | מספר שוכרים לתום שנת דיווח (#) |

** בהתאם לדמי השכירות ממוצעים למ"ר בחוזים חדשים שנחתמו במהלך השנה.

¹ נכון ליום 31 בדצמבר 2019; חלק החברה בהיתן מנגנון ה-Promote הינו 91.60% ליום 31 בדצמבר 2019.

פילוח מבנה הכנסות והוצאות (ב)

| שנת 2017 | שנת 2018 | שנת 2019 | (נתונים לפי מאה אחוזים ; חלק התאגיד בנכס - 68%) |
|---------------------|----------|----------|---|
| (באלפי אירו) | | | הכנסות: |
| 9,292 | 9,736 | 10,039 | מדמי שכירות – קבועות |
| - | - | - | מדמי שכירות – משתנות |
| 3,916 | 4,010 | 4,409 | מדמי ניהול |
| | | | מהפעלת חניונים |
| | | | אחרות |
| 13,209 | 13,746 | 14,448 | סך הכל הכנסות |
| | | | עלויות: |
| 4,696 | 5,050 | 5,087 | ניהול, אחזקה ותפעול |
| - | - | - | פחת (אם נרשם) |
| - | - | - | אחרות |
| 4,696 | 5,050 | 5,087 | סך הכל עלויות: |
| | | | רווח: |
| 8,513 | 8,696 | 9,361 | :NOI |

מימון מסוים

| הלוואה א': | מימון מסוים (חלק התאגיד בנכס - 89.8%) | | |
|---|--|-------------------------|---------------------------------|
| 1,770 | מוצג כהלוואות לזמן קצר: | 31.12.2019 (באלפי אירו) | יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי |
| 67,715 | מוצג כהלוואות לזמן ארוך: | | |
| 1,599 | מוצג כהלוואות לזמן קצר: | 31.12.2018 (באלפי אירו) | |
| 69,612 | מוצג כהלוואות לזמן ארוך: | | |
| שווי הוגן ליום 31.12.2019 (באלפי אירו) | | | |
| 1 ביולי 2011 | תאריך נטילת הלוואה מקורי | | |
| 60,000 יצוין כי 17.4 מ' אירו נוספים התקבלו במסגרת משיכת קו אשראי שבוצעה ביום 31 לדצמבר, 2017. | גובה הלוואה מקורי (באלפי אירו) | | |
| 1.81% | שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2019 | | |
| 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 (לעניין זה, "non-recourse" – מימון ללא זכות חזרה ללווה, מלבד מימוש בטוחה) | | |

¹ נכון ליום 31 בדצמבר 2019; חלק החברה בהיתן מנגנון ה-Promote הינו 91.60% ליום 31 בדצמבר 2019.
² נכון ליום 31 בדצמבר 2019; חלק החברה בשקלול מנגנון ה-Promote הינו 91.60% ליום 31 בדצמבר 2019.

יצוין כי במהלך חודש ינואר 2018, החברה והבנק המממן הסכימו על הארכת תקופת ההלוואה המתוארת לעיל עד ליום 30 באוקטובר, 2028, בריבית קבועה בשיעור של 1.81%, ובפרעון קרן בגובה של 2.5% מסכום הקרן המקורית, תנאים אלו נכנסו לתוקף החל מיום 1 באפריל, 2019.

(ג) שעבודים והגבלות משפטיות מהותיות בנכס

| הסכום המובטח בשעבוד 31.12.2019 (במטבע שבו נקובה ההתחייבות לגביה ניתן השעבוד) | פירוט | סוג |
|---|--|------------------------|
| 77.4 מ' אירו | 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. | שעבודים דרגה ראשונה |

(ד) פרטים לגבי הערכות שווי

| שנת 2017 | 30.06.2018 | 31.12.2018 | 30.06.2019 | 31.12.2019 | (נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס - 89.8% ¹) |
|-----------|------------|------------|------------|------------|--|
| 170,900 | 205,557 | 211,670 | 223,090 | 230,860 | השווי שנקבע (באלפי אירו) |
| JLL | JLL | Savills | Savills | Savills | זהות מעריך השווי |
| כן | כן | כן | כן | כן | האם המעריך בלתי תלוי? |
| לא | לא | לא | לא | לא | האם קיים הסכם שיפוי? |
| 30.6.2017 | 30.6.2018 | 31.12.2018 | 30.06.2019 | 31.12.2019 | תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי) |
| DCF | DCF | DCF | DCF | DCF | מודל הערכת השווי |

| הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי: | | | | | |
|---|------------|------------|------------|------------|---|
| שנת 2017 | 30.06.2018 | 31.12.2018 | 30.06.2019 | 31.12.2019 | הערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (DCF) |
| 146,792 | 146,086 | 146,268 | 146,268 | 146,095 | שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) |
| 95.5 | 94.1 | 94.7 | 93.98 | 97.25 | שיעור תפוסה בשנה +1 (%) |
| 96.1 | 95.7 | 95.5 | 95.58 | 97.06 | שיעור תפוסה בשנה +2 (%) |
| 96-98 | 96-98 | 96-98 | 96.53 | 96.85 | שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%) |

¹ נכון ליום 31 בדצמבר 2019; חלק החברה בהיתן מנגנון ה-Promote הינו 91.60% ליום 31 בדצמבר 2019.

| | | | | | |
|--------|--------|-----------|-----------|-----------|---|
| 5.54 | 5.90 | 5.64 | 7.13 | 7.20 | דמי שכירות חודשיים ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +1 |
| 5.96 | 6.23 | 6.01 | 7.27 | 7.35 | דמי שכירות חודשיים ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +2 |
| 8.18 | 8.29 | 7.32 | 8.55 | 8.75 | דמי שכירות חודשיים ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +10 |
| 8.18 | 8.29 | 6.74 | 7.74 | 7.93 | דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי (אירו/ מ"ר) |
| 11,206 | 11,202 | 7,948 | 7,961 | 8,528 | NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי אירו) |
| 11 | 10-11 | 7.91-9.30 | 7.00-9.30 | 7.00-9.36 | הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (אירו/ למ"ר) |
| 5.8 | 5.4 | 4.38 | 4.71 | 4.66 | שיעור היוון (Discount rate) לצורך הערכת השווי (%) |
| 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | זמן עד מימוש רעיוני (שנים) |
| 4.8 | 3.9 | 4.78 | 4.46 | 4.41 | שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Cap Rate) באחוזים |

| שינוי בשווי באלפי אירו | | | | | ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה): | |
|------------------------|----------|---------|---------|---------|---|----------------------------|
| (8,533) | (12,534) | (4,370) | (4,540) | (4,770) | עליה של 0.25 נקודות בסיס | שיעורי היוון Discount rate |
| 9,569 | 14,078 | 4,400 | 4,750 | 4,940 | ירידה של 0.25 נקודות בסיס | |
| (16,539) | (23,481) | (8,680) | (9,000) | (9,360) | עליה של 0.5 נקודות בסיס | |
| 20,266 | 30,553 | 8,980 | 9,580 | 9,820 | ירידה של 0.5 נקודות בסיס | |

* דמי שכירות חודשיים המתייחסים ליחידות דיור להשכרה בלבד.

הבהרות נוספות בקשר להערכת השווי :

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

בין מערכי השווי כאמור קיימים הבדלי גישות, אשר באים לידי ביטוי בהתייחסותם לפרמטרים המרכזיים בהערכת השווי שערכו לנכס, כמפורט להלן. הבדלי גישות אלו לא הביאו לשינוי מהותי בשווי הנכס בהתאם להערכות השווי השונות. כך, בהערכת השווי שנערכה על ידי פירמת Savills לשנת 2018, נרשמה עלייה לא מהותית בערך

הנכס בסך של כ- 6 מ' אירו (כ-3% משווי הנכס) ביחס להערכת השווי של פירמת JLL שנערכה עבור הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2018. הערכת השווי של פירמת Savills לשנת 2019 שנערכה לצורך הדוחות הנוכחיים מצורפת לדוחות אלו.

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

הבדלים אלו משקפים את עיקר הבדלי הגישות בין Savills ו- JLL בהתייחסותם לפרמטרים המרכזיים בהערכת השווי. הבדלי גישות אלו נשמרו בעת ביצוע הערכות השווי לשנת 2019.

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

(ה) 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 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 2019 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 | | | |
|-------------------------------|--------------------------|---|--|
| 230,860 | | שווי הוגן של הנכס ליום 31.12.2019 | |
| -69,486 | | החזר הלוואות מתאגידים בנקאיים | |
| -25,149 | | נכסים והתחייבות אחרות, נטו | |
| 136,225 | | סכום נותר לחלוקה | |
| 89.82% | | שעור החזקה לפני השפעת מנגנון Promote | |
| 91.60% | | שעור החזקה לאחר השפעת מנגנון Promote | |
| סך הסכומים שנותרו לחלוקה | סך הסכומים שיחולקו לחברה | חלוקה לשותפים (בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה) | סכום החלוקה ומהותה |
| - | 122,356 | 13,869 | חלוקת רווחים לפני הפעלת מנגנון Promote |
| - | 2,421 | -2,421 | שווי Promote |
| - | 124,777 | 11,448 | 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 להשקעה | השפעת ירידה של 5% בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה | סה"כ שווי Promote | השפעת עליה של 5% בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה | השפעת עליה של 10% בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה |
| -4,617 | -2,309 | 2,421 | 2,309 | 4,617 |

שיעור ההחזקה לאחר השפעת מנגנון ה-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 ה-Promote, באופן הבא:

| | | |
|------------|--------|--|
| באלפי אירו | | |
| 136,225 | | הון עצמי של המיזם המשותף, ללא הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ומהחברה: |
| 13,869 | 10.18% | חלקם של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בהון העצמי (ללא הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ומהחברה) לפני השפעת מנגנון Promote: |
| -2,421 | | שווי מנגנון Promote: |
| 11,448 | | שווי החזקות בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה לאחר הפעלת מנגנון Promote: |

| | | |
|---------------|--|---|
| 136,225 | | הון עצמי של המיזם המשותף, ללא הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ומהחברה : |
| 8.40% | | שיעור החזקה אפקטיבי של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה במיזם המשותף, לאחר הפעלת מנגנון Promote (לא כולל הלוואות הוניות) : |
| 91.60% | | שיעור החזקה אפקטיבי של החברה במיזם המשותף, לאחר הפעלת מנגנון Promote : |

לפרטים נוספים בקשר עם רכישת חלקם של שותפי ה-JV, ראו סעיף 1.1.3.2 לעיל.

1.6.6. התאמות הנדרשות ברמת החברה

1.6.6.1. התאמת שווי הוגן לערכים בדו"ח על המצב הכספי :

| ליום 31.12.2018 | ליום 31.12.2019 | | |
|----------------------|-----------------|---|-----------------------------|
| (מאוחד) (באלפי אירו) | | | |
| 1,414,280 | 1,181,401 | סה"כ נכסים מניבים (מאוחד) | הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד |
| 64,683 | 62,218 | סה"כ קרקעות להשקעה (מאוחד) | |
| 1,478,963 | 1,243,619 | סה"כ (מאוחד) | |
| - | (54,155) | 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 | |
| (3,998) | (3,896) | התאמות אחרות (חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני) | |
| (3,998) | (58,051) | סה"כ התאמות | |
| 1,474,965 | 1,185,568 | סה"כ, אחרי התאמות | |
| 1,474,965 | 1,185,568 | סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד) | |
| 1,474,965 | 1,185,568 | סה"כ | הצגה בדו"ח על המצב הכספי |

1.6.6.2. התאמות לרווחי FFO (Funds Form Operations)

| FFO לשנה שנתיימה ביום | | | |
|-----------------------|------------|------------|--|
| 31.12.2017 | 31.12.2018 | 31.12.2019 | |
| באלפי אירו, מאוחד | | | |
| בלתי מבוקר | | | |
| 101,124 | 100,919 | 18,318 | רווח נקי לשנה המשויך 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")* : |

| | | | |
|---|----------|----------|--|
| (96,226) | (81,055) | (16,388) | 1. שינויים בערך של נכסי נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה, קרקעות ונכסי השקעה נוספים. |
| (313) | (1,438) | 8,914 | 6. שינויים בשווי הוגן מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד |
| | | | 7. עלויות רכישה שהוכרו ברווח והפסד (IFRS3R) |
| 27,133 | 23,895 | 10,927 | 8. מסים נדחים בשל התאמות |
| | | | 9. התאמות [1-8] לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות בהתאם לשיטת השווי המאזני |
| ===== | ===== | ===== | ===== |
| 31,718 | 42,321 | 21,771 | Funds From Operations (FFO) נומינאלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות פרטי תשקיף* |
| <u>התאמות נוספות בגין סעיפים לא תזרימיים:</u> | | | |
| 1,303 | - | - | עלות תגמול מבוסס מניות |
| 5,699 | (4,640) | 10,667 | הפחתת עלויות מימון, הפרשי שער ומדוד שאינן תזרימיים |
| 1,091 | 1,055 | 1,451 | רכיב הריבית בעסקאות הגנה |
| <u>התאמות נוספות בגין סעיפים חד פעמיים/פעילויות חדשות/פעילויות שהופסקו/אחר:</u> | | | |
| 3,908 | 4,651 | 4,211 | הוצאות הנהלה וכלליות בגין זמן ניהול בקשר להשבחת קרקע בדיסלדורף |
| 534 | 5,119 | 5,271 | פחת, תרומות, שירותים מקצועיים והתאמות חד פעמיות |
| - | 1,292 | 378 | התאמה בגין חברות כלולות וזכויות שאינן מקנות שליטה |
| (9,756) | (12,731) | (11,073) | רווח ממכירת דירות |
| | | | התאמות נוספות מול בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| ===== | ===== | ===== | ===== |
| 34,497 | 37,067 | 32,676 | 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.

1.7 תחום השבחת קרקעות בדיסלדורף

1.7.1 מידע כללי על תחום הפעילות

1.7.1.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

החברה הינה בעלים של מתחם קרקע ("קרקע I") במיקום מרכזי בעיר דיסלדורף (שבו מוקם פרויקט המגורים "Grafental" של החברה, לפרטים נוספים ראו סעיף 1.7.1.8 להלן) שיועד 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 ("קרקע II"), הממוקם בשכונת Grafenberg – משכונות המגורים היוקרתיות בעיר דיסלדורף ובסמוך לפרויקט המגורים "Grafental" המוקם על ידי החברה.

החברה פועלת לשם השבחת המקרקעין ושינוי יעודם מהיעוד הקיים ליעודם העתידי כקרקע לפיתוח מגורים ובתקופת הדוח המשיכה לקדם תב"עות חדשות לקרקע I וקרקע II כמפורט בסעיף 1.7.1.8 להלן.

1.7.1.2 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

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

א. הכרה מעמיקה עם שוק הנדל"ן המקומי בעיר דיסלדורף ומיפוי צרכיו לטווח הזמן הבינוני-ארוך.

ב. 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.

ג. נגישות אל והיכרות אישית עם גורמי התכנון השונים בעיריית ועם מקבלי ההחלטות בעיריית דיסלדורף.

ד. צבירת ידע מקיף ונרחב והיכרות מעמיקה עם הסביבה המשפטית והתכנונית.

1.7.1.3 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

להערכת החברה, חסמי הכניסה העיקריים בתחום הנדל"ן המניב הינם כמפורט להלן:

(1) דרישת ההון העצמי בהיקפים גבוהים;

(2) הצורך בהקמת מערך ניהול שייתן מענה להיבטים כלכליים, משפטיים, הנדסיים, וכיו"ב; ו-

(3) היכרות מעמיקה, על בסיס מקצועי, עם מקבלי החלטות בעיריית דיסלדורף ככלל וברשויות התכנון השונות בעיר בפרט.

להערכת החברה, חסמי היציאה העיקריים בתחום הנדל"ן המניב הינם כמפורט להלן:

(1) מימוש הנכס כפוף לתנאי היצע וביקוש; ו-

(2) מימוש הנכס כפוף לאפשרויות המימון הקיימות בשוק עבור הרוכשים הפוטנציאליים.

1.7.1.4. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

לפרטים נוספים ראו סעיף 1.9 להלן.

1.7.1.5. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

לפרטים נוספים ראו סעיף 1.17 להלן.

1.7.1.6. האזורים העיקריים שבהם ממוקמים הנכסים

הנכסים ממוקמים בעיר דיסלדורף. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.7.3 להלן.

1.7.1.7. מדיניות רכישת ומימוש נכסים

ראה סעיף 1.20 להלן.

1.7.1.8. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות

א. קרקע I: התקדמות בהליכי אישור תב"עות ל-Grafental Mitte ול-Grafental Ost

ביחס לקרקע I, שיעודה לבניית משרדים, קידמה ומקדמת החברה ביחד עם העירייה 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-900 יח"ד, לרבות יח"ד שנמצאות בשלבי ביצוע שונים, ולרבות כ-470 יח"ד שצפויות להיות כפופות לדכר דירה מפוקח.

תב"ע Grafental Mitte

התב"ע בגין כ-592 יח"ד / כ-59 אלף מ"ר זכויות בנייה, נטו (מהם 286 יח"ד / כ-24 אלף מ"ר זכויות בנייה, נטו הכפופות לשכר דירה מפוקח), תב"ע זו בתוקף וחלה על השלבים ה' עד ט' בפרויקט המגורים בדיסלדורף, כמפורט בסעיף 1.8 להלן.

תב"ע Grafental Ost

התב"ע בגין יתרת 330 יח"ד / כ-33 אלף מ"ר זכויות בנייה, נטו (מהם כ-185 יח"ד / כ-14 אלף מ"ר זכויות בנייה, נטו הצפויות להיות כפופות לשכ"ד מפוקח), נמצאת בהליכי תכנון והחברה מעריכה כי התב"ע תאושר ותהא זמינה לבניה לקראת סוף שנת 2020. תב"ע זו תחול על השלבים י' – יב' בפרויקט המגורים בדיסלדורף (לפרטים נוספים ראו סעיפים 1.8 להלן). התב"ע כאמור תחול על יתרת חטיבת הקרקע, אשר יעודה הנוכחי יהנו למשרדים בשטח של כ-20,000 מ"ר נטו ועוד שטח של כ-7,000 מ"ר הנמצא כיום בבעלות עיריית דיסלדורף ואשר צפוי לירכש על ידי החברה במהלך השנתיים הקרובות. החברה צופה כי במהלך שנת 2020 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.

עם קבלת הערות/התנגדויות הציבור והתאמת טיוטת התב"ע במידת הצורך להערות/התנגדויות האמורות, תובא טיוטת התב"ע לאישור סופי ע"י מועצת העיר.

המידע המתואר לעיל בקשר עם התקדמות בהליכי אישור התב"ע ושינוי הייעוד כאמור (ובכלל זה המועדים הצפויים להשלמתו), הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 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 והבנייה הנדרשים לפי הדין הגרמני, אשר השלמתם אינה בשליטתה של החברה.

למידע נוסף בקשר למגבלות שכ"ד על חלק מהשלבים בפרויקט ראה סעיף 1.7 בדוח התקופתי של שנת 2018.

ב. קרקע II: רכישת מס' מבני משרדים ומגורים בשכונת Grafenberg לצורך השבחה

בבעלות החברה מתחם קרקע בשטח של כ-20,000 מ"ר ועליו מבני מגורים ומשרדים (המניבים דמי שכירות שנתיים של כ-96 א' אירו בשנה) בשכונת Grafenberg – משכונות המגורים היוקרתיות בעיר דיסלדורף – ובסמוך לפרויקט המגורים "Grafental" המוקם על ידי החברה בדיסלדורף. 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.

ג. במהלך תקופת הדוח, המשיכה החברה לקדם יחד עם עיריית דיסלדורף תב"ע לשינוי יעוד קרקע II לייעוד למגורים. על פי תכניתה של החברה אם וככל שיושלם שינוי הייעוד כאמור, תתאפשר הקמת פרויקט מגורים שיכלול 84 יח"ד (כ-14,000 מ"ר בנוי נטו) על הקרקע (חלף המבנים הקיימים). לפרטים בקשר עם התב"ע האמורה ראו ס"ק א) לעיל.

ד. לפרטים אודות פרויקט Gerresheim ראו בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בדיסלדורף המפורט בסעיף 1.8 להלן.

1.7.1.9. השלכות דיני מס החלים על הקבוצה ויחודיים לתחום פעילות זה

ראה סעיף 1.15 להלן.

1.7.2 . תמצית תוצאות תחום הפעילות

להלן תובא תמצית התוצאות הכספיות של תחום הפעילות לתקופה של שלוש שנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2019 :

| לשנה שנסתיימה ביום | | | פרמטר |
|--------------------|------------|------------|---|
| 31.12.2017 | 31.12.2018 | 31.12.2019 | |
| באלפי אירו | | | |
| 296 | 183 | 326 | סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד) |
| 28,502 | (2,694) | (4,179) | רווחים או הפסדים משערורים (מאוחד) |
| 28,161 | (2,609) | (4,006) | רווחי הפעילות (מאוחד) |
| (341) | 85 | 174 | NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (עבור שתי תקופות דיווח אחרונות) (מאוחד) |
| (266) | 83 | 155 | NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (עבור שתי תקופות דיווח אחרונות) חלק התאגיד |
| (341) | 85 | 174 | סה"כ NOI (מאוחד) |
| (266) | 83 | 155 | סה"כ NOI (חלק התאגיד) |

1.7.3 . אזורים גאוגרפיים

| דיסלדורף/גרמניה/NRW | | | פרמטר |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|---|
| לשנה שנסתיימה ביום | | | |
| 31.12.2017 | 31.12.2018 | 31.12.2019 | |
| פרמטרים מאקרו כלכליים: | | | |
| אין נתונים עבור דיסלדורף | אין נתונים עבור דיסלדורף | אין נתונים עבור דיסלדורף | תוצר מקומי גולמי בדיסלדורף (מיליארד אירו)* |
| אין נתונים עבור דיסלדורף | אין נתונים עבור דיסלדורף | אין נתונים עבור דיסלדורף | תוצר נפש בדיסלדורף (אירו)* |
| 0.6% | אין נתונים עבור דיסלדורף | אין נתונים עבור דיסלדורף | שיעור צמיחת אוכלוסיה בדיסלדורף (%)** |
| 1.8% | 1.9% | 1.5% | שיעור אינפלציה (גרמניה)** |
| 0.75% | 0.24% | -0.22% | רמת התשואה על אג"ח ממשלתי לזמן ארוך (גרמניה)*** |
| AAA | AAA | AAA | דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (גרמניה) |
| 4.15 | 4.13 | 3.88 | שע"ח שקל חדש ביחס לאירו ליום האחרון של השנה (נתוני בנק ישראל) |
| פרמטרים ענפיים מחייבים: | | | |
| 3,630 | 3,660 | 3,950 | מדד המתייחס למחירי הנכסים בשימושים מגורים (מחיר למ"ר)**** |
| 27.0 | 28.0 | 28.5 | משרדים (prime rent למ"ר)**** |

| | | | | |
|--------|------------|------------|---|---|
| | | | | הרלוונטים בדיסלדורף |
| 21.8 | 24.2 | 25.1 | היקפי המכירות בענף הבניה ב-NRW (מיליוני אירו)***** | |
| 4.4% | 3.2% | 3.8% | מדד מחירי הבניה בגרמניה - שיעור השינוי השנתי ** | |
| 38,700 | 41,200 | 42,100 | מגורים (יח"ד) | אישורי בניה ב- ***NRW (לפי שימושים) |
| 3,753 | אין נתונים | אין נתונים | מגורים (יח"ד) | אישורי בניה בדיסלדורף *** (לפי שימושים) |

* 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.

1.7.4. קרקעות להשקעה

קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה (מצרפי)

| אזור | פרמטרים | תקופה (שנה שנסתיימה ביום) | |
|--------|--|------------------------------|------------|
| | | 31.12.2018 | 31.12.2019 |
| גרמניה | הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי אירו) | 47,100 | 46,700 |
| | סה"כ שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר) | 20,000 | 20,000 |
| | סה"כ, זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר) | 7 | 7 |

1.8. תחום הנדל"ן היזמי למגורים

הגדרות לצורך סעיף 1.8 זה בלבד

- (1) 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;
- (2) פרויקט נדל"ן יזמי שהקמתו הסתיימה בתקופה השוטפת ושמכירתו 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-(ד) לעיל;

- (3) 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;
- (4) 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;

מבוא

תחת תחום פעילות זה, נכללים הפרויקטים הבאים של החברה:

פרויקט Grafental - פרויקט המגורים בדיסלדורף

בבעלות הקבוצה קרקע בשטח של כ- 150 דונם ("Grafental") הממוקמת באזור מרכזי בעיר דיסלדורף¹, בירתה האדמיניסטרטיבית של NRW.

החברה החליטה לפתח את הקרקע באופן שתבנה על חלק ממנה שכונת מגורים.

פיתוח השכונה נעשה במספר שלבים תוך שמירה על יחס גבוה של מכירות מראש ("פרויקט המגורים"). כפועל יוצא מהחלטתה זו החלה החברה לפעול לצורך קידום תחילת בניית הפרויקט למגורים, ולפיכך, החליטה החברה לסווג את חלק הפרויקט המשוך ליזום נדל"ן למגורים, כמלאי מבנים בהקמה ומלאי מקרקעין, וזאת בהתאם למחזור התפעולי של החברה. מתוך הפרויקט, חטיבת קרקע המיועדת לדיוור מסובסד להשכרה ("קרקע I"), כאמור בסעיף 1.8 לעיל, לא סווגה כמלאי ומוצגת ומטופלת בדוחות הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה (בהתאם לככלי חשבונואות מקובלים), נתונים נוספים עבור חטיבת קרקע זו, נכללים במסגרת עתודות הקרקע בפרק זה.

תיאור הפרויקט

פרויקט המגורים הינו פרויקט להקמת שכונת מגורים שהקמתו החלה בשנת 2011, בהיקף כולל של כ-1,655 יח"ד, מתוכן כ-471 יח"ד להשכרה כדיוור בר השגה (בשכ"ד מסובסד ושכ"ד מפוקח – לפרטים ראה סעיף 1.7.1.8 לעיל) וכ-1,184 יח"ד כדירות Condo למכירה בשוק החופשי המיועדות למעמד הבינוני-גבוה. פיתוח השכונה נעשה ויעשה במספר שלבים תוך שאיפה לשמור על יחס גבוה של מכירות מראש.

נכון למועד הדוח, הושלמה בניית שלבים א עד ד' והם נמסרו ואוכלסו במלואם. שלבים ה' עד ט', נמצאים בשלבי הקמה ופיתוח שונים וטרם נמסרו לרוכשים. להלן פירוט פעולות עיקריות שביצעה החברה בתקופת הדוח בקשר עם קידום ביצועו של פרויקט המגורים בדיסלדורף:

¹ כולל שטחים עליהם הוקמו ונמסרו יח"ד לרוכשי הדירות ואינן בבעלות החברה כמתואר בפרק זה.

א. ביצוע ושיווק שלב ה' (פרויקט נדל"ן יזמי בהקמה) - בחודש אפריל 2018, עם קבלת היתר הבניה, החלה החברה בבנייתו של שלב ה' הכולל 89 יח"ד (מתוכן 5 בתים צמודי קרקע) יחד עם 86 חניות תת קרקעיות בשטח כולל של כ- 12,450 מ"ר ברוטו. במהלך חודש מאי 2018, החלה החברה בשיווק ומכירות שלב ה' ולמועד חתימת הדוח שווקו (חוזים חתומים והרשמות) 89 דירות 100% משלב זה בתמורה כספית כוללת של כ-49.6 אלפי אירו. שלב ה' הינו חלק מפרויקט Grafental, אשר מסווג בדוח זה כ-"פרויקט מהותי מאוד". כל הנתונים לגבי שלב זה רוכזו למען נוחות הקורא תחת סעיף 1.8.3.1 להלן.

ב. ביצוע שלב ו', השלב הראשון שנבנה כחלק מ-Grafental Mitte (פרויקט להקמת נדל"ן מניב למגורים בהקמה) - בחודש אפריל 2018, עם קבלת היתר הבניה, החלה החברה בבנייתו של שלב ו' הכולל 112 יח"ד להשכרה (מתוכן 70 דירות בשכ"ד מסובסד ו-42 דירות כדיור בר השגה - בשכ"ד מפוקח - לפירוט סעיף 1.8.3.1) יחד עם 57 חניות תת קרקעיות בשטח כולל של כ- 12,000 מ"ר ברוטו, למועד הדוח שיעור ההשלמה של הפרויקט הסתכם ל - 89.4%. שלב ו' הינו חלק מפרויקט Grafental, אשר מסווג בדוח זה כ-"פרויקט מהותי מאוד". כל הנתונים לגבי שלב זה רוכזו, למען נוחות הקורא, תחת סעיף 1.8.3.2 להלן. יצוין, כי למרות ששלב ו' אינו עונה, הוא לכשעצמו, להגדרת פרויקט מהותי מאוד, הובא לגביו התיאור המלא לשם האחידות והואיל והחברה סבורה כי יש בנתונים המוצגים לעיל כדי להביא לקורא את התמונה המלאה ביחס לפרויקט.

ג. ביצוע ושיווק שלב ז', השלב השני שנבנה כחלק מ-Grafental Mitte (פרויקט נדל"ן יזמי בהקמה) - 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, התקבל ברבעון הרביעי של שנת 2018, החברה החלה בפיתוח ושיווק השלב. למועד הדוח שיעור ההשלמה של הפרויקט הסתכם ל-83.6%. שלב ז' הינו חלק מפרויקט Grafental, אשר מסווג בדוח זה כ-"פרויקט מהותי מאוד". כל הנתונים לגבי שלב זה רוכזו למען נוחות הקורא תחת סעיף 1.8.3.3 להלן.

ד. ביצוע ושיווק שלב ח', השלב השלישי שנבנה כחלק מ-Grafental Mitte (פרויקט נדל"ן יזמי בהקמה) - היתר בניה ל-96 יח"ד נוספות המיועדות למכירה חופשית בשוק (דירות Condo) יחד עם 101 מקומות חניה תת קרקעיים בשטח כולל של כ-10,000 מ"ר ברוטו, התקבל ברבעון השלישי של שנת 2019, החברה החלה בפיתוח ושיווק השלב. למועד הדוח שיעור ההשלמה של הפרויקט הסתכם ל-23.5%. למועד הדוח שווקו (חוזים חתומים והרשמות) 35 דירות המהוות כ- 58% משלב זה. שלב ח' הינו חלק מפרויקט Grafental, אשר מסווג בדוח זה כ-"פרויקט מהותי מאוד". כל הנתונים לגבי שלב זה רוכזו למען נוחות הקורא תחת סעיף 1.8.3.4 להלן.

ה. ביצוע שלב ט', השלב הרביעי שנבנה כחלק מ-Grafental Mitte (פרויקט נדל"ן יזמי בהקמה) - היתר בניה ל - 206 יח"ד להשכרה (מתוכן 87 דירות בשכ"ד מסובסד ו-87 דירות כדיור בר השגה) - בשכ"ד מפוקח ו-32 דירות נוספות אשר צפויות להיות מושכרות

בהתאם למחירי השוק). יחד עם 127 חניות תת קרקעיות בשטח כולל של כ- 14,800 מ"ר ברוטו.

כמו כן, קיים לחברה פרויקט נוסף, שהינו חלק מפרויקט המגורים בדיסלדורף, ונכון למועד זה נמצא בתהליך לשינוי ייעוד תב"ע (כמפורט בסעיף 1.7 לעיל):

פרויקט עתודות קרקע א' – יתרת השלבים בפרויקט המגורים בדיסלדורף:

(1) שלב ט': תחת התב"ע Grafental Mitte: הקמת 32 יח"ד בשטח נטו של כ-2,900 מ"ר שאינן כפופות למגבלות שכ"ד מפקח, שבכוונת החברה להחזיק. יצוין כי במסגרת השלב מקימה החברה 174 יח"ד נוספות בשטח נטו של כ- 12,000 מ"ר הכפופות לשכ"ד מפקח, והכללות תחת תחום פעילות השבחת הקרקעות תחת סעיף 1.7.

(2) שלבים יא'-יב': תחת התב"ע Grafental Ost להקמת כ-144 יח"ד בשטח נטו של כ- 19,000 מ"ר, שאינן כפופות למגבלות שכ"ד מפקח. יצוין כי תחת שלב י' צפויות כ-185 יח"ד להשכרה מכח אותה תב"ע הנכללות תחת תחום השבחת הקרקעות. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.7 לעיל.

פרויקט המגורים בדיסלדורף מסווג בדוח זה כ - "פרויקט מהותי מאוד". כל הנתונים לגבי רוכזו למען נוחות הקורא תחת סעיף 1.8.3 להלן.

פרויקט המגורים של החברה בשכונת גרסהיים, בעיר דיסלדורף שבגרמניה

ביום 28 בפברואר 2018 השלימה החברה רכישת חטיבת קרקע בשכונת Gerresheim בעיר דיסלדורף שבגרמניה בתמורה כוללת (כולל עליות נלוות) של כ-141.9 מיליון אירו¹. המקרקעין מצויים בשכונת Gerresheim (אשר אוכלוסייתה מונה כ-30 א' איש) ממזרח למרכז העיר דיסלדורף, בצמוד ומדרום לשכונת היוקרה Grafenberg ובקרבה ליער Grafenberg. על המקרקעין הפנויים, בשטח של כ-193 דונם מתוכננים לקום כ-1,500 יח"ד למגורים ועוד כ-30 א' מ"ר למסחר, משרדים, גני ילדים ובית ספר. ביום 22 בספטמבר, 2019, התקשרה החברה בהסכם למכירת 75% מהחזקותיה בחברת הבת המחזיקה בפרויקט גרסהיים כאמור. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1.3.1 לעיל.

פרויקט Gerresheim מסווג בדוח זה כ"פרויקט מהותי מאוד". כל הנתונים לגביו רוכזו למען נוחות הקורא תחת סעיף 1.8.3 להלן.

פרויקט המגורים של החברה בעיר אאכן שבגרמניה

פרויקט נדל"ן יזמי בהקמה שהינו מיזם משותף להקמת 280 יחידות דירות על קרקע בבעלות החברה בעיר אאכן שבגרמניה, עליה היה ממוקם מפעל ישן שאינו בשימוש. לפרטים נוספים ראו דיווח המידי של החברה מיום 28 בפברואר 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-035506), וסעיף 1.9 לדוח השנתי של החברה לשנת 2018, הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

גורמי התכנון בעיר אאכן הסכימו ביחד עם החברה על הקונספט התכנוני של הפרויקט באופן שיאפשר הקמת 280 יחידות (חלף 180-220) כפי שצוין בדוח המידי שפרסמה החברה במועד רכישת הנכס ביום 28 בפברואר, 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-035506), עובדה אשר עשויה להביא לגידול בהיקף

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

המכירות והרווחיות הצפויה בפרויקט ביחס לתכנון המקורי של הפרויקט. היתרי הבניה התקבלו בדצמבר, 2018 ופיתוח התשתיות החל במהלך 2019. הצפי לתחילת בניית הפרויקט הוא ברבעון 2 בשנת 2020.

פרויקט אאכן מסווג בדוח זה כ- "פרויקט מהותי מאוד", וכל הנתונים לגביו רוכזו למען נוחות הקורא תחת סעיף 1.8.3 להלן.

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

תיאור מצרפי - נדל"ן יזמי

1.8.1. מידע כללי על תחום הפעילות

1.8.1.1. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

ראה סעיף 1.8 לעיל למבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו.

1.8.1.2. האזור הגיאוגרפי בו מבוצעת הפעילות

מרבית הפעילות מרוכזת באזור מרכזי בעיר דיסלדורף, בירתה האדמיניסטרטיבית של NRW, שם מוקם פרויקט Grafental ופרויקט Gerresheim.

כמו כן, חלק מסוים מפעילות הקבוצה תחת תחום פעילות זה מתבצע בעיר אאכן שבגרמניה.

1.8.1.3. סוגי הפרויקטים

הפרויקטים הרלוונטים כוללים בנייה על קרקע בבעלות על התאגיד.

סוגי שימושים במלאי הנמכר

המלאי הנמכר מורכב מדירות למגורים, מקומות חניה ושטחים משותפים הקשורים אליהם, ישנם שטחים בהיקף זניח המשמשים למסחר.

1.8.1.4. שינויים מהותיים בסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות

ביום 28 בפברואר, 2018, השלימה החברה רכישת חטיבת קרקע בשטח של כ-193 דונם בשכונת Gerresheim בעיר דיסלדורף שבגרמניה כאמור להלן.

ביום 22 בספטמבר, 2019, התקשרה החברה עם רוכש, שהינו צד שלישי והינו משקיע במיזמי נדל"ן המתמקד במיזמי נדל"ן בגרמניה בהסכם למכירת 75% מהחזקותיה בחברת Glasmacherviertel GmbH & Co KG, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, אשר מחזיקה בפרויקט גרסהיים בתמורה המשקפת שווי נכס של 375 מיליון אירו. ההסכם כאמו תוקן ביום 26 בדצמבר, 2019. לפרטים נוספים בקשר עם העסקה כאמור, ראו סעיף 1.1.3.1 לעיל, וכן דיווחיה המיידים של החברה מהימים 23 בספטמבר ו-29 בדצמבר, 2019 (מס' אסמכתא: 098212-01-2019 ו- 114996-01-2019), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

1.8.1.5. אופי ההתקשרויות עם קבלנים מבצעים במסגרת תחום הפעילות

ביחס לפרויקט Grafental - החברה קיימה מכרז חיצוני, בקשר עם שלבי הפרויקט השונים, בין חברות בניה מובילות. ההסכם שנחתם עם הקבלן שזכה במכרז הינו מסוג פאושלי ("עד מפתח") עם קבלן ראשי לביצוע כל עבודות הבניה.

יצוין כי בפרויקט החברה באאכז, המוחזק במסגרת מיזם משותף, השותף בפרויקט שהינו קבלן מבצע, צפוי לבצע את מקצת הפרויקט.

1.8.1.6. מדיניות מימון הפעילות

מימון הפרויקט נעשה בעיקר בהון עצמי, ומשיכת מסגרת מימון בנקאי ככל שנדרש. 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 מופקדים בחשבון הליווי ויקטינו את סך הלוואת הבניה (ככל שנטלה). לפרטים נוספים אודות המימון לפרויקט ראו סעיף 1.8.3 להלן במסגרת כל שלב.

1.8.1.7. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

לפרטים נוספים ראו סעיף 1.17 להלן.

1.8.1.8. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

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

א. הכרה מעמיקה עם שוק הנדל"ן המקומי בעיר דיסלדורף ומיפוי צרכיו לטווח הזמן הבינוני-ארוך.

ב. 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.

ג. נגישות והיכרות אישית עם גורמי התכנון השונים בעיריית דיסלדורף ואל מקבלי ההחלטות בעיריית דיסלדורף.

ד. תיכנון הפרוייקט, 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).

ה. הקמת צוות שיווק ומכירות בעל ניסיון רב בשוק המגורים בדיסלדורף בתוך החברה.

ו. הקמת צוות ניהול פרויקט בעל ניסיון רב בתכנון וביצוע פרויקטים לבניה למגורים.

ז. 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).

ח. 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.

ט. 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 בדיסילדורף ויתרום להצלחת החברה בשיווק השלבים הבאים בפרויקט.

1.8.1.9. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

לעניין חסמי כניסה ראו בסעיף 1.7.1.3 לעיל. חסם היציאה העיקרי הינו התחייבות של החברה לאחריות טיב ובדק למשך תקופה של 5 שנים מהמועד שנקבע למסירת יחידות הדיור המוקמות במסגרת הפרויקט, לעניין זה ראו גם בס"ק (ט) לעיל.

1.8.1.10. מבנה התחרות

לפרטים נוספים ראו סעיף 1.9 להלן.

1.8.2. תמצית התוצאות

| לשנה שנסתיימה ביום | | | פרמטר |
|--------------------|------------|------------|---|
| 31.12.2017 | 31.12.2018 | 31.12.2019 | |
| באלפי אירו | | | |
| 58,958 | 62,753 | 70,029 | הכנסות תחום הפעילות (מאוחד) |
| 11,755 | 14,982 | 13,030 | רווחי תחום הפעילות (מאוחד) |
| 9,689 | 12,731 | 11,073 | רווחי תחום הפעילות (חלק התאגיד) |
| 148,997 | 266,872 | 250,038 | סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד) |
| 32,590 | 91,942 | 150,635 | סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות במאזן (מאוחד) |

נתונים מצרפיים לגבי פרויקטים

1.8.2.1. פרויקטים שהקמתם הסתיימה

כפועל יוצא מהתכנית העסקית של החברה, החברה מוכרת מראש את יחידות הדיור בפרויקט, כך שבסיום הקמת שלבים, כל היחידות בפרויקט נמסרות לרוכשים, ולחברה אין מלאי דירות שהקמתן הסתיימה.

1.8.2.2. גילוי לגבי ספקים וקבלני משנה

ראה סעיף 1.8.4 להלן אודות ספקים וקבלני משנה.

גילוי לגבי פרויקטים מהותיים מאוד

1.8.3. נתונים הנדרשים עבור פרויקט מהותי מאוד

1.8.3.1. Grafental שלב ה': פרויקט יזמי בהקמה

א. הצגת הפרויקט

| | |
|--|---|
| פירוט ליום 31.12.2019 | (נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 84.98% |
| 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: |
| 84.98% | חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט: |
| ראו בסעיף 1.1.5 לעיל | מבנה האחזקה בפרויקט: |
| ראו בסעיף 1.1.5 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 ה' החל בחודש מאי 2018 | מועד התחלת שיווק בפרויקט: |
| נכון למועד הדוח, שיווק הפרויקט הסתיים. | מועד סיום שיווק צפוי: |
| ראה סעיף 1.8.4 | הסכמים עם קבלני ביצוע בקשר עם הפרויקט: |
| בחודש מאי 2018 לאחר קבלת היתר בניה. | 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 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 לעיל | דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט: |
| אין. יובהר כי זיהום הקרקע הקיים במקרקעי הפרויקט (כמתואר בסעיף 1.17.1.2 להלן) בחלק מהמקרקעין המיועד להקמת שלבים ז'-יב' בפרויקט המגורים. | נושאים מיוחדים |

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

| | | | |
|--|--|------------------------------|----------------------------------|
| שלב ה' - מצב תכנוני ליום 31.12.2019, | | | |
| הנתונים הינם לפי 100% חלק התאגיד בפרויקט 84.98% | | | |
| 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 התקבל בחודש אפריל 2018 |

ג. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

| עלויות שהושקעו בפרויקט | | שלב ה' |
|--|----------|---|
| נתונים כספיים באלפי אירו (במצטבר) | | נתונים לפי 100%. |
| | | (חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 84.98%) |
| שנת 2018 | שנת 2019 | |
| 9,648 | 9,648 | סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה |
| 1,298 | 2,458 | סה"כ עלויות מצטברות בגין תכנון, שיווק ומכירות, אגרות, ניהול פרויקט ומשרדיות |
| 529 | 549 | סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח תשתיות ציבוריות |
| 5,454 | 20,178 | סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה |
| - | - | סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) |
| 16,929 | 32,833 | סה"כ עלות מצטברת |
| שלב ה' | | |
| עלויות שטרם הושקעו ויתרה להשקעה | | |
| נתונים כספיים באלפי אירו | | נתונים לפי 100%. |
| | | (חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט - 84.98%) |
| שנת 2018 | שנת 2019 | |
| - | - | סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) |
| 1,904 | 744 | סה"כ עלויות בגין תכנון, שיווק ומכירות, אגרות, ניהול פרויקט ומשרדיות שטרם הושקעו (אומדן) |
| - | - | סה"כ עלויות פיתוח תשתיות ציבוריות שטרם הושקעו (אומדן) |
| 18,726 | 4,004 | סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן) |
| - | - | סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון הצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) |
| 20,630 | 4,748 | סה"כ עלות שנתרה להשלמה |
| 26.1% | 83.1% | שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%) |
| מרץ 2020 | מרץ 2020 | מועד השלמת בנייה צפוי |

| שלב ה - שיווק הפרויקט | | | | | | | | | |
|---|---------|---------|---------|----------|---------|---------|---------|-------------------|--|
| שנת 2018 | | | | שנת 2019 | | | | למועד פרסום הדו"ח | נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט - (83%) |
| רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | | |
| חוזים מצטברים שנחתמו במהלך התקופה השוטפת: | | | | | | | | | |
| ל.ר | 35 | 69 | 86 | 89 | 89 | 89 | 89 | 89 | יחידות דיור (#) |
| | 21,371 | 37,446 | 47,961 | 49,563 | 49,563 | 49,563 | 49,563 | 49,563 | יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו) |
| | 4,359 | 7,473 | 9,688 | 9,999 | 9,999 | 9,999 | 9,999 | 9,999 | יחידות דיור (מ"ר) |
| | 4,902 | 5,011 | 4,951 | 4,957 | 4,957 | 4,957 | 4,957 | 4,957 | מחיר ממוצע למ"ר (באירו) |
| חוזים חתומים והזמנות זירות מצטבר עד ליום פרסום הדו"ח | | | | | | | | | |
| | | | | | | | 89 | 89 | יחידות דיור (#) |
| | | | | | | | 49,563 | 49,563 | יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו) |
| | | | | | | | 9,999 | 9,999 | יחידות דיור (מ"ר) |
| | | | | | | | 4,957 | 4,957 | מחיר ממוצע למ"ר (באירו) |
| שיעור השיווק של הפרויקט (%): | | | | | | | | | |
| שנת 2018 | | | | שנת 2019 | | | | למועד פרסום הדו"ח | |
| רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | | |
| ל.ר | 43.1% | 75.6% | 88.9% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | שיעור השיווק למועד פירסום הדוח - חוזים חתומים והזמנות |
| מקדמות מדיירים (מצטבר): | | | | | | | | | |
| שנת 2018 | | | | שנת 2019 | | | | למועד פרסום הדו"ח | |
| רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | | |

| | | | | | | | | | |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-----|
| מקדמות מדיירים (באלפי אירו) | 42,338 | 40,648 | 35,814 | 27,619 | 14,142 | 11,657 | 1,458 | 1,458 | ל.ר |
| שיעור המיקדמות מדיירים (%) | 85.4% | 82.0% | 53.0% | 40.8% | 20.9% | 17.2% | 2.2% | 2.2% | ל.ר |
| שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים והזמנות ליום פרסום הדו"ח: | | | | | | | | | |
| יחידות דיור (#) | - | - | | | | | | | |
| יחידות דיור - תמורה כספית צפויה (כולל בגין חניות, באלפי אירו) | - | - | | | | | | | |
| יחידות דיור (מ"ר) | - | - | | | | | | | |
| מחיר ממוצע למ"ר (באירו) | - | - | | | | | | | |
| סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי אירו) | - | - | | | | | | | |

ה. רווחיות גולמית

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

| רווח יזמי צפוי | |
|--|---|
| 49,563 | סך אומדן הכנסות צפויות בשלב ה' בפרויקט (באלפי אירו) |
| 37,560 | סך עלות צפויה (כולל קרקע) (באלפי אירו) |
| 12,003 | סך רווח יזמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי אירו) |
| 9,030 | מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה |
| 2,974 | מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה |
| 32.0% | שיעור רווח יזמי כולל צפוי בפרויקט (%) |
| 5,000 בגין הדירות ו-4,000 בגין הבתים צמודי הקרקע | מחיר מכירה ממוצע בפרויקט (כולל בגין הכנסות ממכירת חניות) (באירו למ"ר) |

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

ו. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בפרויקט

יצוין כי מכיוון שהחברה מכרה את כל הדירות בשלב זה, ומסירת הדירות צפויה עד לסוף הרבעון הראשון של שנת 2020, ללא חריגה מאומדן עלויות הבניה, החברה לא מצאה לנכון להציג ניתוח רגישות לרווחיות הפרויקט.

ז. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט: לא רלבנטי עקב סיום מסגרת המימון בשנה השוטפת.

ח. שעבודים ומגבלות משפטיות: לא רלבנטי עקב סיום מסגרת המימון בשנה השוטפת.

ט. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (יצוין כי לא נכללו מסים בתחשיב מטה):

| | |
|--|--|
| רווח גולמי צפוי: | רווח גולמי צפוי |
| 12,004 | 12,004 |
| התאמות לעודפים (בעיקר עלות המקרקעין): | התאמות לעודפים (בעיקר עלות המקרקעין): |
| 7,623 | 7,623 |
| סה"כ עודפים צפויים למשיכה: | סה"כ עודפים צפויים למשיכה: |
| 19,627 | 19,627 |
| מועד צפוי למשיכת עודפים | מועד צפוי למשיכת עודפים |
| רבעון שני 2020 | רבעון שני 2020 |
| תנאים מתלים למשיכת עודפים | תנאים מתלים למשיכת עודפים |
| חילוט שעבוד ומסירת דירות לרוכשי הדירות | חילוט שעבוד ומסירת דירות לרוכשי הדירות |

1.8.3.2. Grafental Mitte שלב ו': פרויקט להקמת נדל"ן מניב למגורים בהקמה

א. הצגת הפרויקט

| | |
|--|---|
| פירוט ליום 31.12.2019 | (נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט - 84.98%) |
| Grafental Mitte (שלב ו' בפרויקט המגורים) | שם הפרויקט: |
| Neumann Str. 6, Dusseldorf, Germany | מיקום הפרויקט: |
| 112 יחיד בבניה רוויה (כ-12 א' מ"ר ברוטו), מתוכן 70 דירות בשכ"ד מסובסד ו-40 דירות כדוור בר השגה בשכר דירה מפקח, יחד עם חניון תת קרקעי, הכולל 57 מקומות חניה | תיאור קצר של הפרויקט: |
| 84.98% | חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט: |
| ראו בסעיף 1.1.5 לעיל | מבנה האחזקה בפרויקט: |

| | |
|---|--|
| ציון שמות השותפים לפרויקט: | ראו בסעיף 1.1.5 לעיל |
| שיטת הצגה בדוחות הכספיים: | איחוד |
| מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט: | יוני 2008 |
| שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט: | 4,600 מ"ר |
| מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]: | הרבעון הראשון של שנת 2020 |
| מועד התחלת שיווק בפרויקט [מתוכנן]: | השכרת הדירות תחל ברבעון השני של שנת 2020 עם השלמת בניית השלב |
| מועד סיום שיווק צפוי: | השכרת הדירות צפויה להסתיים במהלך חודש דצמבר 2020 |
| הסכמים עם קבלני ביצוע בקשר עם הפרויקט: | ראה סעיף 1.8.4 להלן |
| מועד התחלת עבודות הקמה: | בחודש אפריל 2018 לאחר קבלת היתר בניה |
| פירוט זכויות משפטיות בקרקע: | בעלות |
| הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר): | אין |
| קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט: | לעניין חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי – ראו הסכם הפיתוח בסעיף 1.8 לעיל |
| האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? | לא |
| דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט: | לפרטים אודות התקשרותן של חברות הפרויקט בהסכם הפיתוח ראו בסעיף 1.8 לעיל |
| נושאים מיוחדים | אין. יובהר כי זיהום הקרקע הקיים במקרקעי הפרויקט (כמתואר בסעיף 1.17.1.2 להלן) מצוי בחלק מהמקרקעין המיועד להקמת שלבים זי-יב' בפרויקט המגורים |

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

| | | | |
|--|---|--|---------------------------------------|
| <p align="center">שלב ו' - מצב תכנוני ליום 31.12.2019 הנתונים הינם לפי 100% חלק התאגיד בפרויקט 84.98%</p> | | | |
| <p align="center">מצב תכנוני נוכחי</p> | | | |
| 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 כדיור בר השגה בשכר דירה מפוקח. | היתר בניה התקבל במהלך חודש אפריל 2018 |

ג. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

| | | |
|--|-----------------|---|
| עלויות שהושקעו בפרויקט | | שלב ו' |
| נתונים כספיים באלפי אירו (במצטבר) | | נתונים לפי 100%. |
| שנת 2018 | שנת 2019 | (חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט - 84.98%) |

| | | |
|--------|--------|--|
| 3,500 | 3,500 | סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה |
| 1,117 | 1,757 | סה"כ עלויות מצטברות בגין תכנון, שיווק ומכירות, אגרות, ניהול פרוייקט ומשרדיות |
| 493 | 493 | סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח תשתיות ציבוריות |
| 5,664 | 17,138 | סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה |
| - | - | סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) |
| 10,773 | 22,888 | סה"כ עלות מצטברת |

| שלב ו' | | |
|---------------------------------------|----------------|--|
| עלויות שטרם הושקעו ויתרה להשקעה | | |
| נתונים כספיים באלפי אירו ¹ | | נתונים לפי %100. |
| שנת 2018 | שנת 2019 | (חלק התאגיד האפקטיבי בפרוייקט – 84.98%) |
| - | - | סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) |
| 1,847 | 1,207 | סה"כ עלויות בגין תכנון, שיווק ומכירות, אגרות, ניהול פרוייקט ומשרדיות שטרם הושקעו (אומדן) |
| 1 | - | סה"כ עלויות פיתוח תשתיות ציבוריות שטרם הושקעו (אומדן) |
| 12,824 | 1,110 | סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן) |
| - | - | סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון הצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) |
| 14,672 | 2,317 | סה"כ עלות שנתרה להשלמה |
| 33.1% | 89.4% | שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%) |
| רבעון שני 2020 | רבעון שני 2020 | מועד השלמת בנייה צפוי |

ד. שיווק הפרוייקט: שיווק והשכרת הדירות צפויים להתחיל בחודש אפריל 2020 עם השלמת בניית הדירות בשלב זה. 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.

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

| רווח יזמי צפוי | |
|---------------------|---|
| 28,925 | סך אומדן הכנסות צפויות בשלב ו' בפרויקט (באלפי אירו) ¹ |
| 25,445 | סך עלות צפויה (כולל קרקע) (באלפי אירו) |
| 3,480 | סך רווח יזמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי אירו) ² |
| 13.7% | שיעור רווח יזמי כולל צפוי בפרויקט (%) |
| ל"ר - פרויקט להשכרה | מחיר מכירה ממוצע בפרויקט (כולל בגין הכנסות ממכירת חניות) (באירו למ"ר) |

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 1.9.2 להלן); (3) ידע וניסיון מצטבר של הנהלת החברה ומנהלי הפרויקט בתחום; (4) תחזיות ואומדנים של החברה באשר לעלויות הבניה, הפיתוח, השינוק 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: החברה סבורה כי ניתוח הרגישות אינו רלבנטי מאחר ובכוונתה להחזיק בשלב ו' ככנס מניב.

ז. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט: יצוין כי שלב ו' מורכב מ- 2 תתי שלבים: דיור בר השגה ודיור מסובסד. החברה התקשרה עם תאגיד בנקאי אחד למימון הקמת תת השלב לדיור בר השגה, ובגין תת השלב לדיור מסובסד, החברה התקשרה

¹ מייצג את שווי השלב בהנחת מכפיל של 31.4 על השכירות הצפויה מהפרויקט, לאחר השלמתו.
² יצוין כי לא הוכר רווח יזמי בגין שלב זה..

עם תאגיד בנקאי אחר, בתנאים מוטבים. נכון למועד הדוח, החברה החזירה את ההלוואות המצוינות לעיל.

| | | | | |
|---|---|--------------------------|------------|---|
| | 3,587 | מוצג כהלוואות לזמן קצר: | 31.12.2019 | יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי אירו) |
| - | - | מוצג כהלוואות לזמן ארוך: | 31.12.2018 | |
| 4,725 | 2,098 | מוצג כהלוואות לזמן קצר: | | |
| ל.ר. | ל.ר. | מוצג כהלוואות לזמן ארוך: | | |
| תאגיד בנקאי | תאגיד בנקאי | | | מוסד מלווה: |
| נובמבר 2017 | יוני 2018 | | | תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה: |
| 7.4 מ' אירו, הלוואה זו אינה מסגרת אלא תינתן כהתאם לעמידת החברה ביעדי ביצוע, החברה צופה כי בשבועות הקרובים כמחצית מסכום הלוואה ינתן לחברה. | 10 מיליון אירו למימון הפרויקט, מועד פרעון הלוואה – אפריל 2020. | | | סה"כ מסגרת: |
| 2.7 מ' אירו. | 4 מ' אירו. | | | מתוכה, יתרה שטרם נוצלה: |
| בין 0% ל 0.5%. | מרווח ריבית 1.95% מעל ריבית אירבור ל-3 חודשים. | | | מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית: |
| הלוואה ל – 20 שנה, פרעון קרן שנתי בגובה 2%. תשלומים חצי שנתיים. בסיום הקמת הפרויקט, 25% מסכום הלוואה הופך למענק. | פירעון הקרן בגין הלוואות הבניה הינו בתשלום אחד (Bullet) בחודש אפריל 2020 או עם סיום בנייה של שלב ו', לפי המוקדם מביניהם. הריבית משולמת מדי רבעון. | | | מועדי פירעון קרן וריבית: |
| אין | אין | | | תניות פיננסיות מרכזיות: |
| אין | אין | | | תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]: |
| אין | המחאת זכויות חברות הפרויקט בהסכמי הביצוע עם הקבלנים לטובת התאגיד הבנקאי; המחאת זכויות חברות הפרויקט בפוליסת ביטוח העבודות לטובת התאגיד הבנקאי. | | | תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם הלוואה |
| לא | לא | | | ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח: |
| כן | כן, יצוין כי החברה נתנה ערבויות ביצוע שונות לטובת הבנק. | | | האם מסוג non-recourse [כן/לא]: |
| לא רלוונטי, אין תקבולים מדיירים, פרויקט להשכרה. | לא רלוונטי, אין תקבולים מדיירים, פרויקט להשכרה. | | | תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים: |
| שעבוד בדרגה ראשונה על מקרקעי השלב | שעבוד בדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט, שיעבוד על תקבולי הביטוח וכן המחאת תקבולי מכירת דירות לטובת התאגיד הבנקאי. | | | בטחונות: |

ח. שעבודים ומגבלות משפטיות:

| הסכום המובטח ע"י השעבוד (מאוחד) (למועד הדו"ח) | פירוט | סוג |
|---|-------|-----|
| 31.12.2019 (באלפי אירו) | | |

| | | | |
|---------|--|--------------------------|---------|
| 140,000 | שעבוד בדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט, לרבות יתרת השלבים הבאים ב"קרקע ו" שיעבוד על תקבולי הביטוח וכן המחאת תקבולי מכירת דירות לטובת התאגיד הבנקאי | דרגה ראשונה | שעבודים |
| - | אין | אחר (הערות אזהרה וכיו"ב) | |

ט. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יצרת העודפים הצפויה למשיכה (יצוין כי לא נכללו מסים בתחשיב מטה): לא נכללו נתונים לגבי משיכת עודפים הואיל והחברה לא צפוי לממש את הפרויקט.

1.8.3.3 Grafental שלב ז': פרויקט יזמי בהקמה

א. הצגת הפרויקט

| | |
|--|---|
| פירוט ליום 31.12.2019 | (נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 84.98%) |
| Grafental (שלב ז' בפרויקט המגורים) | שם הפרויקט: |
| Neumann Str. 6, Dusseldorf, Germany | מיקום הפרויקט: |
| 89 יחיד בבניה (כ- 9,534 מ"ר נטו יחד עם חניון תת קרקעי, הכולל 98 מקומות חניה | תיאור קצר של הפרויקט: |
| 84.98% | חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט: |
| ראו בסעיף 1.1.5 לעיל | מבנה האחזקה בפרויקט: |
| ראו בסעיף 1.1.5 לעיל | ציון שמות השותפים לפרויקט: |
| איחוד | שיטת הצגה בדוחות הכספיים: |
| יוני 2008 | מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט: |
| 6,500 מ"ר | שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט: |
| רבעון שני 2020 | מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]: |
| שיווקו של שלב זה החל בחודש נובמבר 2018 | מועד התחלת שיווק בפרויקט: |
| למועד הדו"ח, החברה סיימה את שיווק הפרויקט. | מועד סיום שיווק צפוי: |
| ראה סעיף 1.8.4 להלן | הסכמים עם קבלני ביצוע בקשר עם הפרויקט: |
| רבעון רביעי 2018 | 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 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 לעיל | דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט: |
| אין. יובהר כי זיהום הקרקע הקיים במקרקעי הפרויקט (כמתואר בסעיף 1.17.1.2 להלן) בחלק מהמקרקעין המיועד להקמת שלבים ח' יב' בפרויקט המגורים. | נושאים מיוחדים |

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

| | | | |
|---|--|-------------|---|
| שלב ז' - מצב תכנוני ליום 31.12.2019, הנתונים הינם לפי 100% חלק התאגיד בפרויקט 84.98% | | | |
| מצב תכנוני נוכחי | | | |
| סוג מלאי | סה"כ שטחים (מ"ר) | סה"כ יחידות | הערות |
| יחידות דיור | כ - 9.5 אלפי מ"ר נטו עילי, ו - 98 מקומות חניה תת קרקעיים | 89 דירות | היתר בניה התקבל ברבעון הרביעי של שנת 2018 |

ג. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

| | | |
|--------------------------|----------|---|
| עלויות שהושקעו בפרויקט | | שלב ז' |
| נתונים כספיים באלפי אירו | | נתונים לפי 100%. |
| שנת 2018 | שנת 2019 | (חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט - 84.98%) |
| 10,500 | 11,500 | סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה |
| 1,171 | 1,404 | סה"כ עלויות מצטברות בגין תכנון, שיווק ומכירות, אגרות, ניהול פרויקט ומשרדיות |
| 78 | 913 | סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח תשתיות ציבוריות |
| 3,963 | 23,571 | סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה |
| - | - | סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו) |
| 15,713 | 37,388 | סה"כ עלות מצטברת |

| | | |
|----------------------------|----------|---|
| עלויות שטרם הושקעו בפרויקט | | שלב ז' |
| נתונים כספיים באלפי אירו | | נתונים לפי 100%. |
| שנת 2018 | שנת 2019 | (חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט - 84.98%) |
| - | - | סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) |
| 2,064 | 1,832 | סה"כ עלויות בגין תכנון, שיווק ומכירות, אגרות, ניהול פרויקט ומשרדיות שטרם הושקעו (אומדן) |

| | | |
|----------------|----------------|--|
| 132 | - | סה"כ עלויות פיתוח תשתיות ציבוריות שטרם הושקעו (אומדן) |
| 23,548 | 3,940 | סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן) |
| - | - | סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון הצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) |
| 25,744 | 5,772 | סה"כ עלות שנותרה להשלמה |
| 16.8% | 83.6% | שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%) |
| רבעון שני 2020 | רבעון שני 2020 | מועד השלמת בנייה צפוי |

* בשנת 2017, לא היו עלויות שהושקעו בפרויקט.

ד. שיווק הפרויקט

| שלב ז - שיווק הפרויקט | | | | | | | | | |
|--|---------|---------|---------|----------|---------|---------|---------|-------------------|--|
| שנת 2018 | | | | שנת 2019 | | | | למועד פרסום הדו"ח | (נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט - 83%) |
| רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | | |
| | | | 27 | 51 | 66 | 83 | 86 | 89 | יחידות דיור (#) |
| ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | 14,301 | 28,553 | 38,559 | 48,696 | 51,169 | 53,689 | יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו) |
| | | | 2,536 | 5,089 | 6,865 | 8,666 | 9,103 | 9,534 | יחידות דיור (מ"ר) |
| | | | 5,639 | 5,607 | 5,616 | 5,620 | 5,621 | 5,631 | מחיר ממוצע למ"ר (באירו) |
| הזמנות דירות (Reservations) ליום פרסום הדוח: | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | 89 | יחידות דיור (#) |
| | | | | | | | | 53,689 | יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו) |
| | | | | | | | | 9,534 | יחידות דיור (מ"ר) |
| | | | | | | | | 5,631 | מחיר ממוצע למ"ר (באירו) |
| חוזים חתומים והזמנות דירות מצטבר עד ליום פרסום הדו"ח | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | 89 | יחידות דיור (#) |
| | | | | | | | | 53,689 | יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו) |

| | | | | | | | | | | |
|--|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|---|--|
| | | | | | | | | | 9,534 | יחידות דיור (מ"ר) |
| | | | | | | | | | 5,631 | מחיר ממוצע למ"ר (באירו) |
| שיעור השיווק של הפרויקט (%) : | | | | | | | | | | |
| שנת 2018 | | | | שנת 2019 | | | | | | |
| רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | מצטבר | | |
| ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | 21.2% | 53.1% | 71.8% | 90.7% | 95.3% | 100% | שיעור השיווק למועד פירסום הדוח - חוזים חתומים | |
| | | | | | | | | | 100% | שיעור השיווק למועד פירסום הדוח - חוזים חתומים והזמנות |
| מקדמות מדיירים(מצטבר) : | | | | | | | | | | |
| שנת 2018 | | | | שנת 2019 | | | | | | |
| רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | מצטבר | | |
| ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | - | - | - | 18,089 | 34,150 | 40,713 | מקדמות מדיירים (באלפי אירו) | |
| ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | - | - | - | 26.8% | 63.6% | 75.8% | שיעור המיקדמות מדיירים (%) | |
| שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים והזמנות ליום פרסום הדו"ח: | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | - | יחידות דיור (#) |
| | | | | | | | | | - | יחידות דיור - תמורה כספית צפויה (כולל בגין חניות, באלפי אירו) |
| | | | | | | | | | - | יחידות דיור (מ"ר) |
| | | | | | | | | | - | מחיר ממוצע למ"ר (באירו) |
| | | | | | | | | | - | סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי אירו) |

ה. רווחיות גולמית

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

| רווח יזמי צפוי | |
|-----------------------|---|
| 53,689 | סך אומדן הכנסות צפויות בשלב ה' בפרויקט (באלפי אירו) |
| 42,457 | סך עלות צפויה (כולל קרקע) (באלפי אירו) |
| 11,232 | סך רווח יזמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי אירו) ¹ |
| 26.5% | שיעור רווח יזמי כולל צפוי בפרויקט (%) |
| 5,631 | מחיר מכירה ממוצע בפרויקט (כולל בגין הכנסות ממכירת חניות) (באירו למ"ר) |

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בפרויקט

החברה סבורה כי ניתוח הרגישות אינו רלבנטי מאחר ובכוונתה להחזיק בשלב ז' כנכס מניב.

1. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט - מסגרת הליווי לשלב נסגרה בתחילת שנת 2020, כאשר יתרת ההלוואה למועד הדוח שנמשכה בפועל בסך 2.2 מ' אירו, נפרעה ביום 6 ינואר, 2020.

2. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (יצוין כי לא נכללו מסים בתחשיב מטה)

| | |
|--|--|
| רווח באלפי אירו | |
| 11,232 | רווח גולמי צפוי : |
| 11,500 | התאמות לעודפים, בעיקר עלות המקרקעין סה"כ : |
| 22,732 | סה"כ עודפים צפויים למשיכה : |
| ספטמבר 2020 | מועד צפוי למשיכת עודפים |
| חילוט שעבוד ומסירת דירות לרוכשי הדירות | תנאים מתלים למשיכת עודפים |

1.8.3.4. שלב ח': פרויקט יזמי בהקמה

א. הצגת הפרויקט

| | |
|---|--|
| פירוט ליום 31.12.2019 | (נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 84.98% |
| Grafental (שלב ח' בפרויקט המגורים) | שם הפרויקט : |
| Neumann Str. 6, Dusseldorf, Germany | מיקום הפרויקט : |
| 96 יחיד בבניה (כ- 9,793 מ"ר נטו יחד עם חניון תת קרקעי, הכולל 96 מקומות חניה | תיאור קצר של הפרויקט : |
| 84.98% | חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט : |
| ראו בסעיף 1.1.5 לעיל | מבנה האחזקה בפרויקט : |
| ראו בסעיף 1.1.5 לעיל | ציון שמות השותפים לפרויקט : |
| איחוד | שיטת הצגה בדוחות הכספיים : |
| יוני 2008 | מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט : |
| 6,500 מ"ר | שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט : |
| חציון שני 2021 | מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן] : |

| | |
|---|---|
| מועד התחלת שיווק בפרויקט [מתוכנן]: | שיווקו של שלב זה החל בחודש יולי 2019 |
| מועד סיום שיווק צפוי: | מכירת הדירות צפויה להסתיים עד לסוף שנת 2020. |
| הסכמים עם קבלני ביצוע בקשר עם הפרויקט: | ראה סעיפים 1.8.4 להלן |
| מועד התחלת עבודות הקמה: | רבעון ראשון 2019 |
| פירוט זכויות משפטיות בקרקע: | בעלות |
| הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר): | אין |
| קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט: | לעניין חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי – ראו הסכם הפיתוח בסעיף 1.8 לעיל |
| האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? | לא. |
| דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט: | לפרטים אודות התקשרותן של חברות הפרויקט בהסכם הפיתוח ראו בסעיף 1.8 לעיל |
| נושאים מיוחדים | אין. יובהר כי זיהום הקרקע הקיים במקרקעי הפרויקט (כמתואר בסעיף 1.17.1.2 להלן) בחלק מהמקרקעין המיועד להקמת שלבים ח-יב' בפרויקט המגורים. |

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

| | | | |
|--|---------------------------------|--------------------|---|
| שלב ח' - מצב תכנוני ליום 31.12.2019, | | | |
| הנתונים הינם לפי 100% חלק התאגיד בפרויקט 84.98% | | | |
| מצב תכנוני נוכחי | | | |
| סוג מלאי | סה"כ שטחים (מ"ר) | סה"כ יחידות | הערות |
| יחידות דיור | כ- 9.8 אלפי מ"ר נטו עילי, ו- 96 | 96 דירות | היתר בניה התקבל ברבעון הרביעי של שנת 2018 |

ג. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

| | | |
|--|--------|---------------------------------|
| שלב ח' | | עלויות שהושקעו בפרויקט |
| נתונים לפי 100%. | | נתונים כספיים באלפי אירו |
| (חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 84.98%) | | שנת 2019 |
| סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה | 14,119 | שנת 2018 |
| סה"כ עלויות מצטברות בגין תכנון, שיווק ומכירות, אגרות, ניהול פרויקט ומשרדיות | 1,159 | - |
| סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח תשתיות ציבוריות | 77 | - |

| | | |
|--------|--------|--|
| - | 6,747 | סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה |
| - | - | סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) |
| 14,119 | 22,102 | סה"כ עלות מצטברת |

| עלויות שטרם הושקעו בפרויקט | | שלב ח' |
|----------------------------|----------------|--|
| נתונים כספיים באלפי אירו | | נתונים לפי 100%. (חלק התאגיד האפקטיבי בפרוייקט - 84.98%) |
| שנת 2018 | שנת 2019 | |
| - | - | סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) |
| 2,993 | 1,834 | סה"כ עלויות בגין תכנון, שיווק ומכירות, אגרות, ניהול פרוייקט ומשרדיות שטרם הושקעו (אומדן) |
| 420 | 344 | סה"כ עלויות פיתוח תשתיות ציבוריות שטרם הושקעו (אומדן) |
| 30,951 | 23,783 | סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן) |
| - | - | סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון הצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) |
| 34,364 | 25,961 | סה"כ עלות שנותרה להשלמה |
| 16.8% | 23.5% | שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%) |
| חציון שני 2021 | חציון שני 2021 | מועד השלמת בנייה צפוי |

ד. שיווק הפרויקט

| שלב ח - שיווק הפרויקט | | | | | | | | | |
|------------------------------------|---------|---------|---------|----------|---------|---------|---------|-------------------|--|
| שנת 2018 | | | | שנת 2019 | | | | למועד פרסום הדו"ח | (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד האפקטיבי בפרוייקט - 83%) |
| רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | | |
| | | | | | | | | 65 | יחידות דיור (#) |
| ל.ר. השיווק החל ברבעון 3 בשנת 2019 | | | | - | - | 33 | 58 | 65 | יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו) |
| | | | | - | - | 19,071 | 33,957 | 37,940 | |

| | | | | | | | | | | |
|--|---------|---------|---------|----------|---------|--|---------|-------------------|---|-----------------|
| | - | - | 3,297 | 5,786 | 6,311 | יחידות דיור (מ"ר) | | | | |
| | - | - | 5,784 | 5,869 | 6,012 | מחיר ממוצע למ"ר (באירו) | | | | |
| הזמנות דירות (Reservations) ליום פרסום הדוח: | | | | | | | | | | |
| | - | | | | | יחידות דיור (#) | | | | |
| | - | | | | | יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו) | | | | |
| | - | | | | | יחידות דיור (מ"ר) | | | | |
| | - | | | | | מחיר ממוצע למ"ר (באירו) | | | | |
| חוזים חתומים והזמנות דירות מצטבר עד ליום פרסום הדו"ח | | | | | | | | | | |
| | | | | | 89 | יחידות דיור (#) | | | | |
| | | | | | 51,231 | יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו) | | | | |
| | | | | | 8,900 | יחידות דיור (מ"ר) | | | | |
| | | | | | 5,756 | מחיר ממוצע למ"ר (באירו) | | | | |
| שיעור השיווק של הפרויקט (%): | | | | | | | | | | |
| שנת 2018 | | | | שנת 2019 | | | | | | |
| רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | למועד פרסום הדו"ח | | |
| ל.ר. | | | | - | - | 32.9% | 58.5% | 88.3% | שיעור השיווק למועד פירסום הדוח - חוזים חתומים | |
| | | | | | | 32.9% | 58.5% | 88.3% | שיעור השיווק למועד פירסום הדוח - חוזים חתומים והזמנות | |
| מקדמות מדיירים (מצטבר): | | | | | | | | | | |
| שנת 2018 | | | | שנת 2019 | | | | | | |
| רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | למועד פרסום הדו"ח | | |
| ל.ר. | | | | - | - | - | - | 11,232 | מקדמות מדיירים (באלפי אירו) ¹ | |
| | | | | - | - | - | - | 19.4% | שיעור המיקדמות מדיירים (%) | |
| שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים והזמנות ליום פרסום הדו"ח: | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | 38 | 7 | יחידות דיור (#) |

¹ יצוין, כי נכון למועד הדוח, טרם התקבלו מקדמות מרוכשי דירות, וזאת עקב המתנה להשלמת רישום תתי החלקות בלשכת רישום המקרקעין, שצפויה להסתיים במהלך השבועות הקרובים.

| | | |
|--------|-------|--|
| 37,422 | 6,798 | יחידות דיור - תמורה כספית צפויה (כולל בגין חניות, באלפי אירו) |
| 6,238 | 893 | יחידות דיור (מ"ר) |
| 5,999 | 7,613 | מחיר ממוצע למ"ר (באירו) |
| 14,253 | 2,589 | סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי אירו) |

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט - החברה מעריכה כי תכיר בהכנסה בסך של כ- 33,957 אלפי אירו ממכירת דירות שבגינם נחתמו חוזים מחייבים בסך של כ-33,957 אלפי אירו, אשר צפויים להתקבל עד למועד השלמת הבנייה של השלב, אשר צפוי להתרחש בחציון השני במהלך שנת 2021. המכירות צפויות להתפרס באופן השואף ללינארי בהתאם להוראות הדין הגרמני החלות במקרה זה (ראה סעיף 1.17.4.1).

1. רווחיות גולמית

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

| רווח יזמי צפוי | |
|----------------|---|
| 58,029 | סך אומדן הכנסות צפויות בשלב ח' בפרויקט (באלפי אירו) |
| 48,063 | סך עלות צפויה (כולל קרקע) (באלפי אירו) |
| 9,966 | סך רווח יזמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי אירו) ¹ |
| 20.7% | שיעור רווח יזמי כולל צפוי בפרויקט (%) |
| 5,869 | מחיר מכירה ממוצע בפרויקט (כולל בגין הכנסות ממכירת חניות) (באירו למ"ר) |

2. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בפרויקט

| שלב ח' - ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי אירו) | | | | |
|---|-------------------|---------------------------|------------------|-------------------|
| השפעת ירידה של 10% | השפעת ירידה של 5% | סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר | השפעת עליה של 5% | השפעת עליה של 10% |

¹ יצוין כי טרם הוכר רווח יזמי בגין השלב, כיוון שטרם התקבלו מקדמות מרוכשי דירות.

| | | | | | |
|--------|--------|-------|--------|--------|---|
| 4,163 | 7,064 | 9,965 | 12,867 | 15,768 | השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר |
| 13,360 | 11,663 | 9,965 | 8,268 | 6,571 | השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר |

ח. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

| | | | |
|---|--------------------------|---|---------------------------------------|
| - | מוצג כהלוואות לזמן קצר: | 31.12.2019 | יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי אירו) |
| - | מוצג כהלוואות לזמן ארוך: | | |
| ל.ר. | מוצג כהלוואות לזמן קצר: | 31.12.2018 | |
| ל.ר. | מוצג כהלוואות לזמן ארוך: | | |
| תאגיד בנקאי | | מוסד מלווה: | |
| יולי 2019 ¹ | | תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה: | |
| 36.1 מיליון אירו למימון הפרויקט, מועד פרעון ההלוואה 30 באפריל, 2021. | | סה"כ מסגרת: | |
| יתרת ההלוואה שטרם נוצלה בגין שלב זה – 36.1 מ' אירו. | | מתוכה, יתרה שטרם נוצלה: | |
| מרווח ריבית 1.95% מעל ריבית אירופור ל-3 חודשים. | | מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית: | |
| פירעון הקרן בגין הלוואות הבניה הינו בתשלום אחד (Bullet) בחודש אפריל 2021 או עם סיום בנייה ואיכלוס של שלב ח', לפי המוקדם מביניהם. הריבית משולמת מדי רבעון. | | מועדי פירעון קרן וריבית: | |
| אין | | תניות פיננסיות מרכזיות: | |
| אין דרישה להשקעת הון עצמי בבניית שלב זה; אין דרישה לביצוע מכירות מוקדמות כתנאי למשיכת הלוואת הבניה בגין שלב זה. | | תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]: | |
| 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. | | תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם הלוואה | |
| לא | | ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח: | |
| כן, יצוין כי החברה נתנה ערבויות ביצוע שונות לטובת הבנק. | | האם מסוג non-recourse [כן/לא]: | |
| החברה תוכל, בכפוף לאישור הבנק, למשוך עודפים מחשבון הליווי, בתנאי שפרעה במלואה את הלוואת הבניה. | | תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים: | |
| שעבוד בדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט, שיעבוד על תקבולי הביטוח וכן המחאת תקבולי מכירת דירות לטובת התאגיד הבנקאי. | | בטחונות: | |

ט. שעבודים ומגבלות משפטיות

| | | |
|--|--------------|------------|
| הסכום המובטח ע"י השעבוד (מאוחד) (למועד הדו"ח) 31.12.2019 (באלפי אירו) | פירוט | סוג |
|--|--------------|------------|

¹ החברה לקחה הלוואה בגובה של כ-8 מיליון אירו בחודש ינואר, 2020.

| | | | |
|---------|--|-------------|---------------------------------|
| 140,000 | שעבוד בדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט, לרבות יתרת השלבים הבאים ב"קרקע I" 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> |

י. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (יצוין כי לא נכללו מסים בתחשיב מטה):

| | |
|--|---|
| רווח באלפי אירו | |
| 9,965 | רווח גולמי צפוי: |
| 14,119 | התאמות לעודפים, בעיקר עלות המקרקעין סה"כ: |
| 24,084 | סה"כ עודפים צפויים למשיכה: |
| ספטמבר 2020 | מועד צפוי למשיכת עודפים |
| חילוט שעבוד ומסירת דירות לרוכשי הדירות | תנאים מתלים למשיכת עודפים |

1.8.3.5. פרויקט מגורים של החברה באאכן - נדל"ן יזמי בהקמה

א. הצגת הפרויקט

| | |
|--|---|
| פירוט ליום 31.12.2019 | (נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט - 50%) |
| Tuchmacherviertel Aachen | שם הפרויקט: |
| Becker Str., Aachen, Germany | מיקום הפרויקט: |
| 27,000 מ"ר, נטו זכויות בניה נטו למגורים לבניית כ- 280 יח"ד, מהם כ- 84 יחידות צפויות להיות דירות להשכרה בשכ"ד בר השגה/סוציאלי. | 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 הפרוייקטים של הקבלן הראשי שביצעה ומבצעת עבור החברה את עבודות הבניה בשלבים 3, ג'2-ד', ז' וח', בהיקף כולל של מעל 100 מ' אירו. | 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: |
| 43,000 מ"ר | שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט: |
| טרם נקבע | מועד סיום עבודות ההקמה [מתוכנן]: |
| רבעון שני 2020 | מועד התחלת שיווק בפרויקט [צפוי]: |

| | |
|----------------|--|
| טרם נקבע | מועד סיום שיווק [צפוי]: |
| טרם נקבע | הסכמים עם קבלני ביצוע בקשר עם הפרויקט: |
| רבעון שני 2020 | 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. מצבו התכנוני של הפרויקט

| מצב תכנוני לפרויקט אאכן ליום 31 בדצמבר 2019 (הנתונים הינם לפי 100%, חלק התאגיד בפרויקט 50%) | | | |
|---|-------------|----------------------------|----------|
| מצב תכנוני נוכחי | | | |
| הערות | סה"כ יחידות | סה"כ שטחים (מ"ר) | סוג מלאי |
| בחודש דצמבר 2019, פורסמה התבי"ע בגין המתחם, כך שהיעוד הקודם (תעשייה) צפוי להשתנות באופן פורמלי ליעוד מגורים בשבועות הקרובים. ¹ | 280 יח"ד | 27,000 – זכויות בניה, נטו. | יח"ד |

ג. עלויות שהושקעו בפרויקט²

| שנת 2018 | שנת 2019 | (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט - 50%) |
|----------------------------|----------|--|
| (נתונים כספיים באלפי אירו) | | |
| עלויות שהושקעו: | | |
| 6,071 | 6,071 | סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה |
| 1,285 | 5,445 | סה"כ עלויות מצטברות בגין תכנון, שיווק, פיתוח, מסים, ואגרות |
| - | - | סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה |

¹ המידע המתואר לעיל בקשר עם שינוי היעוד המתואר לעיל (ובכלל זה המועדים הצפויים להשלמתו), הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ואשר עשוי שלא להתגשם או להתגשם במועדים שונים מהערכת החברה והאת בין היתר כתוצאה מהליכים דגולטוריים שאינם בשליטת החברה.

² לאור שלביו המוקדמים של הפרויקט, מוצגים בשלב זה עלויות שהושקעו בפרויקט בלבד.

| | | |
|-------|--------|--|
| - | - | סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) |
| 7,356 | 11,516 | <u>סה"כ עלות מצטברת</u> |

ד. שיווק הפרויקט

טרם החל.

ה. אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט

לאור השלב המקדמי של הפרויקט, אין ביכולת החברה לאמוד בשלב זה.

ו. ניתוח רגישות לרווח הגולמי שטרם הוכר בפרויקט

לאור השלב המקדמי של הפרויקט, אין ביכולת החברה לבצע את ניתוח הרגישות בשלב זה.

ז. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

מימון ספציפי בקשר עם רכישת הקרקע והקמת בפרויקט נלקח במהלך חודש אוקטובר, 2019 מתאגיד בנקאי בגובה של כ-3.9 מ' אירו. ההלוואה נושאת ריבית שנתית קבועה של 1.54% וצפויה להיפרע בתשלום אחד ביום 30 במאי, 2023.

1.8.3.6. עתודות קרקע א' (שלבים ט' - יב' בפרויקט המגורים המתוכנן במסגרת התב"עות Grafental Mitte / Grafental Ost בגין דירות שאינן כפופות לשכ"ד מפוקח)

א. הצגת הפרויקט

| | |
|---|---|
| פירוט ליום 31.12.2019 | (נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט - 84.98%) |
| Grafental Mitte / Grafental Ost (שלבים ט' - יב' בפרויקט המגורים) | שם הפרויקט: |
| Neumann Str. 6, Dusseldorf, Germany | מיקום הפרויקט: |
| כ-22 א' מ"ר נטו, כ-176 יח"ד בבניה רוויה וצמודי קרקע | תיאור קצר של הפרויקט: |
| 84.98% | חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט: |
| ראו בסעיף 1.1.5 לעיל | מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה): |
| ראו בסעיף 1.1.5 לעיל | ציון שמות השותפים לפרויקט: |
| איחוד | שיטת הצגה בדוחות הכספיים: |
| יוני 2008 | מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט: |
| 14,000 מ"ר יחד עם 7,000 מ"ר נוספים שירכשו ע"י החברה מידי עיריית דיסלדורף. | שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט: |

| | |
|---|---|
| מועד סיום עבודות ההקמה [מתוכנן]: | טרם נקבע. |
| מועד התחלת שיווק בפרויקט [צפוי]: | טרם נקבע. |
| מועד סיום שיווק [צפוי]: | טרם נקבע. |
| הסכמים עם קבלני ביצוע בקשר עם הפרויקט: | ראה סעיפים 01.8.4 להלן |
| מועד התחלת עבודות הקמה [מתוכנן]: | ביחס לשלב ט' - ההיתר צפוי להתקבל במהלך השבועות הקרובים. |
| פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה) | בעלות |
| הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר): | אין |
| קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט: | לעניין חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי – ראו הסכם הפיתוח בסעיף 1.8 לעיל. |
| האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? אם כן, ייתן גילוי להנחות הבסיס. | לא |
| דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט: | לפרטים אודות התקשרותן של חברות הפרויקט בהסכם הפיתוח ראו בסעיף 1.8 לעיל. |
| נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב) | בכ- 40% משטח הקרקע, קיים זיהום קרקע במתכות ו- PAH ¹ . 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. |

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

| | | | |
|--|--------------------|-------------------------------|-----------------|
| מצב תכנוני עתודות קרקע א' ליום 31.12.2019, (הנתונים הינם לפי 100%, חלק התאגיד בפרויקט 84.98%) | | | |
| מצב תכנוני נוכחי | | | |
| הערות | סה"כ יחידות | סה"כ זכויות בניה (מ"ר) | |
| 32 יח"ד נכללות תחת תב"ע מאושרת, Grafental Mitte, ו-144 יח"ד נכללות תחת תב"ע Grafental Ost שאישורה צפוי במהלך שנת 2020. | 176 | 21,662 | יחידות דיוור |

¹ Polycyclic Aromatic Hydrocarbon - נחשב לאחד המזהמים האורגניים הנפוצים ביותר בזיהום קרקע.

ג. עלויות שהושקעו בפרויקט¹

| | | |
|----------------------------|----------|---|
| שנת 2018 | שנת 2019 | (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט - 84.98%) |
| (נתונים כספיים באלפי אירו) | | |
| עלויות שהושקעו: | | |
| 71,115 | 38,412 | סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה |
| 7,172 | 5,409 | סה"כ עלויות מצטברות בגין תכנון, שיווק, פיתוח, מסים, ואגרות ² |
| - | 1,471 | סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה |
| - | - | סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) |
| 78,287 | 45,292 | סה"כ עלות מצטברת |

ד. לא הוצגו נתונים עבור שיווק, רווחיות גולמית צפויה לאור שלבים המוקדמים של הפרויקט. אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט.

ה. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט: טרם נלקח מימון ספציפי בקשר עם הקמת השלבים השונים בפרויקט.

ו. שעבודים ומגבלות משפטיות: מקרקעי הפרויקט מההווים בטוחה בקשר לממסגרת הבניה שניתנו עבור שלביו הקודמים של המתחם וטרם נפרעו/הסתיימו.

1.8.3.7. עתודות קרקע ב' (193 דונם בשכונת גרסהיים, בדיסלדורף שבגרמניה)

לפרטים אודות עסקת מכירת חטיבת הקרקע ראה סעיף 1.1.3.1(ג).

א. הצגת הפרויקט

| | |
|--|--|
| פירוט ליום 31.12.2019 | (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט - 100%) |
| Glasmacherviertel | שם הפרויקט: |
| Gereesheim, Heyestraße/Torfbruchstraße Germany | מיקום הפרויקט: |
| 193 דונם בייעוד תעשייה, החברה שוקדת על שינוי היעוד הקרקע שתאפשר הקמת שכונת מגורים. | תיאור קצר של הפרויקט: |
| 100% | חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט: |
| ראו בסעיף 1.1.5 לעיל | מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה): |
| ראו בסעיף 1.1.5 לעיל | ציון שמות השותפים לפרויקט: |

¹ לאור שלביו המוקדמים של הפרויקט, מוצגים בשלב זה עלויות שהושקעו בפרויקט בלבד.
² בעיקר עלות מס עסקים מקומי.

| | |
|--|--|
| איחוד | שיטת הצגה בדוחות הכספיים : |
| פברואר 2018 | מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט : |
| 193 דונם | 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] : |
| טרם נקבע. | 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) : |
| ראה באור לגבי הסכם המכירה בסעיף 1.1.3.1(ג) לעיל. | קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט : |
| לא | האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת ? אם כן, ייתן גילוי להנחות הבסיס. |
| הקמת הפרויקט תדרוש מהחברה פיתוח תשתית ציבורית למתחם. | דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט : |
| אין | נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב) |

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

| | | | |
|--|--------------------|-------------------------------|--------------------|
| מצב תכנוני לפרויקט עתודת קרקע בת 193 דונם, בשכונת גרסהיים, בדיסלדורף גרמניה, (הנתונים הינם לפי 100%, חלק התאגיד בפרויקט 100%) | | | |
| מצב תכנוני נוכחי | | | |
| הערות | סה"כ יחידות | סה"כ זכויות בניה (מ"ר) | |
| | ל.ר | ל.ר | שימוש תעשייתי |
| מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן | | | |
| הערות | סה"כ יחידות | סה"כ זכויות בניה (מ"ר) | |
| החברה שוקדת על קידום תב"ע עם הרשות המקומית ומעריכה כי התכנית תאושר לקראת סוף שנת 2020. | 1,500 | כ-107,000 | יחידות דיור |
| | ל.ר | כ-30,000 | שטחי מסחר ומשרדים |
| | 3 | ל.ר | גני ילדים ובית ספר |

ג. עלויות שהושקעו בפרויקט¹

| שנת 2019 | (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט - 100%) |
|----------|---|
| 141,645 | סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה |
| 901 | סה"כ עלויות מצטברות בגין תכנון, שיווק, פיתוח, מסים, ואגרות ² |
| - | סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה |
| - | סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהוון) |
| 142,546 | סה"כ עלות מצטברת |

ד. לא הוצגו נתונים עבור שיווק, הכרה בהכנסות, אומדן שיעור רווחיות גולמית וניתוח רגישות לרווחיות גולמית צפויה לאור שלבים המוקדמים של הפרויקט.

ה. מימון ספציפי, שעבודים ומגבלות משפטיות הקשורים לפרויקט:

| | | | |
|--|---|------------|---------------------------------------|
| 132,000 | מוצג כהתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקות למכירה: | 31.12.2019 | יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי אירו) |
| - | מוצג כהלוואות לזמן ארוך: | 31.12.2018 | |
| - | מוצג כהלוואות לזמן קצר: | | |
| 90,000 | מוצג כהלוואות לזמן ארוך: | | |
| תאגיד בנקאי | מוסד מלווה: | | |
| 26 בדצמבר, 2019 | תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה: | | |
| 132 מיליון אירו למימון הפרויקט, מועד פרעון בתשלום אחד ביום 27 ביוני, 2020. לא רלוונטי. | סה"כ הלוואה: | | |
| מרווח ריבית 4% מעל ריבית אירופור ל-3 חודשים. | מתוכה, יתרה שטרם נוצלה: | | |
| פירעון הקרן הינו בתשלום אחד (Bullet) בחודש יוני, 2020. הריבית משולמת מדי רבעון. | מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית: | | |
| אין. | מועדי פירעון קרן וריבית: | | |
| אין. | תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם הלוואה | | |
| לא. | ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח: | | |
| כן, ר' תניות מרכזיות אחרות. | האם מסוג non-recourse [כן/לא]: | | |
| לא רלוונטי. | תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים: | | |
| שעבוד ראשון בדרגה על הנכס הנרכש וכן שעבוד על הפיקדון (כהגדרתו להלן). | בטחונות: | | |

¹ לאור שלביו המוקדמים של הפרויקט, מוצגים בשלב זה עלויות שהושקעו בפרויקט בלבד.

² בעיקר עלות מס עסקים מקומי.

המידע המתואר לעיל בקשר עם התב"ע ופרסומה, הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ואשר עשוי שלא להתגשם או להתגשם במועדים שונים מהערכת החברה וזאת בין היתר כתוצאה מאישורים הנדרשים מגורמים שלישיים והליכים רגולטוריים שאינם בשליטת החברה.

ו. שעבודים ומגבלות משפטיות : ראה סעיף ה' לעיל.

הסכמים מהותיים 1.8.4

1.8.4.1 לפרטים אודות הסכם פיתוח תשתיות ציבוריות עם עיריית דיסלדורף ראו סעיף 1.8 לעיל.

1.8.4.2 להלן פרטים אודות ההסכמים עם הקבלן הראשי בשלבי הפרויקט השונים :

| קנסות | ערבויות שהמציא הקבלן | אופן ביצוע התשלום | מועד סיום העבודות בפועל | מועד סיום העבודות ההסכמי | מועד החתימה | היקף כספי פאושלי של ההסכם | שם הקבלן | שלב בפרויקט |
|--|---|---|-------------------------|--------------------------|-------------|--|----------------------------|-------------|
| קנס על איחור במועד סיום העבודות – 0.1% מסכום החוזה ליום מעל 14 יום איחור אך לא יותר מ-5% במצטבר. | ערבות ביצוע בסך 5% מהיקף החוזה להבטחת התחייבויות הקבלן בהתאם להסכם. ערבות הביצוע תוחלף התקדמו ת הבניה ולהיקף העבודות שבוצעו בחודש האמור שמוגדר בחוק הגרמני (5 שנים ככלל, 10 שנים לעבודות האיטום). | באופן חודשי בהתאם לקצב התקדמו ת הבניה ולהיקף העבודות שבוצעו בחודש האמור | טרם הסתיימו | מרץ 2020 | נובמבר 2017 | כל עבודות הבניה (חניון תת קרקעי, שלד, גמר ופיתוח סביבתי) של שלב ה' בהיקף כספי של כ- 21 מ' אירו | Schmeing Bau GmbH | שלב ה' |
| | | | טרם הסתיימו | רבעון 2 2020 | נובמבר 2017 | כל עבודות הבניה (חניון תת קרקעי, שלד, גמר ופיתוח סביבתי) של שלב ו' בהיקף כספי של כ- 19.6 מ' אירו | Schmeing Bau GmbH | שלב ו' |
| | | | טרם הסתיימו | מאי 2020 | מרץ 2018 | כל עבודות הבניה (חניון תת קרקעי, שלד, גמר ופיתוח סביבתי) של שלב ו' בהיקף כספי של כ- 27 מ' אירו | Nesslerer Grünzig Bau GmbH | שלב ז' |
| | | | טרם הסתיימו | מאי 2021 | נובמבר 2018 | כל עבודות הבניה (חניון תת קרקעי, שלד, גמר ופיתוח סביבתי) של שלב ו' בהיקף כספי של כ- 30 מ' אירו | Nesslerer Grünzig Bau GmbH | שלב ח' |

יצוין כי Nesslerer Grünzig Bau GmbH הינו שותף של החברה (50%) במקרקעין המוחזקים במיזם משותף בעיר אאכן, לפרטים נוספים ראה סעיף 1.8.3.5.

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

1.9 תחרות

1.9.1 כללי

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 יזמי נדל"ן, וחברות נדל"ן מתמחות קטגוריה (משרדים, מרכזים מסחריים) הפועלות 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 1.6.1.4 לעיל) המאפשרים לה נגישות למגוון רב של עסקאות בטרם הגעתם לשוק, ומהירות התגובה של הקבוצה בסגירת עסקאות תודות למתודולוגיה יחודית, יכולות ניתוח וחינוך 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'.

1.9.2 תחום פעילות - נדל"ן מניב

תחום הנדל"ן המניב למסחר מבוזר יחסית למדינות אירופאיות אחרות, על פני 7 מרכזים עירוניים עיקריים (פרנקפורט, ברלין, המבורג, מינכן, דיסלדורף, קלן ושטוטגרט) ועוד עשרות שווקי 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 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.**

1.9.3. תחום פעילות - נדל"ן יזמי למגורים

החברה מחזיקה במלאי זכויות הבנייה הגדול ביותר בדיסלדורף, ורואה בכך יתרון אסטרטגי. בנוסף, החברה נהנית מהעובדה שדיסלדורף סובלת ממחסור בהיצע של דירות איכותיות בשוק. מלבד פרויקטים קטנים משמעותית מהפרויקטים של החברה, החברה לא זיהתה אף פרויקט כמתחרה עיקרי שלה.

1.10. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

1.10.1. משרדי הקבוצה

משרדי החברה ממוקמים באמסטרדם. בנוסף לחברה משרדים נוספים ברחבי גרמניה מהם מתבצע תפעול הנכסים על ידי חברת תפעול הנכסים (להלן ביחד: "משרדי החברה").

החברה שוכרת את משרדי החברה כשוכר ראשי, בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך כולל של כ- 23 אלפי אירו.

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

שינויים בהרכב דירקטוריון החברה

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

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

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

ביום 2 ביולי, 2018, אישרה האסיפה הכללית את מינויים של ה"ה Van Ommen Nicolaas, Dorenbos Jeron, Burke Patrick ו-Moser Daniel לדירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידים של החברה מהימים 24 במאי, 2018 ו-2 ביולי, 2018 (מס' אסמכתאות: 2018-01-042231 ו-2018-01-063220, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה. ביום 2 בינואר, 2019, אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינוי הדירקטורים כאמור לשנת כהונה נוספת בדירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידים של החברה מהימים 26 בנובמבר, 2019 ו-2 בינואר, 2020 (מס' אסמכתא: 2019-01-115186 ו-2020-01-001401, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

ביום 16 באוגוסט, 2018, אישרה האסיפה הכללית את מינויו של מר Friedrich Munsberg כדירקטור חיצוני לחברה, את מינויה מחדש של הגב' נועה שחם כדירקטורית בלתי תלויה בחברה ואת מינויו של מר Claus Jorgensen כדירקטור בחברה. ביום 2 בינואר, 2019, אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינוי הגב' נועה שחם ומר Claus Jorgensen לשנת כהונה נוספת בדירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידים של החברה מהימים 26 בנובמבר, 2019 ו-2 בינואר, 2020 (מס' אסמכתא: 2019-01-115186 ו-2020-01-001401, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

כמו כן, אישרה האסיפה הכללית של החברה את תיקון תקנון החברה וסיווג הדירקטורים בחברה כ-Executive Director ו-Non-Executive Director. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידים של החברה מהימים 12 ביולי, 2018 ו-16 באוגוסט, 2018 (מס' אסמכתאות: 2018-01-066904, 2018-01-076642, 2018-01-076639, 2018-01-076645 ו-2018-01-076657, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

1.11.2 שינויים בהנהלת החברה

ביום 30 ביוני, 2018, חדלו ה"ה גל טננבאום ואופיר רחמים לכהן כמנכ"לים משותפים של החברה. ביום 8 ביולי, 2018, החל מר Tomas A. de Vargas Machuca לכהן כמנכ"ל החברה החדש. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידים של החברה מן הימים 30 ביוני, 2018 ו-8 ביולי, 2018 (מס' אסמכתאות: 2018-01-058020, 2017-01-090438, 2017-01-107445, 2017-01-117634 ו-2017-01-117634, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה. יצוין כי תגמולו של המנכ"ל החדש טרם אושר. לפרטים נוספים ראו תקנה 26 לפרק פרטים נוספים המצורף כפרק ד' לדוח זה.

ביום 24 במאי, 2018, התקשרה החברה עם סמנכ"ל הכספים שלה, מר גיא פריאל, בהסכם לסיום מתן שירותים, החל מיום 31 באוגוסט, 2018, ובהסכם ייעוץ במגוון נושאים, החל מיום 1 בספטמבר, 2018, אשר תוקן ואושר על ידי האורגנים המוסמכים של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידים של החברה מהימים 27 במאי, 2018 ו-4 בנובמבר, 2018 (מס' אסמכתאות: 2018-01-042798, 2018-01-103941 ו-2018-01-103944, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

ביום 4 בנובמבר, 2018, החל מר Thomas Stienlet לכהן כסמנכ"ל הכספים החדש של החברה, חלף מר גיא פריאל אשר כיהן כסמנכ"ל הכספים של החברה עד ליום 31 באוגוסט 2018. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידים של החברה מיום 4 בנובמבר, 2018 (מס' אסמכתאות: 2018-01-103923 ו-2018-01-103941), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

ביום 27 בינואר, 2019 חדל לכהן קלאוס דיטר טראפ, כסמנכ"ל תפעול של החברה.

ביום 31 בינואר, 2019, חדל לכהן אורליך טפה, כסמנכ"ל ייזום/מנכ"ל חברה בת של החברה. אורליך משמש כיועץ חיצוני לחברה, וימשיך לטפל בקידום התבעויות במתחמים הקרקע השונים של החברה.

נכון למועד הדוח, מעסיקה החברה כ- 146 עובדים.

1.11.3. מצבת העובדים של הקבוצה: מצבת העובדים ונותני השירותים של הקבוצה נכון ליום 31 בדצמבר 2018 וליום 31 בדצמבר 2019¹, הינה כדלקמן:

| מספר עובדים | | תפקיד בחברה המעסיקה | חברה מעסיקה |
|---------------------|---------------------|------------------------|--|
| ליום 31 בדצמבר 2018 | ליום 31 בדצמבר 2019 | | |
| - | - | מנכ"ל ² | החברה |
| 2 | 2 | מינהלה | |
| 1 | 1 | סמנכ"ל כספים | |
| 3 | 2 | איש IT ושירותי מנהלה | ש.י.ב. קפיטל שווקים עתידיים בע"מ |
| 0 | 1 | מחלקה פיננסית (אנליסט) | |
| 1 | 1 | חשב | חברה בת הונגרית |
| - | - | סמנכ"ל תפעול | חברת תיפעול הנכסים property) (management |
| 15 | 19 | הנהלת חשבונות | |
| 20 | 20 | מינהלה | |
| 93 | 85 | ניהול נכסים/שיווק/טכני | |
| - | - | סמנכ"ל יזום | Grafental KG |
| 1 | 1 | הנהלת חשבונות | |
| 3 | 3 | מינהלה | |
| 3 | 3 | שיווק ומכירות | |

¹ נכון למועד חתימת הדוח לא חל שינוי מהותי במצבת העובדים של הקבוצה.
² מנכ"ל החברה אינו מקבל שכר מהחברה ומדיניות תגמול המנכ"ל טרם אושרה.

| | | | |
|-----|-----|--------------|------|
| 8 | 8 | ניהול פרויקט | |
| 150 | 146 | | 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 עובדים¹, 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.

1.11.4. נושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירה בקבוצה

ההנהלה הבכירה של הקבוצה מורכבת ממנכ"ל וסמנכ"ל כספים.

לפרטים אודות נושאי המשרה הבכירה של החברה בהתאם להוראות תקנה 26א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"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.

1.11.5. תלות באיש מפתח: להערכת החברה, לחברות החברה אין תלות בנושאי המשרה הבכירה או בעובדים בקבוצה.

¹ רלבנטי לחברת תפעול הנכסים.

1.12.1. הגדרות

לשם הנוחות, להלן הגדרות מונחים מרכזיים בסעיף זה:

| | |
|--|---|
| <p>"LTV" - Loan to Value Ratio - היחס בין סכום ההלוואה במועד הבדיקה לבין שווי ההון של הנכס על פי הערכת שווי לאותו מועד.</p> | <p>"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.</p> |
| <p>"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).</p> | <p>"CAP" אופציית רכש המאפשרת לרוכש לקבל תשלומים ממוכר האופציה במידה ושיעור הריבית יעלה על סף מסוים שנקבע מראש.</p> |
| <p>"SWAP" חוזה שבו שני הצדדים מסכימים להחליף תשלומי ריבית תקופתיים, כאשר תשלום ריבית בשיעור משתנה מוחלף בתשלום ריבית בשיעור קבוע ומשמש בעיקר לצרכי גידור.</p> | |

1.12.2. כללי

נכון למועד הדוח ובמהלך תקופת הדוח, הקבוצה מממנת את פעילותה ממקורותיה העצמיים, מהלוואות מתאגידים בנקאיים (מימון בנקאי), הנפקות אג"ח וקו אשראי מבעלת השליטה.

(א) 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, בין היתר, כמפורט להלן:

- ביום 26 בדצמבר, 2019, העמיד לחברה תאגיד בנקאי הלוואה בסך 132 מליון אירו, כחלק מעסקת למכירת הקרקע ב-Gerresheim.

- במהלך חודש ינואר 2019 התקשרה החברה, באמצעות חברות נכדות, עם תאגיד בנקאי גרמני, בעסקת מימון מחדש ל-16 הלוואות נון ריקורס, שנטלו מאותו תאגיד בנקאי גרמני, אשר נכנס לתוקף ביום 1 באפריל, 2019 בהתאם לתנאים הבאים הבאים:

| | | |
|--------------|-------------|--------------|
| תנאים קודמים | תנאים חדשים | סכום ההלוואה |
| 205 מ' אירו | 205 מ' אירו | |

¹ לעניין זה יצוין כי ה- NOI מוגדר בדרכים שונות על ידי בנקים שונים והכול כפי שנקבע בהסכם ההלוואה לפי העניין.

| | | |
|-------------------------|----------------------------------|--|
| מועד פרעון סופי | 9.84 שנים | 3.78 שנים במוצע משוקלל |
| שיעור ריבית משקולל לשנה | 1.84% - כל ההלוואות בריבית קבועה | 1.29% - משוקלל, בהתאם לתנאים הקודמים סך של 157 מ' נושא ריבית קבועה, 481 מ' אירו נושא ריבית משתנה |
| שיעור קרן שוטף לשנה | 2.5% | 2.00%-2.50% |

ההלוואות אינן נושאות אמות מידה פיננסיות, ויתרת שווי הנכסים המשמשים כבטוחה כנגד הלוואות אלו הסתכם ליום 31 בדצמבר, 2019, לסך של כ- 536 מ' אירו.

- הסכמי מימון בנקאי נוספים: 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.

יתרת המימון הבנקאי (בהתאם לדוחות הכספיים) של הקבוצה נכון ליום 31 בדצמבר, 2019 עומד על סך כולל של כ-627,973 אלפי אירו.

(ב) הנפקות אג"ח

למידע נוסף ראו סעיף חלק ה' לדוח הדירקטוריון המצורף כפרק ב' לדוח תקופתי זה.

(ג) הלוואה מבעלת השליטה

ביום 9 במאי, 2019, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבלת הלוואה מבעלת השליטה בחברה, בסכום של עד 100 מיליון אירו, לתקופה של שנתיים, כאשר העמדת הכספים בפועל תעשה בהתאם לשיקול דעת ודירקטוריון החברה. ההלוואה כאמור תישא ריבית בשיעור של 2.58%, ופירעון מוקדם על-ידי החברה יתכן בכל מועד.

נכון למועד הדוח, הועמדו לחברה 44.2 מיליון אירו, אשר מתוכם החזירה החברה 41.0 מיליון אירו.

לפרטים נוספים, ראו תקנה 22 לפרק פרטים נוספים, המצורף כפרק ד' לדוח זה, וכן דיווחיה המידיים של החברה מהימים 12 במאי ו-14 ביולי, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-040008 ו-2019-01-060426, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

1.12.3. אשרור דירוג אשראי לחברה ע"י מעלות

ביום 25 במרץ 2019, אשררה חברת דירוג האשראי מעלות לחברה דירוג ilAA (אופק יציב) ולסדרות אג"ח א', ב', ו-ג' של החברה דירוג ilAA¹.

1.12.4. מגבלות החלות על הקבוצה בקבלת מימון

1.12.4.1. אמות מידה פיננסיות שנקבעו במסגרת הסכמי המימון שחברות הקבוצה צד להם: בחלק מהסכמי המימון נדרשות חברות הנכס להתחייב בהתחייבויות פיננסיות שונות

¹ לפרטים נוספים ראו דוח פעולת הדירוג של מעלות אשר צורף לדוח המידי של החברה מיום 25 במרץ 2019 (מס' אסמכתא 2019-15-02612 ו-2019-1-024789) הנכלל בזאת בדרך של הפניה.

ובהתחייבויות נוספות, שאי עמידה בהן, מהווה, בחלק מהמקרים, עילה לפירעון מיידי 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, 2019, 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.

1.12.4.2. 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 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 ADLER תחדל להיות בעלת שליטה בחברה מהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות.

1.12.4.3. שעבודים וערבויות: להבטחת הלוואות מתאגידים בנקאיים, נרשמו שעבודים על נכסי נדל"ן, על חשבונות 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 שנלקח לצורך רכישת הנכסים ו/או לצורך מימון מחדש של הנכסים.

יצוין כי יתרת ההלוואות הבנקאיות הינן ללא זכות חזרה ללווה (Non Recourse).

1.12.5. טבלת ריכוז הסכמי SWAP

להלן פרטים בדבר הסכמי SWAP בהם התקשרה החברה לפני יום 31 בדצמבר, 2019 והינם בתוקף נכון למועד חתימת הדוח:

| מקור/בנק | תאריך סיום | סכום באלפי אירו | חברה | שווי ליום 31 בדצמבר 2019 באלפי אירו |
|----------------|------------|-----------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| תאגיד בנקאי זר | 30/9/2022 | 44,553 | תאגיד גרמני בשליטה מלאה של החברה | (683) |

1.12.6. שיעורי ריבית ממוצעת ושיעורי ריבית אפקטיבית

להלן שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית על הלוואות מבנקים שהיו בתוקף בתקופת הדוח, שאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה:

| שיעור ריבית ממוצעת להלוואות מיועדות לשימוש ייחודי ליום 31 בדצמבר | | | |
|--|-------|---------|-------|
| 2017 | 2018 | 2019 | |
| 1.66% | 1.61% | * 1.68% | בנקים |

* חישוב שיעור הריבית הממוצעת אינו לוקח בחשבון את הריבית על הלוואת הבנק שנלקחה לצורך עסקת מכירת הקרקע ב-Gerresheim.

1.12.7. 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, 2019 קיימות 6 הלוואות בקבוצה אשר הועמדו לקבוצה בין אוקטובר 2013 לדצמבר 2019 וזאת לצורך רכישת נכסים ומימון מחדש, הנושאות ריבית בשיעור משתנה כדלקמן:

| שיעור הריבית סמוך למועד חתימת הדוח | סכום אשראי ברוטו ליום 31 בדצמבר 2019 באלפי אירו | טווח הריבית לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 | תאריך נטילת ההלוואה | מנגנון |
|------------------------------------|---|---|---------------------|---|
| 2.78% | 37,209 | 2.78% - 2.78% | 28 בפברואר 2014 | Matrix - ריבית בסיס משתנה 3 month Euribor בתוספת מרווח הריבית הבנקאית בשיעור של 2.3% לשנה. |
| 2.25% | 8,000 | - 2.25% 2.25% | 29 באוגוסט 2014 | Park Blick - ריבית בסיס משתנה 3 month Euribor בתוספת מרווח הריבית הבנקאית בשיעור של 2.25% לשנה. |
| 1.75% | 1,955 | - 1.75% 1.75% | 28 בפברואר 2015 | Kita - ריבית בסיס משתנה 3 month Euribor בתוספת מרווח הריבית הבנקאית בשיעור של 1.75% לשנה. |
| 1.95% | 5,747 | - 1.95% 1.95% | משיכות קו אשראי | דיסלדורף - הלוואת בנייה - ריבית בסיס משתנה 3 month Euribor בתוספת מרווח הריבית הבנקאית בשיעור של 1.95% לשנה. |
| 1.59% | 44,553 | 1.59%-1.59% | 23 בנובמבר 2017 | Magdeburg & Patros - ריבית בסיס משתנה 3 month Euribor בתוספת מרווח הריבית הבנקאית בשיעור של 1.35% לשנה. שיעור הריבית קובע באמצעות עסקת SWAP, שיעור הריבית בסמוך |

| מנגנון | תאריך נטילת ההלוואה | טווח הריבית לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 | סכום אשראי ברוטו ליום 31 בדצמבר 2019 באלפי אירו | שיעור הריבית סמוך למועד חתימת הדוח |
|---|---------------------|---|---|------------------------------------|
| למועד חתימת הדוח משקלל את עסקת ה-SWAP | | | | |
| Gerresheim - ריבית בסיס משתנה month Euribor 3 בתוספת מרווח הריבית הבנקאית בשיעור של 4% לשנה | 28 בפברואר 2018 | 4.00%-4.00% | 132,000 | 4.00% |

1.12.8. להלן פירוט ההלוואות, השעבודים המהותיים והאשראי מתאגידים בנקאיים של הקבוצה נכון ליום 31 בדצמבר, 2019 :

| מס' סידורי | התאגיד הלווה | המלווה | מועד העמדת ההלוואה | סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי אירו) | מס' תשלומים רבעוניים (ק"ר + ריבית) | יתרת קרן ליום 31.12.2019 (אלפי אירו) | מועד פירעון אחרון | שעבודים / בטחונות | ריבית שנתית | ריבית קבועה בעקבות SWAP | תניית שינוי שליטה | התחייבות פיננסיות | הערות |
|------------|--------------------------------|----------------|--------------------|---------------------------------------|--|--------------------------------------|-------------------|--|---------------------|-------------------------|--|---|--|
| 1 | הלוואות פורטפוליו ¹ | תאגיד בנקאי זר | 30 בספטמבר 2016 ר | 110,000 | 2% מסכום הקרן המקורי בשנה המשולם בתשלום חודשי. | 102,773 | 30 בספטמבר 2021 | שעבוד ראשון בדרגה על הנכסים (6) קומפלקסים למגורים, 3 מבנים המשמשים למסחר ומשרדים, המכונים Panther Portfolio ("). שעבוד חשבונית הבנק ותקבולי הביטוח וכן המחאת דמי השכירות לטובת המלווה. | שיעור קבוע של 1.22% | לא רלוונטי | על הלווה לעדכן מראש את המלווה בכל שינוי שליטה בחברת הנכס, כאשר לעניין זה שינוי שליטה משמעותי, 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. |
| 2 | Glasmacherviertel Co.&KG GmbH | תאגיד בנקאי זר | 26 בדצמבר 2019 | 132,000 | תשלום בולט | 132,000 | 27 ביוני, 2020 | שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על זכויות בנכס 193 דונם בגרסהים, חשבונות הבנק ותקבולי הביטוח. | 4% | לא | לפרטים נוספים, ראה סעיף 1.1.3.1 (ג) לגבי הסכם המכירה. | לפרטים נוספים, ראה סעיף 1.1.3.1 (ג) לגבי הסכם המכירה. | לפרטים נוספים, ראה סעיף 1.1.3.1 (ג) לגבי הסכם המכירה. |

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

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 31.12.2019 | יתרת קרן ליום 31.12.2018 | התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות | אמות מידה פיננסיות DSCR/ICR בפועל נכון ליום 31 בדצמבר 2018 | אמות מידה פיננסיות LTV בפועל נכון ליום 31 בדצמבר 2018 | אמות מידה פיננסיות DSCR/ICR בפועל נכון ליום 31 בדצמבר 2019 ולמועד חתימת הדוח | אמות מידה פיננסיות LTV בפועל נכון ליום 31 בדצמבר 2019 ולמועד חתימת הדוח |
|-------------------------------|--------------------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--|---|--|---|
| 1 | 30 בספטמבר, 2016 | 110,000 | 102,773 | 105,031 | LTV קטן מ- 75% DSCR גדול מ- 135% | DSCR=283% | LTV=54% | DSCR=268% | LTV=65% |

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 | 349,471 | (29,311)* | 320,160 |
| התחייבויות שוטפות | 262,119 | - | 262,119 |
| עודף נכסים שוטפים על ההתחייבויות השוטפות | 87,352 | (29,311) | 58,041 |

* מלאי בניינים בהקמה מוצג בהתאם למחזור התפעולי של החברה כנכס שוטף בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים. סך של 29,311 אלפי אירו מייצג את ערך מלאי הדירות בהקמה שצפוי כי ימסרו לרוכשי דירות בתקופה העולה על 12 חודשים.

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 מהכנס 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.

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.

ג. יצוין כי פרמיות הביטוח השנתיות מסתכמות בכ-1.5 מ' אירו.

לפרטים אודות התקשרות הקבוצה עם ADLER Assekuranzmakler GmbH & Co. KG, חברת בת של ADEL, כברוקר ביטוח ("ברוקר הביטוח") לשם התקשרות בפוליסות ביטוח שונות ראה בתקנה 22 בפרק ד', המצ"ב לדוח תקופתי זה.

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%-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 אם-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.

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.

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 האירופי¹ 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.

1.15.2. 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, והחל מ 1 בינואר, 2019 ימוסה גם בגרמניה, עקב שינוי בחוקי המס הגרמני. עם זאת, השינוי יחול רק על רווחי הון שנצברו החל מ 31 בדצמבר, 2018. ראוי לציין כי 95% מרווחי ההון יהיו פטורים 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%.

1.15.3. מיסוי בהולנד

מס החברות: חל על הכנסתה הכלל עולמית (מכל מקור) של חברה תושבת הולנד, בשיעור של 20% בשנת 2018, ובשיעור של 19% בשנת 2019 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

¹ יוער כי הולנד וגרמניה הינן מדינות החברות באיחוד האירופי.

ורוחי 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 אם-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 השתתפות ברווחים – במקרים אלו, יחולו אותן הוראות ניכוי מס במקור החלים על דיבידנד (כמתואר לעיל). ראוי לציין כי החל מ-1 בינואר, 2021, צפויה להיות חובת ניכוי מס במקור מריבית לתושב חוץ בנסיבות מסוימות.

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).

1.15.4. 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 ממימוש נכסי מקרקעין בישראל או זכויות באיגוד מקרקעין בישראל וכמו כן, על רווחי הון ממכירת מיטלטלין המשמשים חלק מנכסי מוסד קבע של BCP בישראל.

1.15.5. שומות המס

לפרטים אודות שומות מס לחברה ו/או למי מהחברות הבנות ראו בביאור 17 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019 המצ"ב בפרק ג' לדוח תקופתי זה.

1.15.6. 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.

1.15.7. הפסדים לצורכי מס

ראו ביאור 16 בדוחות הכספיים המבוקרים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, המצ"ב בפרק ג' לדוח תקופתי זה.

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 עם המקרקעין רשומים במרשם ובין אם לאו). במקרה של פיתוח קרקע או בניה על מקרקעין המסווגים במרשם כמסוכנים או במקרה של שינוי מאפייני השימוש בנכס, רשאויות 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 1.17.1.2 לעיל.

1.17. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

1.17.1. כללי

1.17.1.1. 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 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 יותרו רשומים על הנכס) ומגבלות על העברת הזכויות בממכר.

בדין הגרמני קיימים מספר סוגים של זכויות ביחס למקרקעין, ובין השאר סוגי הזכויות הבאים:

(א) זכות הבעלות, זכות החכירה וזכות הבעלות בחלק מבית משותף.

(ב) 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.

(ג) 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.

(ד) המקרקעין בגרמניה מחולקים לחלקות, אשר מוגדרות במרשם המקרקעין כגושים ו/או חלקות אשר מתועדים באופן נפרד במסגרת מרשם המקרקעין. במסגרת התייעוד 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.

1.17.1.2. הגנת ושימור אתרים

בהתאם להוראות הדין המקומי, פועלת בגרמניה רשות להגנת ושימור אתרים תרבותיים-היסטוריים ("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.

1.17.1.3. 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 בנייה או הוראת תכנון מהותית) מוענקת

לרשויות הרלוונטיות בגרמניה הסמכות להורות לבעל מבנה על הריסתו. ככלל שיפוץ מבנים אשר אינו משנה את חזות המבנה ואינו דורש את שינוי ייעוד המבנה אינו דורש קבלת היתר מהרשות המקומית. יצויין, כי נכון למועד חתימת הדוח, החברה עומדת בכל דרישות הדין הגרמני ביחס לדיני התיכנון והבניה, לרבות הוצאת היתרי בניה לפעולות שיפוץ במיבנים מקום שהיקף השיפוץ ו/או טיבו מחייב קבלת היתר בניה, ומבצעת כל פעילות לה ניתן היתר בניה בהתאם לתנאים הקבועים בהיתר האמור.

1.17.1.4. דיני איכות הסביבה

ראו סעיף 1.16 לעיל.

1.17.2. תחום פעילות - נדל"ן מניב

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. מערכות הדינים השונות החלות על תחום הפעילות בחלוקה לתחומי המשנה יפורטו בהתאם להלן.

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

1.17.2.1. דיני השכירות בגרמניה בתת תחום הנדל"ן המניב המסחרי

א. **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 פיסקת 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 הסכם השכירות העומד בדרישות הכתב בהתאם לדין הגרמני. אולם, הצדדים יהיו מחויבים להתקשר בתיקון כאמור, רק אם פיסקת ריפוי כאמור לעיל נכללה בהסכם השכירות המקורי. אין בגרמניה מרשם שכירויות או כל מרשם רשמי אחר הנותן תוקף לשכירות כלפי כולי עלמא.

ב. **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 במדד 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.

ג. **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 שלוש שנים לעשרים שנה. על פי רוב הסכמי השכירות כוללים אופציות להארכת הסכמי השכירות בחמש שנים נוספות בכפוף למתן הודעה מוקדמת בכתב מראש (בדרי"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.

ד. **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 1.17.2.2 להלן.

ה. **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.

ו. **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.

ז. **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).

1.17.2.2 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 בסעיף זה חלים הן על הסכמי שכירות מסחריים והן על הסכמי שכירות למגורים).

א. **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 האדמניסטרטיבי 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).

ב. **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.

ג. **עידכון דמי השכירות** - הדין הגרמני מכיר בארבע אפשרויות בסיסיות להעלאת דמי השכירות למגורים: ראשית, העלאה מדורגת של דמי השכירות בהסכמה החדדית של הצדדים. שנית, ניתן להסכים להתאים את דמי השכירות ולהצמידם למדד יוקר המחיה ומדד המחירים לצרכן (אופייני לשכירות הנובעת מנכס מסחרי ולא מגורים). 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- 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 מעל החוזה הקיים לנכס/דירה כל 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. **עד 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 ספציפים 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 ולעיר גוטינגן בה לחברה 238 יח"ד. 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 8% מסך כל ההשקעה במצטבר בהשבחה או השיפוץ, ומקסימום עלייה של 3 יורו למ"ר ב-6 שנים (בהתאם לחקיקה חדשה החל מ-1.1.2019). 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 המכריע 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 בסיבסוד. יצוין, כי בחישוב השווי ההוגן של הנכסים האמורים הובאו בחשבון המגבלות האמורות.

יצוין, כי ביוני 2019 אושר ע"י הסנאט בברלין חוק שאיננו מאפשר העלאת שכ"ד למשך חמש שנים על מעל 1.5 מליון דירות בברלין. החוק יכנס לתוקף במהלך 2020 וסעיפיו יחולו רטרואקטיבית מיוני 2018. החוק לא חל על בנייה חדשה. משכיר שלא יעמוד בקביעת החוק ויעבור על הגבלת השכ"ד ללא שהפחית את דמי השכ"ד כדי לתקן זאת, צפוי לקנס של כ-500,000 יורו. לחברה אין נכסי מגורים בברלין ולפיכך רגולציה זו, איננה רלוונטית עבור החברה.

ד. משך ותקופת השכירות - בהתאם להוראות הדין הגרמני, 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.

ה. **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 את 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 בדין. במקרה של אי תשלום כאמור, השוכר רשאי לרפא את הפגם בדרך של תשלום הסכומים שבפיגור, עד חודשיים לאחר הגשת תביעה משפטית לפינוי. 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.

ו. **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/ או ילדיו/ה אשר חלקו את הנכס עם המנוח/ה.

ז. **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 [Kostennmiete] 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 באובראהוזן חלה מגבלת שכ"ד כאמור הנובעת מהלוואה מסובדת מתאגיד WFA 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 הלוואה. 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-26 יחידות דיור, בעת תחלופת דיירים, שכ"ד לא יעלה על 15% משכ"ד של השוכר הקודם.

1.17.3. תחום פעילות – השבחת קרקעות בדיסלדורף

1.17.3.1. 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.

1.17.3.2. דיני איכות הסביבה

בהתייחס למתחם קרקע (בשטח כולל של כ-150,000 אלף מ"ר²) (הכולל הן את קרקע I (כהגדרתה לעיל) 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-PAH³. 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

¹ סכומים המוצמדים למדד המחירים לצרכן על בסיס תלת שנתי.

² יצוין כי החברה פיתחה ומסרה דירות במתחם הקרקע האמור, כפועל יוצא חלק משטחי הקרקע בגין שלבים אלו נמסרו לרוכשי הדירות ואינם בבעלותה.

³ Polycyclic Aromatic Hydrocarbon - נחשב לאחד המזהמים האורגניים הנפוצים ביותר בזיהום קרקע.

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 במטמונת יעודית. עלות הסרת שכבת הקרקע המזוהמת והטמנתה כאמור נאמדים, בהתאם לדו"ח מומחה שהזמינה החברה, בסך של כ-4.7 מיליון אירו. החברה כבר נשאה בחלק מהותי מעלות זו במיסגרת עלויות הבניה של שלבים שנמסרו וביצוע עבודות התשתיות הציבוריות (ביוב, מים, כבישים וכו').

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 בפיקוח של הרשויות הרלבנטיות, לרבות מחלקת איכות הסביבה של עיריית דיסלדורף. יצוין כי כחלק מהחומר שהועבר לרוכשים הפוטנציאלים היה אישור על כך מאת עיריית דיסלדורף.

1.17.3.3. 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%.

1.17.4. תחום פעילות - נדל"ן יזמי למגורים

1.17.4.1. ראו סעיף 1.17.1.1 לעיל. לוח התקבולים מרוכשי דירות בגרמניה המפורט בד"ן 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 וחוץ), 8.4% עם מסירת הדירה ו-3.5% עם השלמת כלל העבודות בפרויקט (לדוג', במידה ועבודות הפיתוח הסביבתי טרם הושלמו עם איכלוס הדירות).

1.17.4.2. 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.

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

1.18. הסכמי שיתוף פעולה

ביום 1 ביולי, 2019, השלימה החברה רכישת זכויות במספר מיזמים משותפים תוך מימוש זכות הסיור/הצעה ראשונה שלה (לפי העניין), ולצד בעלת השליטה בחברה באופן שחברה בת של ADLER רכשה 10.1% מהזכויות ו/או ההחזקות בחברות הנכס הרלבנטיות. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1.3.2 לעיל, ודיווחיה המידיים של החברה מהימים 29 בינואר, 11 במאי ו-1 ביולי, 2019 (מס' אסמכתא: 01-010509, 01-010008 ו-056562-01-2019, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה. יצוין כי ADLER נכנסה לתנאי ההתקשרות שהיו קיימים עם בעלי הזכויות הקודמים, כפי שפורטו במסגרת דיווחי החברה תחת סעיף 1.18 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2016,

שפורסם ביום 26 במרץ, 2017.

לחברה הסכם לשיתוף פעולה עם שותף החברה המחזיק ב-50% מזכויות המיזם המשותף בעיר אאכן, פרטים נוספים ר' סעיף 1.8 לעיל.

1.19. הליכים משפטיים

1.19.1. בדבר הליכים משפטיים המתנהלים נגד הקבוצה ראה ביאור 18ב' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019, המצ"ב בפרק ג' לדוח תקופתי זה.

1.19.2. ביום 8 באפריל, 2018 הוגשה כנגד ADLER, Redzone Empire Holding Limited ("Redzone") (בעלת השליטה הקודמת בחברה) והצוות הניהולי (כהגדרתו בסעיף 1.3.1.3 לעיל) בקשה לאישור תובענה ייצוגית, בבית המשפט המחוזי בתל אביב ("הבקשה"), על ידי בעל מניות בחברה, שעניינה הפרות נטענות של הוראות חוק החברות, ותקנות הצעת רכש, בקשר עם הצעת הרכש המיוחדת שהגישה ADLER לבעלי המניות של החברה ביום 19 בפברואר, 2018 (ותוקנה ביום 20 במרץ, 2018). יובהר כי החברה אינה צד להליך זה. לפרטים נוספים אודות הבקשה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 9 באפריל, 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-035494), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

1.19.3. בהמשך לבאור 17א' (5) לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2018, במהלך חודש יוני 2019, הגיעה החברה להסכם ביניים עם הקבלן המבצע, במסגרתו הפרישה החברה 1.6 מ' אירו נוספים (ששולמו בתחילת יולי 2019 ואשר נזקפו לעלות המכר בתקופת הדוח). בנוסף, קיימות דרישות כספיות של הקבלן בסך של כ-3 מ' אירו, שכנגדם לחברה טענות נגדיות, כאמור בבאור לעיל.

1.20. יעדים ואסטרטגיה עסקית

1.20.1. כללי

1.1.3.1 לעיל, החברה ממשיכה לבחון אפשרויות למיקוד האסטרטגיה העסקית שלה בתחום הנדלי"ן המניב והיזמי למגורים. מטרת החברה הינה לספק לבעלי מניותיה תשואה עודפת, ביחס לרמת הסיכון, בין היתר, על-ידי המפורט להלן:

(1) תחומי פעילות - מיקוד פעילות החברה בתחום הנדלי"ן המניב והיזמי למגורים והמשך הפעולות למכירת חלקים נוספים מפורטפוליו הנדלי"ן המסחרי של החברה.

(2) נכסי החברה - בכוונת החברה להמשיך לקדם ולהשקיע משאבים בהשלמת הפרויקטים היזמיים למגורים של החברה (בדגש על המשך השבחת הקרקע ופיתוח הפרויקטים בעיר דיסלדורף ובעיר אאכן) ולבחון את אפשרויות הפעולה ביחס לפרויקטים אלו, לרבות שיווקם, החזקתם לצורכי השכרה לזמן ארוך ואף מכירתם בכפוף לתנאי השוק. בכוונת החברה למנף את הידע והניסיון שצברה בביצוע עסקאות מורכבות בתנאי מחיר הטובים מתנאי השוק המאפשרות הצפת ערך הן בעת ביצוע העסקה והן לאורך חיי הנכס.

(3) השוק - התמקדות בשוק הגרמני, בשים לב לכך ששוק הנדלי"ן הגרמני למגורים נחשב לשוק יציב, גדול ונזיל.

(4) הנהלה - שימור צוות יציב ואיכותי תוך בחינה מתמדת של אפשרויות לחיסכון בעלויות אדמיניסטרטיביות, לרבות כניסה אפשרית להסכם שירותים עם בעלת השליטה בחברה בכפוף לדין החל ואישורי האורגנים הנדרשים.

(5) מימון – הקטנת המינוף של החברה תוך שימור דירוג החברה (AA-), בין היתר, כמפורט להלן:

ברמת החברה - החברה שואפת לשיפור מבנה בחוב במטרה להגיע למינוף כולל ברמת החברה שלא יעלה על 35% (LTV), 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-) ושיפור הגמישות הפיננסית של החברה.

ברמת הנכסים - התאמת מבנה המימון בעת רכישת הנכס (לרבות תקופת ההלוואה, בחירת המכשיר הפיננסי לגידור סיכוני הריבית, 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.

יצוין, כי החברה בוחנת באופן מתמיד את שוק הנדל"ן הגרמני ומחפשת דרכים אפשריות להשיא את תוצאות החברה, לרבות בדרך של מכירת נכסים נוספים מפורטפוליו הנכסים של החברה, לרבות נכסים מניבים של החברה, והכל בכפוף ובהתאם לאטרקטיביות של תנאי העסקה בשים לב, בין היתר, לתמורה האפשרית, לערך הנכס בספרים, להכנסות הפוטנציאליות של הנכס המדובר ומצב השוק.

1.20.2. תחום פעילות נדל"ן מניב

החברה מתכוונת להמשיך להחזיק ולהשביח את נכסי הנדל"ן המניב ולקדם שיפור תפעולי של הנדל"ן המניב למגורים.

1.20.3. תחום פעילות - השבחת קרקעות בדיסלדורף ונדל"ן יזמי

החברה מתכוונת לקדם את פרויקטי הנדל"ן היזמי בהתאם לשלביו השונים, לקדם תב"עות בתחום הקרקעות להשבחה ושוקלת המשך מכירת נכסים מסחריים.

1.21. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

1.21.1. החברה מתכוונת לבצע פעולות למיקוד האסטרטגיה העסקית של החברה, ובכלל כך להמשיך בפעולות למכירת חלקים נוספים מפורטפוליו הנדל"ן המסחרי של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1.3 לעיל.

1.21.2. בתחום הנדליין המניב למגורים בכוונת החברה להמשיך ביישום תכניות ההשבחה בתחום המגורים להשכרה ובעיקר שימור רמות התפוסה, שיפור היעילות התפעולית ושיפור במחירי השכירות למ"ר.

1.21.3. יזום מגורים בדיסלדורף ואאכן

1. המשך פיתוח, שיווק ומסירת דירות בשלבים שבפיתוח בפרויקט Grafental במהלך שנת 2020.

2. קבלת היתר בניה לשלב ט' בפרויקט Grafental Mitte במהלך הרבעון השני של שנת 2020 ותחילת ביצוע ושיווק שלב זה.

3. המשך קידום התב"ע על חטיבת הקרקע בת 193 דונם בשכונת גרסהיים דיסלדורף שבגרמניה, ואישורה עד לסוף שנת 2020. בדבר התקשרות למכירת המתחם ראה סעיף 1.1.3.1(ג) לעיל.

4. פיתוח הפרויקט באאכן.

1.21.4. השבחת קרקעות בדיסלדורף

המשך קידום התב"עות במתחמי הקרקע בדיסלדורף לקראת אישורן במהלך שנת 2020 (ראה פירוט בסעיף 1.7 לעיל).

יצוין כי האמור לעיל, בקשר עם האסטרטגיה העסקית, צפי להתפתחות בשנה הקרובה והערכות החברה בקשר עם פרויקטים ספציפיים, מבוסס על הערכות החברה בלבד באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בקשר פעילות החברה, אשר הייתה להן או צפויה להיות להן השפעה על התפתחות פעילותה ועל תוצאותיה העסקיות. הערכות החברה המצוינות בסעיף זה לעיל, בדבר התפתחויות עתידיות הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות החברה כאמור לעיל, מבוססות על נתונים שבידי החברה כיום ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל. אין כל וודאות כי הנחות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והינם תלויים בגורמים חיצוניים, שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולתה להשפיע עליהם מוגבלת ובכלל כן קבלת אישורים רגולטוריים ומועדם.

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 הנדליין 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 שחוזה ה-EU במחצית השניה של שנת 2011, תוך יצירת אפקט דומינו שישפיע 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 בשוקי ההון והחוב באירופה, לרבות התייצבות בפעילות הכלכלית הריאלית באירופה בכלל ובגרמניה 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). על כן עיקר חשיפתה, לאורך חיי הלוואות אינה תזרימית.

ד. **התפשטות וירוס הקורונה -** להתפשטות נגיף הקורונה השלכות מאקרו כלכליות על כל מדינות העולם, לרבות גרמניה. מדינות העולם נוקטות פעולות שונות בניסיון למנוע את התפשטות הנגיף וכן את השפעתו על השווקים בעולם. גם ממשלת גרמניה נקטה במספר צעדים על מנת למגר את התפשטות הנגיף ואת השפעתו על הכלכלה הגרמנית. בשלב מוקדם זה אין ביכולת החברה להעריך את השפעתה המדויקת של התפשטות הנגיף כאמור על פעילותה, אך בשים לב לכך שהחברה מיקדה את פעילותה בתחום הנדל"ן למגורים והקטינה את פורטפוליו הנדל"ן המסחרי שלה, להערכת החברה השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה ותוצאותיה תהיה מתונה. כמו כן, השיפור הניכר שחל ברמת מינוף החברה בשנה האחרונה, נגישותה למקורות מימון לרבות קו אשראי מבעלת החברה, וכן זכות לקבלת תמורות בהיקף משמעותי בגין עסקאות שטרם הושלמו, עשויים לסייע לשמור על יציבות ואיתנות החברה בתקופה זו.

יובהר כי הערכות החברה בקשר עם השלכות נגיף הקורונה כאמור לעיל, לרבות לעניין יציבותה ואיתנותה נסמכות, בין היתר, על מידע פומבי אשר פורסם בכלי התקשורת נכון למועד הדוח. הערכות החברה בהקשר זה עשויות להשתנות או לא להתממש או להתממש באופן שונה מהאמור לעיל.

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-0.7 מיליוני אירו, המהווים כ-11% 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. **שווי 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. **סיכוני רכש וחבויות** - 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.

1.22.2 גורמי סיכון ענפיים - יזום נדל"ן למגורים בדיסילדורף

א. **ירידה בביקוש לרכישת דירות מגורים חדשות בדיסילדורף** - דיסילדורף מאופיינת בשנים האחרונות בגידול בביקושים לרכישת דירות מגורים חדשות כפועל יוצא מהפריחה הכלכלית שחוה העיר ב-10 השנים האחרונות (לפרטים נוספים ראה סעיף 1.5 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.

ב. **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 המשכות המגמה הדמוגרפית והכלכלית הקיימת בעיר, צפוי מחסור של כ-20,000 יח"ד חדשות בעיר במהלך השנה הקרובה. כפועל יוצא מהמחסור בזמינות הקרקעות כאמור

המוביל למגמת עליית מחירי לדירות חדשות בעיר מעל 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 פרויקט המגורים היזמי של החברה בעיר דיסילדורף.

ג. **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 1.2 לעיל) תביא לגידול בלתי צפוי בעלויות הביצוע של פרויקט החברה בעיר ולירידה ברווחיותו.

ד. **עליה בשערי הריבית בגוש האירו** - עליה בשערי הריבית בגוש האירו עלולה להשפיע לרעה על פרויקט החברה בדיסילדורף 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 ברווחיותו של פרויקט המגורים היזמי של החברה בעיר דיסילדורף.

1.22.3 סיכונים יחודיים לקבוצה

א. **מצב שוק הנדל"ן בדיסילדורף** - 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 בדיסילדורף וברווחיות 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 |

| מידת ההשפעה של גורם הסיכון על תחום הפעילות | | | |
|--|---------|-------|---|
| מועטה | בינונית | גדולה | |
| | + | | 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 ו/או פרויקטים בבניה למגורים בדיסלדורף |
| | + | | עליה במחירי תשומות הבניה ו/או בעלויות הביצוע הקבלניות |
| | + | | עליה בשערי הריבית בגוש האירו |
| סיכונים ייחודיים לקבוצה | | | |
| | + | | מצב שוק הנדל"ן בדיסלדורף |

הערכת החברה בדבר גורמי הסיכון דלעיל ובכלל זה מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על הקבוצה, ושל התפשטות נגיף הקורונה ואיתנותה של החברה בעת זו בפרט, מבוססת על אינפורמציה הקיימת בחברה ובעולם נכון למועד הדוח וכן כוללת הערכות וכוונות של החברה, בהתחשב במצב הדברים הנוכחי. יובהר, כי החברה עלולה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים ו/או כי גורמי הסיכון המתוארים לעיל יתפתחו באופן שונה מהערכות החברה 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 שנים עשר חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (להלן: "התקופה המדווחת" או "תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות").

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 2019.

"מועד חתימת הדוח", "תאריך חתימת הדוח" או "יום חתימת הדוח" - 17 במרץ 2020.

"תקופת הדוח" - שנת 2019.

מבוא

להלן עיקרי תוצאות החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

1. רווחיות

בשנת 2019 הסתכם הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה בכ- 18.3 מ' אירו לעומת רווח של כ- 100.9 מ' אירו בשנת 2018. לפרטים נוספים, לרבות כך ששיקור הירידה ברווח הנקי מיוחסת לירידה בקצב עליית ערך נדל"ן להשקעה, ראה סעיף 6 בחלק א' של דוח זה.

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

- **נדל"ן מניב:** בשנת 2019 הסתכם ה-FFO בכ- 32.7 מ' אירו; תרומת ה-FFO של תחום פעילות הנדל"ן המניב למגורים הסתכמה לכ- 22.7 מ' אירו, ותרומת פעילות תחום הנדל"ן המניב למסחר הסתכמה לסך של כ- 10.0 מ' אירו, בשנת 2019¹.

- **נדל"ן יזמי למגורים:** בשנת 2019 הסתכמה התרומה של פרויקט Grafental ברווח בגובה של כ- 13.0 מ' אירו (מאוחד). בתקופת הדוח, הכירה החברה במכירה מצטברת של כל 89 יח"ד משלב ה' שבפרוייקט לפי שיעור ביצוע משוקלל של 83.1%, לעומת מכירה מצטברת של כל 89 יח"ד בשלב בשיעור ביצוע משוקלל של 67.8% ליום 31 בדצמבר, 2018 ובמכירה מצטברת של 86 יח"ד משלב ז' שבפרוייקט לפי שיעור ביצוע משוקלל של 83.6%.

2. מגזרי הפעילות - נתונים תפעוליים עיקריים²

2.1. תחום פעילות נדל"ן יזמי למגורים - פרויקט Grafental³:

| שלב | מס' יח"ד | צפי הכנסות (מ' אירו) | רווח צפוי (מ' אירו) | % רווח יזמי ⁴ | % מכירות | % הכרה בדוח למועד הדו"ח |
|------|----------|----------------------|---------------------|--------------------------|----------|-------------------------|
| ה' | 89 | 49.6 | 12.0 | 32% | 100% | 83.1% |
| ז' | 89 | 53.7 | 11.2 | 26% | 95.3% | 67.8% |
| ח' | 96 | 58.0 | 10.0 | 21% | 58.5% | 0% |
| סה"כ | 274 | 161.3 | 33.2 | 26% | 84.6% | 50.3% |

¹ לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכמים למכירת חלק מנכסי הנדל"ן המניב למסחר של החברה ואסטרטגיית החברה בהקשר זה ראה סעיפים 1.1.3.1 ו-1.20 לפרק א' לדוח זה. מכירת נכסי הנדל"ן המניב למסחר של החברה צפויה להביא לקיטון בהכנסות החברה משכירות במקטע פעילות וזאת לצד שיפור נוסף במצבה התזרימי של החברה ויחס המינוף של החברה וכמפורט בסעיף 4 להלן.

² נכון למועד חתימת הדו"ח.

³ נתונים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי בפרוייקט הינו 84.98%.

⁴ סה"כ ההכנסות הצפויות ממכירת הדירות, פחות סה"כ עלויות הפיתוח, כולל קרקע.

2.2 תחום פעילות נדל"ן מניב⁵:

| שעור תפוסה | תשואת NOI לפי ERV ⁹ | תשואת NOI בפועל ⁸ | תשואת ERV ⁷ | תשואת שכ"ד בפועל ⁶ | שטח (אלפי מ"ר) | ייעוד |
|------------|--------------------------------|------------------------------|------------------------|-------------------------------|----------------|--------|
| 95% | 5.2% | 4.5% | 6.0% | 5.2% | 704 | מגורים |
| 95% | 5.6% | 5.5% | 7.9% | 7.8% | 185 | מסחרי |
| 95% | 5.3% | 4.6% | 6.3% | 5.6% | 889 | סה"כ |

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

צמיחת שכר הדירה בתחום הנדל"ן המניב למגורים ברבעון הרביעי של שנת 2019 הסתכמה בכ- 3.9% בשכ"ד מנכסים זהים לעומת הרבעון המקביל בשנת 2018. למועד פרסום הדוח שכ"ד הממוצע הינו 6.46 אירו למטר; שכ"ד בהשכרות חדשות בשוק המגורים גבוה בכ- 15% משכ"ד הממוצע.

3. מבנה המאזן ואיתנות פיננסית

3.1 הון עצמי ו-NAV: ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה מסתכם בכ-712.0 מ' אירו וה-NAV¹⁰ מסתכם בכ-808.5 מ' אירו נכון למועד הדוח.

3.2 יחסי חוב: יחס ה-LTV¹¹ הינו כ-44.30% נכון למועד הדוח וזאת לעומת יחס LTV של כ-48.03% ליום 31 בדצמבר, 2018. יחס ה-EBITDA (מהתיק המניב בלבד, לא כולל רווח תפעולי מפעילות הייזום) להוצאות ריבית הינו כ-4.33 ברבעון הרביעי של שנת 2019.

3.3 נזילות: יתרות המזומנים (מאוחד) הסתכמו בכ-44.4 מ' אירו נכון למועד הדוח.

3.4 מימון: לחברה (במאוחד) הלוואות מבנקים ביתרה כוללת של כ-628.0 מ' אירו, בריבית שנתית ממוצעת של 1.68%¹² ובמח"מ של 4.80 שנים; לחברה אג"ח ביתרה כוללת של כ-100.4 מ' אירו, בריבית שנתית ממוצעת של 3.53% ובמח"מ של 3.41 שנים, לפירוט נוסף בנוגע לאג"ח של החברה ראה חלק ב' לדוח זה – "גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב". לפירוט בהלוואה מבעלת שליטה, ר' אירועים מהותיים בתקופת הדוח.

⁵ נכסים המאוחדים בדוחות החברה, כולל נכסים שבגינם נחתמו הסכמי מכר מחייבים, ראה דיווח מיידי מיום 30 ביוני, 2019 (מספר אסמכתא: 2019-01-055230), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

⁶ נתוני חודש נובמבר 2019 במונחים שנתיים חלקי שווי בספרים.

⁷ "ERV" (Estimated Rental Value) ההנבה השנתית הצפויה בהינתן שכל הנכסים מושכרים בתפוסה נוכחית בתמורה לשכ"ד הנהוג בשוק.

⁸ נתוני חודש נובמבר 2019 במונחים שנתיים חלקי שווי בספרים.

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

¹⁰ EPRA NAV - לפרטים בדבר המדד ואופן חישובו ראו סעיף 7.4 להלן.

¹¹ חוב נטו לסך הנדל"ן.

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

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

בהמשך לאמור בדיווחיה הקודמים של החברה¹³ בקשר עם המיקוד מחדש של אסטרטגיית החברה, התקשרות והשלמת עסקאות למכירת חלק מעסקיה, ממשיכה החברה גם למועד הדוח ולמועד חתימת הדוח לבחון את האפשרויות למיקוד מחדש של האסטרטגיה העסקית של החברה לתחום פעילות הנדל"ן המניב והיזמי למגורים, ובגדר כך, ממשיכה החברה בביצוע פעולות למכירת נכסים נוספים מפורטפוליו הנדל"ן המסחרי שלה. לפרטים נוספים בקשר עם פעולות החברה כאמור, וביחס לאסטרטגיית החברה, ראו סעיפים 1.1.3.1 ו-1.20 לפרק א' לדוח זה.

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

4.1. נדל"ן מניב

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

4.1.2. נדל"ן מניב בתחום המסחרי (Commercial) – בבעלות הקבוצה נכון למועד חתימת הדוח, 16 נכסים בתחום המסחרי (מסחר ומשרדים) בשטח כולל להשכרה של כ- 181 אלפי מ"ר, כולל נכסים שלגביהם התקשרה החברה בהסכם מכירה מחייב מיום 30 ביוני, 2019 כמפורט בסעיף 1.1.3.1 לפרק א' לדוח תקופתי זה (לא כולל נכס בחברה כלולה בשטח של כ- 7 אלפי מ"ר). שכי"ד שנתי הינו כ- 13.5 מ' אירו.

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

4.2. נדל"ן יזמי למגורים

לפרטים אודות שיווק, מכירות, מסירות וביצוע, שלב ה' (89 יח"ד), שלב ו' (112 יח"ד), שלב ז' (89 יח"ד) בפרויקט Grafental ושלב ח' (96 יח"ד) שבעיר דיסלדורף, כמו גם לפרטים אודות פרויקטים נוספים של החברה בתחום פעילות זה, ראו פרק א' לדוח תקופתי זה. לפרטים נוספים בקשר עם הסטטוס השיווקי והביצועי של השלבים שבבנייה בפרויקט, ראו בטבלאות דלהלן.

¹³ במפורט הצעת הרכש המיוחדת אשר פורסם על ידי ADLER, בעלת השליטה בחברה ביום 19 בפברואר, 2018, כפי שתוקן על ידה ביום 20 במרץ, 2018 (מס' אסמכתא 2018-09-016558 ו-2018-09-026776, בהתאמה); לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 (מס' אסמכתא: 2019-01-021453); לדיווחיה המידיים של החברה מהימים 23 במרץ, 2019, 2 ביוני, 30 ביוני ו-23 בספטמבר, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-023952, 2019-01-054682 ו-2019-01-055230, בהתאמה); ו- לדוח דירקטוריון החברה לרבעון השלישי, לשנת 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-110464); אשר כולם נכללים בזאת על דרך ההפניה.

| שיווק הפרויקט | | | | | | | | | | | | |
|---|--------------|--------------|--------------|---------------|-------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|---------------|-------------------|---|
| שלב ז' | | | | | | שלב ה' | | | | | | |
| שנת 2018 | שנת 2019 | | | | | שנת 2018 | שנת 2019 | | | | | |
| 2018 | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | למועד חתימת הדו"ח | 2018 | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | למועד חתימת הדו"ח | |
| 27 | 51 | 66 | 83 | 86 | 89 | 86 | 89 | 89 | 89 | 89 | 89 | יחידות דיור (#) |
| 14,301 | 28,553 | 38,559 | 48,696 | 51,169 | 53,689 | 47,961 | 49,563 | 49,563 | 49,563 | 49,563 | 49,563 | יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו) |
| 2,536 | 5,089 | 6,865 | 8,666 | 9,103 | 9,534 | 9,688 | 9,999 | 9,999 | 9,999 | 9,999 | 9,999 | יחידות דיור (מ"ר) |
| 5,639 | 5,607 | 5,616 | 5,620 | 5,621 | 5,631 | 4,951 | 4,957 | 4,957 | 4,957 | 4,957 | 4,957 | מחיר ממוצע למ"ר (באירו) (כולל תמורה בגין חניות) |
| הזמנות דירות (Reservations) ליום חתימת הדוח: | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | השיווק הסתיים | | | | | | השיווק הסתיים | יחידות דיור (#) |
| | | | | | | | | | | | | יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו) |
| | | | | | | | | | | | | יחידות דיור (מ"ר) |
| | | | | | | | | | | | | מחיר ממוצע למ"ר (באירו) |
| חוזים חתומים והזמנות דירות מצטברים עד ליום חתימת הדוח: | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | 89 | | | | | | 89 | יחידות דיור (#) |
| | | | | | 53,689 | | | | | | 49,563 | יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו) |
| | | | | | 9,534 | | | | | | 9,999 | יחידות דיור (מ"ר) |
| | | | | | 5,631 | | | | | | 4,957 | מחיר ממוצע למ"ר (באירו) |
| שיעור השיווק של הפרויקט (%): | | | | | | | | | | | | |
| ליום 31.12.18 | ליום 31.3.19 | ליום 30.6.19 | ליום 30.9.19 | ליום 31.12.19 | למועד חתימת הדוח | ליום 31.12.18 | ליום 31.3.19 | ליום 30.6.19 | ליום 30.9.19 | ליום 31.12.19 | למועד חתימת הדוח | |
| 21.2% | 53.1% | 71.8% | 90.7% | 95.3% | 100% | 96.8% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה - חוזים חתומים |
| | | | | | 100% | | | | | | 100% | שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה - חוזים חתומים והזמנות |
| מקדמות מדיירים: | | | | | | | | | | | | |
| ליום 31.12.18 | ליום 31.3.19 | ליום 30.6.19 | ליום 30.9.19 | ליום 31.12.19 | למועד חתימת הדוח | ליום 31.12.18 | ליום 31.3.19 | ליום 30.6.19 | ליום 30.9.19 | ליום 31.12.19 | למועד חתימת הדוח | |
| 0 | 0 | 0 | 18,089 | 34,150 | 40,713 | 11,657 | 14,142 | 27,619 | 35,814 | 40,648 | 42,338 | מקדמות מדיירים (באלפי אירו) |
| | | 0.0% | 26.8% | 63.6% | 75.8% | 17.8% | 20.9% | 40.8% | 53.0% | 60.1% | 85.4% | שיעור המקדמות מדיירים (%) |
| שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים והזמנות ליום חתימת הדוח: | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | - | | | | | | - | יחידות דיור (#) |
| | | | | | - | | | | | | - | יחידות דיור - תמורה כספית צפויה (כולל בגין חניות, באלפי אירו) |
| | | | | | - | | | | | | - | יחידות דיור (מ"ר) |
| | | | | | - | | | | | | - | מחיר ממוצע למ"ר (באירו) |

| | | | | | | | | |
|---|----------------|----------------|-----------------------------|--|--|--|--|---|
| | | | | | | | | סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי אירו) |
| שיווק הפרויקט | | | | | | | | |
| שלב ח' | | | | | | | | |
| שנת 2019 | | | | | | | | |
| | רבעון 3 | רבעון 4 | למועד חתימת הדוח | | | | | |
| | 33 | 58 | 65 | | | | | יחידות דיור (#) |
| | 19,071 | 33,957 | 37,940 | | | | | יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו) |
| | 3,297 | 5,786 | 6,311 | | | | | יחידות דיור (מ"ר) |
| | 5,784 | 5,869 | 6,012 | | | | | מחיר ממוצע למ"ר (באירו) (כולל תמורה בגין חניות) |
| הזמנות דירות (Reservations) ליום חתימת הדוח: | | | | | | | | |
| | | | - | | | | | יחידות דיור (#) |
| | | | - | | | | | יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו) |
| | | | - | | | | | יחידות דיור (מ"ר) |
| | | | - | | | | | מחיר ממוצע למ"ר (באירו) |
| חוזים חתומים והזמנות דירות מצטברים עד ליום חתימת הדוח: | | | | | | | | |
| | | | 89 | | | | | יחידות דיור (#) |
| | | | 51,231 | | | | | יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו) |
| | | | 8,900 | | | | | יחידות דיור (מ"ר) |
| | | | 5,756 | | | | | מחיר ממוצע למ"ר (באירו) |
| שיעור השיווק של הפרויקט (%): | | | | | | | | |
| | רבעון 3 | רבעון 4 | למועד חתימת הדוח | | | | | |
| | 32.9% | 58.5% | 88.3% | | | | | שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה - חוזים חתומים |
| | 32.9% | 58.5% | 88.3% | | | | | שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה - חוזים חתומים והזמנות |
| מקדמות מדיירים: | | | | | | | | |
| | רבעון 3 | רבעון 4 | למועד חתימת הדוח | | | | | |
| | - | - | 11,232 | | | | | מקדמות מדיירים (באלפי אירו) ¹⁴ |
| | - | - | 19.4% | | | | | שיעור המקדמות מדיירים (%) |
| שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים והזמנות ליום חתימת הדוח: | | | | | | | | |

| | | | | |
|--|--|--------|-------|--|
| | | 61 | 7 | יחידות דיור (#) |
| | | 37,422 | 6,798 | יחידות דיור - תמורה כספית צפויה (כולל בגין חניות, באלפי אירו) |
| | | 6,238 | 893 | יחידות דיור (מ"ר) |
| | | 5,999 | 7,613 | מחיר ממוצע למ"ר (באירו) |
| | | 14,253 | 2,589 | סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי אירו) |

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

| שלב ה' | שלב ו' | שלב ז' | שלב ח' | |
|------------------|----------------|----------------|----------------|---|
| 49,563 | 28,925 | 53,689 | 58,029 | סך הכנסות צפויות |
| 40,648 | 0 | 34,150 | 0 | מקדמות מרוכשי דירות למועד הדוח |
| 37,560 | 25,445 | 42,457 | 48,063 | סך עלות צפויה (כולל קרקע) (באלפי אירו) |
| 83.1% | 89.4% | 83.6% | 23.5% | שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%) |
| 12,004 | 3,480 | 11,232 | 9,965 | סך רווח יזמי צפוי ¹⁵ |
| 9,030 | - | 8,084 | - | סך רווח יזמי שהוכר בדוחות החברה (במאוחד) במצטבר נכון למועד הדוח |
| 32% | 13.7% | 26.5% | 20.7% | שיעור רווח יזמי צפוי (%) |
| רבעון ראשון 2020 | רבעון שני 2020 | רבעון שני 2020 | חציון שני 2021 | מועד השלמה צפוי |

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 ובדיור בר השגה בשכר דירה מפוקח) ימכר כנכס מניב עם השלמת בנייתו, ועל כן אינה ברת השוואה לריווחיות היזמית בשלבים בהם נבנות דירות Condo למכירה חופשית בשוק.

¹⁴ החברה צפויה להתחיל בחיוב רוכשי הדירות משלב ח' בשבועות הקרובים, לאחר השלמת רישום בית משותף.
¹⁵ ביחס לשלב ו', מייצג את השווי הצפוי של השלב, המיועד להשכרה, כנכס מניב, לאחר השלמתו.

4.2.2. 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):

| רווח יזמי שטרם הוכר | תזרים שטרם הוכר | הכנסות שטרם הוכרו | (נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 84.98%) שלבים שבביצוע (ה', ז' וח') |
|---------------------|-----------------|-------------------|---|
| 11,559 | 20,775 | 54,554 | |

מדירות שטרם נמכרו (באלפי אירו):

| רווח יזמי שטרם הוכר | תזרים שטרם הוכר | הכנסות שטרם הוכרו | (נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 84.98%) שלבים שבביצוע (ז' וח') |
|---------------------|-----------------|-------------------|---|
| 4,529 | 10,032 | 26,592 | |

4.3. השבחת קרקע בדיסלדורף לנדל"ן יזמי

בבעלות החברה 3 מתחמי קרקע בעיר דיסלדורף בגרמניה הנמצאים בתהליכים מתקדמים לשינוי ייעודם ממשרדים/תעשייה למגורים לפרטים בדבר התקדמות החברה בהליכי שינוי היעוד בקרקעות בדיסלדורף. לפרטים נוספים ראו פרק א' לדוח תקופתי זה.

4.3.1. להלן ריכוז טבלאי של ההכנסות, התזרים והרווח היזמי הצפוי מתחום פעילות השבחת הקרקע בדיסלדורף¹⁶, מלאי מקרקעין בדיסלדורף, ומלאי מבנים בהקמה, ללא נכס בחברה כלולה בעיר אאכן, וללא חטיבת הקרקע בשכונת Gerresheim¹⁷:

| רווח יזמי שטרם הוכר | תזרים מזומנים שטרם הוכר | הכנסות שטרם הוכרו | (נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט Grafental - 84.98%) – באלפי אירו |
|---------------------|-------------------------|-------------------|---|
| 26,952 | 73,985 | 126,081 | דירות להשכרה בשכ"ד מפוקח בשלבים שבתכנון תחת התב"עות Grafental Mitte/Ost |
| 60,120 | 141,441 | 270,682 | דירות Condo למכירה חופשית בשלבים שבתכנון תחת התב"עות Grafental Mitte/Ost ו-Grafenberg |
| 87,072 | 215,426 | 396,763 | סה"כ |

המידע המתואר בטבלאות דלעיל בקשר עם: (1) שלבים ה', ז' ו- ח' שבביצוע; ו- (2) בקשר עם השבחת הקרקעות בדיסלדורף, מלאי המקרקעין בדיסלדורף, מלאי מבנים בהקמה תחת התב"עות Grafental Mitte /Grafental Ost Grafenberg ושינוי ייעודם כאמור (ובכלל זה המועדים הצפויים להשלמת שינוי היעוד של Grafental Ost), בדבר סך המכירות הצפוי, הרווחיות היזמית הצפויה והתזרים הצפוי לפני מס, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ואשר התקיימותו כולה 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

¹⁶ יצוין, כי החברה טרם קיבלה החלטה על אופן השימוש בחטיבת הקרקע שבשינוי ייעוד ממשרדים למגורים ב-Grafenberg, לרבות בדבר פיתוח מתחם הקרקע. ההחלטה לפתח את מתחם הקרקע, כפופה להשלמת הליכי אישור התב"עות הרלבנטיות, תנאי השוק שישררו במועד השלמת התב"ע, היכולת להשיג מימון לצורך פיתוח פרוייקט, זמינות משאביים הוניים הנדרשים למימוש תוכנית פיתוח כאמור, עמידה ביחסים פיננסיים ועוד. הנתונים המוצגים בטבלה שלהלן חושבו תחת ההנחה, כי החברה תבחר לפתח את חטיבת הקרקע ואת המתחם ב-Grafenberg, ושיעורי הרווחיות היזמית ותזרים המזומנים בשלבים העתידיים של הפרויקטים Grafental יהא דומה לשיעורם בשלבים שבביצוע בפרויקט "Grafental" נכון למועד הדוח ומייצג לדעת החברה את האינדקציה הטובה ביותר לצורך לתחזית זו, ושיעורי הרווחיות ותזרים המזומנים ב-Grafenberg בוססו בהתאם להנחות שביססו את הערכת השווי של הנכס.

¹⁷ לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם למכירת 75% מאחזקותיה בחברה המחזיקה בנכס ב Gerresheim ראה סעיף 1.1.3.1.1 (א) לפרק א.

בכלל ובסביבת הפרויקטים (לרבות בפרויקטים מתחרים ברי השוואה לפרויקטים של החברה); (3) ידע וניסיון מצטבר של הנהלת החברה ומנהלי הפרויקט בתחום; (4) תחזיות ואומדנים של החברה באשר לעלויות הבניה, הפיתוח והשיווק בפרויקטים על סמך העלויות כאמור בשלבים המצויים נכון למועד זה בביצוע; וכן כוללת הערכות נוספות של החברה. אין כל ודאות שהליך שינוי הייעוד של מתחמי המקרקעין האמורים יתקיים ו/או יושלם, אם בכלל, שכן השלמתו כפופה להליכי התכנון והבנייה הנדרשים לפי הדין הגרמני, אשר השלמתם אינה בשליטתה של החברה. כמו כן, גם אם יתקבלו האישורים הנדרשים כאמור, החברה תחליט להקים את הפרויקטים בעצמה והקמת הפרויקטים תצא אל הפועל, שינוי נסיבות (לרבות מבלי לגרוע מכלליות האמור – ירידה בביקוש ליח"ד בדיסלדורף ו/או ירידה במחירי השוק בדיסלדורף של יח"ד כאמור) או גידול בעלויות הבניה (ועלויות אחרות) ו/או היווצרות תנאים מיוחדים בנסיבות העניין עלולים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ולהשפיע באופן מהותי על צפי ההכנסות מהפרויקטים ובכלל זה על רווחיותם הכוללת. יודגש כי הריווחיות היזמית הצפויה בגין דירות להשכרה בשכ"ד מפוקח הינה הריווחיות הצפויה בהנחה כי הנכס (דירות להשכרה בשכר דירה מסובסד ובדיוור בר השגה בשכר דירה מפוקח) ימכר כנכס מניב עם השלמת בנייתו, ואינה ברת השוואה לריווחיות היזמית בשלבים בהם נבנות דירות Condo למכירה חופשית בשוק.

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

5. המצב הכספי

| הסבר לשינוי | ליום 31 בדצמבר 2018 | ליום 31 בדצמבר 2019 | נכסים |
|---|---------------------|---------------------|--|
| אלפי אירו | | | נכסים שוטפים |
| ראו פירוט בדוח תזרים מזומנים ומזומנים במסגרת דוחותיה הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה. | 27,138 | 44,409 | מזומנים ושווי מזומנים |
| הירידה הינה בעקבות פקיעת נגזרים והפיכתן למזומנים. | 414 | - | יתרות לקבל מבנקים |
| הגידול נובע בעיקר ממזומן מוגבל בסך של כ-37 מיליון אירו שהתקבל כתוצאה ממימון מחדש של הלוואה במסגרת התקשרות למכירת הקרקע בגרשהיים. ראה סעיף 1.1.3.1(ג) לפרק א'. | 21,249 | 68,356 | פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות |
| השינוי נובע מקצב מכירת הדירות וקצב ההכרה בהכנסה. | 4,474 | 7,464 | הכנסות לקבל בגין מכירת דירות |
| | 1,523 | 505 | שוכרים ולקוחות, נטו |
| | 25,496 | 29,311 | מלאי בניינים בהקמה |
| | 80,294 | 150,045 | סה"כ נכסים שוטפים |
| הגידול בתקופת הדוח נובע מהתקשרות החברה בהסכמים למכירת נכסים. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1.3.1 לפרק א'. | - | 199,426 | נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה |
| אלפי אירו | | | נכסים לא שוטפים |
| | 7,698 | 7,699 | השקעות והלוואות הנמדדות לפי שיטת השווי המאזני |
| הגידול נובע מסיווג יתרת האחזקה (10.1%) בחברות אשר נמכרו במהלך שנת 2019. ראה סעיף 1.1.3.1(א) לפרק א'. | 37,019 | 42,149 | השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד |
| הקיטון בתקופת הדוח נובע בעיקר מסיווג נכס שמוחזק למכירה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1.3.1(ג) לפרק א'. | 216,061 | 71,768 | מלאי מקרקעין |
| | 64,683 | 62,218 | נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין |
| הקיטון בתקופת הדוח נובע בעיקר ממכירת נדל"ן להשקעה וסיווג נדל"ן להשקעה אשר בגינת התקשרה החברה בהסכם המכירה, כנכסים מוחזקים למכירה. | 1,410,282 | 1,123,350 | נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים |
| | 5,381 | 6,168 | פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים |
| | 426 | 328 | חייבים ויתרות חובה, רכוש קבוע ונכסים פיננסיים אחרים |
| | 1,231 | 33 | מסים נדחים |
| | 1,742,781 | 1,313,713 | סה"כ נכסים לא שוטפים |
| | 1,823,075 | 1,663,184 | סה"כ נכסים |

| התחייבויות | ליום 31 בדצמבר 2019 | ליום 31 בדצמבר 2018 | הסבר לשינוי |
|--|------------------------|------------------------|---|
| התחייבויות שוטפות | אלפי אירו | | |
| חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאים | 57,275 | 101,485 | סיווג חלויות שוטפות בהתאם ללוח הסילוקין המקורי של ההלוואות. |
| חלויות שוטפות של אגרות חוב | 25,780 | 17,066 | סיווג חלויות שוטפות בהתאם ללוח הסילוקין המקורי של אג"ח. |
| הלוואות למימון מלאי בניינים בהקמה | 5,747 | 2,098 | |
| זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות | 23,963 | 30,066 | |
| מקדמות מרוכשי דירות | 1,143 | 841 | |
| סה"כ התחייבויות שוטפות | 113,908 | 151,556 | |
| התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה | 148,211 | - | |
| התחייבויות לא שוטפות | אלפי אירו | | |
| הלוואות מתאגידים בנקאים ואחרים | 415,904 | 659,614 | הקיטון בתקופת הדוח נובע בעיקר מפרעון הלוואות שממנו או היו קשורות לנכסים שנמכרו, וסיווג מחדש של הלוואות אשר ממנות נכסים שבגינם התקשרה החברה בהסכם מכירה, כהתחייבויות המוחזקות למכירה. |
| הלוואות מבעל שליטה | 44,762 | - | הלוואה שנתקבלה מבעלת השליטה, יתרת קרן ההלוואה למועד חתימת הדוח הינה 3.2 מ' אירו. לפרטים נוספים ראו באור 12 לדוחותיה הכספיים של החברה. |
| אגרות חוב | 74,639 | 90,349 | הקיטון בתקופת הדוח נובע בעיקר מפרעון קרן. |
| התחייבות בגין חכירה | 3,010 | 3,041 | |
| התחייבויות פיננסיות אחרות | 404 | 384 | |
| מסים נדחים | 108,909 | 117,671 | |
| סה"כ התחייבויות לא שוטפות | 647,628 | 871,059 | |
| סה"כ התחייבויות | 909,747 | 1,022,615 | |
| הון | | | |
| הון עצמי מיוחס לבעלי המניות של החברה | 712,034 | 694,644 | |
| זכויות שאינן מקנות שליטה | 41,403 | 105,816 | הקיטון בתקופת הדוח נובע בעיקר מרכישת זכויותיהם של השותפים בחלק מהחברות המוחזקות של החברה. |
| סה"כ הון | 753,437 | 800,460 | |
| סה"כ התחייבויות והון עצמי | 1,663,184 | 1,823,075 | |

| לשינוי הסבר | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---|
| | 2017 | 2018 | 2019 | |
| אלפי אירו | | | | |
| הירידה בהיקף ההכנסות נובעת ממכירת נכסים. | 74,124 | 79,168 | 73,771 | הכנסות מהשכרת נכסים |
| | 27,022 | 26,980 | 25,904 | הכנסות ניהול נכסים ואחרות |
| | (26,513) | (27,870) | (25,899) | הוצאות ניהול נכסים |
| | (9,689) | (12,717) | (12,296) | עלות אחזקת נכסים להשכרה |
| | 64,944 | 65,561 | 61,480 | הכנסות שכירות וניהול, נטו |
| | 58,958 | 62,753 | 70,029 | הכנסות ממכירת דירות |
| | (47,203) | (47,771) | (56,999) | עלות מכירת דירות |
| | 11,755 | 14,982 | 13,030 | רווח ממכירת דירות |
| | 2,008 | - | - | הכנסות אחרות |
| הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקר מעליות עסקאות שלא יצאו לפועל בסך של כ - 4.0 מ' אירו. | (11,499) | (12,520) | (16,138) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| | (2,141) | (2,329) | (1,986) | הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי דירות בהקמה ומלאי מקרקעין |
| | (389) | (365) | (375) | הוצאות מכירה ושיווק |
| | (871) | - | - | עלות תשלום מבוסס מניות |
| עדכון שווי נכסי החברה. | 108,736 | 95,499 | 13,338 | עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו |
| הקיטון ברווחיות התפעולית נובע בעיקר מירידה בקצב עליית ערך נדל"ן להשקעה. | 172,543 | 160,828 | 69,349 | רווח תפעולי |
| | (19,490) | (19,646) | (19,090) | הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנה, נטו |
| | (3,005) | 6,509 | (8,976) | השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו |
| בעיקר עלות שבירת הלוואות שנפרעו במקביל למכירת נכסים. | 685 | 1,580 | (11,291) | שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הלוואות ואחרות (כולל עלויות פרעון מוקדם של הלוואות) |
| | - | (723) | (107) | חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| | 150,733 | 148,548 | 29,885 | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| | (31,689) | (29,505) | (12,258) | מסים על ההכנסה |
| | 119,044 | 119,043 | 17,627 | רווח נקי וכולל |
| | | | | רווח נקי וכולל, מיוחס ל: |
| | 101,124 | 100,919 | 18,318 | בעלי מניות החברה |

| | | | |
|--------------------------|-------|--------|--------|
| זכויות שאינן מקנות שליטה | (691) | 18,124 | 17,920 |
|--------------------------|-------|--------|--------|

7. מקורות מימון, נזילות ותזרימי המזומנים

| לשינוי הסבר | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 | |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---|
| | 2017 | 2018 | 2019 | |
| בשנת 2018, נכללו עלויות רכישת מלאי מקרקעין. | 74,076 | (68,059) | 37,508 | תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת) |
| ר' דוח תזרים. | (114,264) | (56,394) | 89,948 | תזרימי מזומנים מפעילות השקעה (תזרימי מזומנים לפעילות השקעה) |
| ר' דוח תזרים. | 64,039 | 38,462 | (110,185) | תזרימי מזומנים מפעילות מימון (תזרימי מזומנים לפעילות מימון) |

7.1. נגישות למקורות מימון

7.1.1. נכון למועד הדוח החברה מממנת את פעילותה השוטפת בעיקר מתזרים המתקבל מהחברות הבנות של החברה מפעילותן השוטפת וממימון בנקאי ואגרות חוב אשר גייסה החברה. בנוסף, עומדת לחברה הזכות למשוך הלוואה שהועמדה לטובת החברה, על-ידי בעלת השליטה בחברה ("ADLER" ADLER Real Estate) (לפרטים נוספים ראה סעיף 1.13.2 לפרק א' לדוח תקופתי זה, וכן דיווחיה המיידים של החברה מן הימים 11 במאי, 2019 ו-14 ביולי, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-040008 ו-2019-01-060426, בהתאמה), אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה ("מסגרת האשראי המזכה"). למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח, משכה החברה סך של 44.2 מ' אירו מתוך מסגרת האשראי המזכה, ופרעה לאחר מועד הדוח במסגרת של פירעון מוקדם, סך של 41.0 מ' אירו, כך שנכון למועד פרסום הדוח, יתרת לחברה קיימת יתרת חוב של 3.2 מ' אירו.

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

7.1.3. לפרטים נוספים בקשר מימון מחדש של הלוואות של החברה ראו סעיף 1.13.2 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

7.1.4. לפרטים נוספים בקשר עם עמידת החברה בתניות והתחייבויות פיננסיות, ראו סעיף 1.13.9 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

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 ודרוג החוב הגבוה של החברה, והכול, בשים לב להשלכות האפשריות של המשך התפשטות נגיף הקורונה על זמינות מקורות האשראי.

לפרטים נוספים אודות מקורות המימון של הקבוצה ראו ביאור לדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה לשנת 2019 המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

7.2. בחינת קיומם של סימני אזהרה

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

השיקולים העיקריים שעמדו בבסיס החלטת הדירקטוריון היו, בין היתר העובדה שלהערכת דירקטוריון החברה, ככל שידרש ממנה, קיימת לחברה נגישות גבוהה למקורות מימון נוספים, ובכלל כד היכולת להרחיב קווי אשראי וניצול קווי אשראי שטרם נוצלו, גיוס הון (ובשים לב לנגישות גבוהה של החברה לשוקי ההון), אפשרויות מימון מחדש בתנאים נוחים, זכות לקבלת תקבולים בהיקף משמעותי מכוח עסקאות למכירת נכסים שטרם הושלמו, אפשרות מכירת נכסים (לרבות במסגרת הפעולות שעושה החברה לשם מכירת נתח מסוים מנכסי החברה ועסקיה במסגרת המימון מחדש של אסטרטגיית החברה בהתאם למפורט בסעיף 1.1.3.1 לפרק א' לדוח זה, שחרור בטחונות ועוד. בנוסף, קיימת לחברה החזקה במניות חברה ציבורית שהתאגדה בגרמניה, אשר מניותיה נסחרות בבורסה המפוקחת הבלתי רשמית של פרנקפורט, ואשר הינה מהמובילות בשוק פיתוח הנדליין למגורים בגרמניה, אשר שווין למועד הדוח היה כ- 35.6 מיליון אירו, ואשר להערכת החברה יכולות להמכר או להיות מנוצלות באופן אחר ככל שתדרש לכך החברה. (יצוין כי עד למועד פרסום הדוח ירד שווין של מניות אלו באופן מהותי וזאת לאור הירידות בשוקי ההון בעולם כתוצאה מנגיף הקורונה.

לאחר ששקל את כל העניינים המפורטים לעיל, קבע דירקטוריון החברה כי בשים לב לאפשרויות המימון השונות המפורטים לעיל ולפעולות למימון מחדש של עסקי החברה והתקשרויות החברה בהסכמים למכירת נכסים כמפורט בסעיפים 1.1.3.1 לפרק א' לדוח זה, אין בקיומו של סימני האזהרה כדי להצביע על בעיית נזילות בתאגיד.

הערכות החברה מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה. הגורמים העשויים להשפיע על כך שההערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, הינם רבים וכוללים, בין היתר, שינויים בשווקים הרלוונטיים, המשך הירידות בשוקי ההון, וכן התממשות איזה מגורמי הסיכון המנויים בדוח זה.

7.3 FFO (FUNDS FROM OPERATIONS) FFO

חישוב ה-FFO - מדד ה-FFO מחושב כרווח הנקי (הפסד) המיוחס לבעלי מניות החברה **הפעילות המניבה בלבד - ללא הרווח ממכירת דירות בפרוייקט Grafental** (לפרטים נוספים בדבר פרויקט זה ראו סעיף 1.8.2 לפרק א' לדוח תקופתי זה), בהתאמות מסוימות בגין פריטים שאינם תפעוליים, אשר מושפעים משערך שווי הוגן של נכסים והתחייבויות. מדובר בעיקר בהתאמות שווי הוגן של נדליין להשקעה, רווחי והפסדי הון שונים, הפחתות שונות, התאמת הוצאות בגין ניהול פרויקט ושיווק בקשר עם הקמת פרויקט המגורים ב Grafental וזאת מכיוון שההכנסות בגינו אינן נלקחות בחשבון ה-FFO), שינוי בשווי ההוגן שהוכר בגין מכשירים פיננסיים, מיסים נדחים וזכויות מיעוט בגין הפריטים שלעיל. החברה סבורה כי מדד זה משקף באופן נכון יותר את תוצאותיה התפעוליות של החברה, ללא ההשפעות של תחום הנדליין היזמי, ופרסומו יאפשר בסיס נכון יותר להשוואת תוצאותיה התפעוליות של החברה בתקופה מסוימת לתקופות קודמות וכן יאפשר השוואת תוצאות פעילות החברה לחברות נדליין אחרות בארץ ובאירופה.

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

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 | לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2018 | לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2019 | |
|--|--|--|--|--|
| 100,919 | 18,318 | 54,786 | 18,378 | רווח נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה |
| התאמות לרווח הנקי: | | | | |
| א. התאמות בגין שיערוכים | | | | |

| | | | | |
|---|----------|----------|----------|--|
| (81,055) | (16,388) | (54,274) | (11,708) | (עליית) ערך נדל"ן להשקעה והתאמת שווי התחייבויות הקשורות לנדל"ן להשקעה |
| (1,438) | 8,914 | 3,095 | (3,186) | שיערוך הלוואות ועסקאות החלפת ריבית לפי שווי הוגן |
| ב. התאמות בגין סעיפים לא תזרימיים | | | | |
| (4,640) | 10,667 | (2,618) | (504) | שערוך הלוואות, מידוד והפרשי שער ועסקאות הגנת מטבע שאינם תזרימיים |
| 1,055 | 1,451 | 138 | 829 | רכיב הריבית בעסקאות הגנה |
| 23,895 | 10,927 | 10,284 | 6,771 | הוצאות מיסים נדחים ומיסים בגין שנים קודמות |
| ג. סעיפים חד פעמיים/ פעילויות חדשות/ פעילויות שהופסקו/ אחר | | | | |
| 5,119 | 5,271 | 2,931 | 1,755 | שירותים מקצועיים, התאמות חד פעמיות ואחרים |
| 1,292 | 378 | (1,792) | (493) | התאמות המתייחסות לחברות כלולות וזכויות שאינן מקנות שליטה |
| 4,651 | 4,211 | 1,095 | 840 | הוצאות ניהול פרוייקט ושיווק בקשר עם הקמת פרוייקט המגורים בדיסלדורף והתאמות בגין פעילות ההשכרה הנוכחית בפרוייקט |
| (12,731) | (11,073) | (4,416) | (4,930) | התאמות בגין מכירת דירות |
| (63,852) | 14,358 | (45,557) | (10,626) | סך התאמות לרווח הנקי |
| 37,067 | 32,676 | 9,229 | 7,752 | F.F.O |

7.4. 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 (שלב ה', ז' ו-ח'). החברה סבורה, כי מדד ה-EPRA NAV משקף באופן נכון יותר את השווי הנכסי הנקי של החברה, ופרסומו יאפשר השוואה לחברות נדל"ן אחרות בארץ ובאירופה.

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

להלן חישוב מדד ה-EPRA NAV של החברה:

| ליום 31.12.2018 במיליוני אירו | ליום 31.12.2019 במיליוני אירו | |
|----------------------------------|----------------------------------|---|
| 694.6 | 712.0 | הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה |
| 104.9 | 89.7 | בתוספת מסים נדחים בגין התאמות EPRA (בניכוי חלק המיעוט) |
| 0.2 | 0.1 | בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו (בניכוי חלק המיעוט) |
| 7.1 | 6.7 | בתוספת רווחים שטרם הוכרו בגין דירות שנמכרו ונמצאות בביצוע |
| 806.8 | 808.5 | EPRA NAV – שווי נכסי נקי |

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

לפרטים בדבר אירועים ושינויים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה ראו פרק א' לדוח תקופתי זה, ובפרט סעיף 1.1.3.1 לפרק א' לדוח זה.

9. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהול

השפעת שער המטבע - נכון למועד הדוח, החשיפה המטבעית של החברה, נטו בניכוי ההתחייבויות שבגינן ביצעה החברה עסקאות גידור מטבע, הינו 4.2% 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.

9.1. השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים עיקריים של החברה

נכון למועד הדוח מרבית המכשירים פיננסיים מוצגים על פי שוויים ההוגן.

9.2. מבחני רגישות

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 2019

| <u>-10%</u> | <u>-5%</u> | <u>שווי הוגן</u> | <u>5%</u> | <u>10%</u> | |
|-------------|------------|------------------|-----------|------------|---|
| (439) | (419) | (111,429) | 419 | 439 | אג"ח * |
| (1,708) | (854) | (393,773) | 854 | 1,708 | הלוואה בריבית קבועה |
| (40) | (20) | (682) | 20 | 40 | עסקאות החלפת ריבית SWAP שאינן מוכרות כגידור חשבונאי |
| (2,187) | (1,293) | (505,884) | 1,293 | 2,187 | 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 2019

| <u>-10%</u> | <u>-5%</u> | <u>שווי הוגן</u> | <u>5%</u> | <u>10%</u> | |
|-------------|------------|------------------|-----------|------------|---------------------------------|
| (11,143) | (5,571) | (111,429) | 5,571 | 11,143 | 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 2019

| <u>-10%</u> | <u>-5%</u> | <u>שווי הוגן</u> | <u>5%</u> | <u>10%</u> | |
|-------------|------------|------------------|-----------|------------|------------------|
| 3,000 | 1,500 | 1,635 | (1,500) | (3,000) | 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 2019

| <u>-4%</u> | <u>-3%</u> | <u>שווי הוגן</u> | <u>3%</u> | <u>4%</u> | |
|------------|------------|------------------|-----------|-----------|------|
| 1,728 | 1,564 | (111,429) | (3,519) | (4,635) | אג"ח |

שוויים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה מושפע אף הוא משינויים בשיעורי הריבית בשוק עליה/ירידה פרמננטית (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, תקוזה על ידי ירידת שוויי ההוגן של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה ולהיפך.

9.3 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.

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 (להלן 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 בישראל - ובכלל זה מחיל את הוראות סעיפים 311-301 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.**

בהמשך לאמור לעיל ובהתאם להנחיית רשות ניירות ערך 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 פעלה החברה לשם עיגון פורמאלי של הוראות מחוק החברות בתקנון החברה כדי לשקף את התוספת הרביעית כאמור.

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 וזאת בנוסף לתקנון ההתאגדות של החברה והדין ההולנדי. כמו כן, בעלי המניות אישרו את תיקון תקנון החברה בהתאם.

יצוין, כי 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-(ב)(2) עד (12), 363ב ו-363ג לחוק החברות) בתקנון החברה, שכן אינם תואמים את הדין הקוגנטי החל על החברה בהולנד, כללה החברה בתקנון המתוקן כפי שאושר על-ידי 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. עוד יצוין, כי ביום 16 באוגוסט, 2018, אושר על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה תיקון נוסף לתקנון החברה שעיקרו הבחנה ברורה יותר בין "Executive Director" ל-"Non-executive Director" (מס' אסמכתאות: 2017-01-069852 ו-2018-01-076657, בהתאמה).

בנוסף על האמור לעיל, ביום 29 בינואר, 2017, תוקנו שטרי הנאמנות בין החברה מצד אחד לבין רוניק 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 בה¹⁸, וכן התחייבויות של החברה ונושאי המשרה בה שלא להעלות טענות כנגד זכותם של מחזיקי אגרות החוב של החברה להגיש תביעה נגזרת ("התחייבויות החברה ונושאי המשרה").

11. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

לפרטים אודות כישוריהם, השכלתם וניסיונם של מאיר יעקובסון (דח"צ), Friedrich Munsberg (דח"צ), Jeroen Dorenbos, Patrick Burke, ונועה שחם שבשלם רואה בהם החברה כדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה, ראו בתקנה 26 בפרק "פרטים נוספים אודות התאגיד", "ב בפרק ד' לדוח תקופתי זה.

החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים.

12. 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 146 בחוק החברות וסעיפים 3(א) ו-8 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 החברה: | 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 החברה: | אין למבקר הפנימית קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם התאגיד או עם גוף קשור לתאגיד, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות. |
| עובד התאגיד או נותן שירותים חיצוני לחברה | המבקר הפנימית אינה עובדת של הקבוצה או נותנת שירותים חיצוניים לקבוצה. |
| | |

¹⁸ 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) ולקוטט בפעולות לתיקון ההפרה ומניעת הישנותה.

| | |
|--|---|
| מינוי המבקרת הפנימית אושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 25 במאי 2011 על פי המלצת ועדת הביקורת של החברה ובהסתמך על ניסיונה המקצועי כמבקרת פנימית בתחום הביקורת הפנימית. | מינוי המבקרת הפנימית : |
| יו"ר ועדת הביקורת | ממונה ארגוני |
| המבקרת הינה בעלת רישיון רואה חשבון משנת 2003 ושותפה בפירמת ראיית החשבון והייעוץ Deloitte בריטמן אלמגור זהר. למבקרת ניסיון רב שנים בתחום ניהול הסיכונים ובקרה פנימית לצד ניסיון רחב בעריכת הביקורת הפנימית בחברות ציבוריות. | כישורי המבקרת : |
| המבקרת מעניקה את שירותי ביקורת הפנים, כגורם חיצוני, באמצעות צוותה ממשד בריטמן אלמגור זהר ושות' רואי חשבון. | המבקרת כגורם חיצוני : |
| ועדת הביקורת של החברה אישרה תכנית ביקורת בהיקף שעות של כ-450 שעות לשנת 2019. במסגרת תכנית זו בוצע סקר סיכונים ונבנתה תכנית ביקורת רב שנתית, בוצעו ביקורות בתחום ההוצאות המשפטיות ובתחום הסכם הניהול עם החברה האם ¹⁹ . בשנת 2019 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 המבקרת. | היקף העסקה : |
| 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, יו"ר ועדת הביקורת והמבקרת הפנימית וצוותה. תכנית העבודה השנתית מאושרת בוועדת הביקורת של החברה בתחילת כל שנת כספים. התכנית נקבעת בהתאם להמלצת מבקרת הפנים, לאחר התייעצות עם ההנהלה וועדת הביקורת. התכנית, ניתנת לשינוי, ומקיפה את כלל הקבוצה, לרבות תאגידים המוחזקים מחוץ לישראל. | תכנית הביקורת : |
| המבקרת הפנימית, על פי הודעתה, עורכת את הביקורת בהתאם לתקני ביקורת בינלאומיים של International Institute of Auditors (IIA). | תקנים מקצועיים : |
| לדעת הדירקטוריון, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקרת הפנימית הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה. | היקף אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה |

¹⁹ ביקורת בתחום הסכם הניהול עם החברה האם נבדק במסגרת הליך אישור ההסכם, אך לאור תוצאות ההצבעה באסיפת בעלי המניות, הסכם השירותים לא נכנס לתוקף.

| | |
|------------------------------|---|
| של המבקרת הפנימית : | |
| גישה חופשית למבקרת 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. |
| דין וחשבון המבקרת הפנימית : | המבקרת הפנימית מגישה את דוחותיה בכתב לוועדת הביקורת ולהנהלת החברה. ממצאי הביקורת לשנת 2019 נמסרו להנהלת החברה ולועדת הביקורת במועדים שונים במהלך שנת 2019 וברבעון הראשון של שנת 2020. באותם מועדים התקיימו דיונים בוועדת הביקורת בהשתתפות מבקרת הפנים בממצאי הביקורת. |
| תגמול : | שכר הטרחה בגין שירותי ביקורת הפנים נקבע לסך שווה ערך בש"ח ל-250 ש"ח בממוצע לשעת עבודה, והסתכם ל- 112 אלף ש"ח בסה"כ. להערכת החברה אין בתגמול כאמור כדי להשפיע על שיקול הדעת המקצועי של מבקר הפנים. |

13. פרטים בדבר המבקר החיצוני

שם : עמית, חלפון PKF

שכר רואה החשבון המבקר :

| שנה | בגין שירותי ביקורת | |
|------|--------------------|------------------|
| | שעות | סכום (אלפי אירו) |
| 2018 | 4,650 | 285 |
| 2019 | 4,700 | 303 |

העקרונות לקביעת שכר הטרחה והגורמים המאשרים : שכר רואי החשבון נקבע במשא ומתן בין בעלי מניות החברה לבין רואה החשבון המבקר, ולדעת הנהלת החברה הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה והיקף הפעילות שלה. שכר רואה החשבון המבקר אושר על ידי דירקטוריון החברה. העקרונות לקביעת שכרו של רואה החשבון המבקר הינם על בסיס הערכת שעות עבודה הנדרשות לביקורת החברה, בהתבסס על היקף הפעילות המבוקרת ומורכבותה. ראוי לציין כי בעלי מניות החברה הם הגוף אשר ממנה את רואה החשבון המבקר.

חלק ד' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

14. גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד ומעריכי שווי מהותיים

הערכת השווי של נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד (פורטפוליו מגורים ב-Leipzig) מצורפת לדוח תקופתי זה כהערכת שווי מהותית מאוד. הערכות השווי של נכס נדל"ן "מהותי" (פורטפוליו מגורים ב-Kiel) ושל נכס נדל"ן "מהותי" (פורטפוליו מגורים ב-Bremen) לא צורפו לדוח זה שכן הינן הערכת שווי "מהותיות" אך אינן "מהותיות מאוד". להלן תמצית הנתונים בדבר הערכות השווי האמורות:

| הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכה | | | | | מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו | זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפיהם אלה ותלות במזמין ההערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי | שווי נוסף ההערכה שנקבע בהתאם לערכה (באלפי אירו) | שווי נוסף ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה (אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי) (באלפי אירו) | עיתוי ההערכה (תאריך התוקף) | זיהוי נוסף ההערכה |
|--|---|-----------------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------------------|---|---|--|---|-------------------|
| מספר בסיסי השוואה | מחירים ששימשו בסיס להשוואה | Terminal Value (באלפי אירו) | שיעור-הייון-Exit Cap Rate | שיעור אנפלציה לטווח ארוך | | | | | | |
| Savills research ו-87 אינדיקציות לשימושים דומים בסביבת הנכס. | עסקאות השוואה, הכוללים מחיר למ"ר, לנכסים בעלי מאפיינים דומים. | 284,602 | 4.4% | 2.0% | היוון מזומנים | 230,860 | 223,411 | חתימה 17 – במרץ 2020 תאריך תוקף – 31 בדצמבר 2019 | פורטפוליו מגורים בלייפציג ²⁰ | |
| Savills research ו-32 אינדיקציות למחירי שכירות לשימושים דומים בסביבת הנכס. | עסקאות השוואה, הכוללים מחיר למ"ר, לנכסים בעלי מאפיינים דומים. | 69,622 | 4.6% | 2.0% | היוון מזומנים | 70,280 | 68,897 | חתימה 17 – במרץ 2020 תאריך תוקף – 31 בדצמבר 2019 | פורטפוליו מגורים בברמן | |

²⁰ יצוין כי חלקה של החברה בנכס הינו 89.5%.

| | | | | | | | | | | |
|--|---|--------|------|------|----------------------|---|--------|--------|---|-----------------------|
| Savills research ו-31 אינדיקציות למחירי שכירות לשימושים דומים בסביבת הנכס. | עסקאות השוואה, הכוללים מחיר למ"ר, לנכסים בעלי מאפיינים דומים. | 84,203 | 2.0% | 4.7% | היוון תזרימי מזומנים | Savills Eric Matthes (MRICS/Hyp Zert) מעריכי שווי בלתי תלויים בעלי ניסיון בהערכת נכסים בקנה מידה דומה. ללא הסכם שיפוי, למעט שיפוי ביחס לחביונות הנובעות ממידע לא נכון או לא מדויק שמברה לו החברה. | 69,800 | 65,076 | חתימה 17 – במרץ 2020 תאריך – תוקף – 31 בדצמבר 2019 | פורטפוליו מגורים בקיל |
|--|---|--------|------|------|----------------------|---|--------|--------|---|-----------------------|

יצוין כי מעריכי השווי של נכסי החברה הינם Savills ו-Nai Apollo. ליום 31 בדצמבר, 2019 שיעור הנכסים שהוערכו על ידי Savills מהווה 95% משיעור סך הנכסים אשר שוערכו במאזן החברה. שיעור הנכסים שהוערכו על ידי Nai Apollo מהווה 5% משיעור סך הנכסים אשר שוערכו במאזן החברה. זהות האורגן בתאגיד שהחליט על ההתקשרות כאמור הינו דירקטוריון החברה. Savills ו-Nai Apollo אינם תלויים בחברה. יצוין כי למיטב ידיעת החברה, Savills ו-Nai Apollo ביצעו הערכות שווי קודמות עבור ADLER, בעלת השליטה בחברה, בגין כל הנכסים של החברה, ובגין הנכסים של ADLER, שאינם מוחזקים על ידי החברה.

חלק ה' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

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

| איגרות חוב (סדרה ג') | איגרות חוב (סדרה ב') | איגרות חוב (סדרה א') | |
|----------------------|----------------------|--------------------------------|--|
| כן | כן | כן | האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10 (ב)(13)(א) לתקנות הדוחות ? |
| 22 ביולי 2014 | 21 במאי 2013 | 1 במרץ 2011 | מועד הנפקה |
| 4 באפריל 2016 | 4 בפברואר 2014 | 19 ביוני 2012, 6 בנובמבר, 2012 | מועד הגדלת הסדרה |
| 102,165 | 175,000 | 200,000 | שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח) |
| 160,180 | 240,000 | 400,000 240,000 | שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (אלפי ש"ח) |
| 147,104 | 180,000 | 57,280 | שווי נקוב ליום 31.12.2019 (אלפי ש"ח) |

| איגרות חוב (סדרה ג') | איגרות חוב (סדרה ב') | איגרות חוב (סדרה א') | |
|--|---|---|--|
| 147,682 | 183,209 | 60,673 | שווי נקוב צמוד ליום 31.12.2019 (אלפי ש"ח) |
| 2,172 | - | 1,345 | סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה (אלפי ש"ח) נכון ליום 31.12.2019 |
| 149,013 | 182,148 | 61,803 | ערך בדוחות הכספיים ליום 31.12.2019 (אלפי ש"ח), כולל ריבית לשלם |
| 168,831 | 199,800 | 63,512 | שווי בבורסה ליום 31.12.2019 (אלפי ש"ח) |
| 3.30% (שנתית צמודה בשיעור קבוע), בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ג') ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות כמפורט בסעיפים 2.8.4.12 ו- 2.8.4.13 בתשקיף המדף. | 3.29% (שנתית צמודה בשיעור קבוע), בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ב') ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות כמפורט בסעיפים 2.8.4.12 ו-2.8.4.13 בתשקיף המדף. | 4.8% (שנתית צמודה בשיעור קבוע), בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה א') ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות כמפורט בסעיפים 2.7.12.8 ו-2.7.12.9 בתשקיף המדף של החברה מיום 24 במאי 2012 כפי שתוקן ביום 9 במאי 2013 וכפי שתוקן ביום 14 ביולי 2014 (להלן: "תשקיף המדף"). | סוג ושיעור הריבית |
| עומדות לפירעון ב-12 תשלומים לא שווים שנתיים ביום 20 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2026 (כולל) באופן שכ"א מתשעת התשלומים הראשונים יהווה 2% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'), התשלום העשירי יהווה 17% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'), וכ"א משני התשלומים האחרונים יהווה 32.5% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'); תשלום הקרן הראשון יהיה ביום 20.07.2015 | עומדות לפירעון ב-12 תשלומים לא שווים שנתיים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2013 עד 2024 (כולל) באופן שכ"א משבעת הראשונים יהווה 4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'), וכ"א מחמשת התשלומים האחרונים יהווה 14.4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'); תשלום הקרן הראשון יהיה ביום 31.12.2013 | עומדות לפירעון ב-7 תשלומים שנתיים ביום 14 ביולי של כל אחת מהשנים 2014 עד 2020 (כולל) באופן שכ"א מששת התשלומים הראשונים יהווה 14.28% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א') והתשלום האחרון יהווה 14.32% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א'). | מועדי תשלום הקרן |

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

16. פרטים בדבר הנאמן

איגרות חוב (סדרה א')

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

איגרות חוב (סדרה ב')

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

איגרות חוב (סדרה ג')

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

17. דירוג

ביום 25 במרץ, 2019, הודיעה חברת מעלות S&P על אשרור הדירוג (ilAA-/stable). לדוח הדירוג העדכני ראו דיווחים מיידיים מיום 25 במרץ, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-024789 ו-2019-15-02612), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

| א' | | סדרת אג"ח |
|--------------|------------------|--|
| מעלות | | שם החברה המדרגת |
| דירוג המנפיק | דירוג אגרות החוב | |
| | A3 (מידרוג) | דירוג המנפיק ואיגרות החוב במועד ההנפקה הראשונית (מרץ 2011) |
| ilA, יציב | ilA | דירוג המנפיק ואיגרות החוב - אפריל 2012 |
| ilA, יציב | ilA | דירוג המנפיק ואיגרות החוב במועד הרחבת הסדרה - יוני 2012 |
| ilA, יציב | ilA | דירוג המנפיק ואיגרות החוב במועד הרחבת הסדרה - נובמבר 2012 |
| ilA+, יציב | ilA+ | דירוג המנפיק ואיגרות החוב - אפריל 2013 |
| ilA+, יציב | ilA+ | דירוג המנפיק ואגרות החוב - יוני 2014 |
| ilA+, יציב | ilA+ | יולי 2015 |
| ilAA-, יציב | ilAA- | מרץ 2016 |
| ilAA-, יציב | ilAA- | מרץ 2017 |
| ilAA-, יציב | ilAA- | מרץ 2018 |
| ilAA-, יציב | ilAA- | מרץ 2019 |
| ilAA-, יציב | ilAA- | דירוג המנפיק ואיגרות החוב הקבועים למועד הדוח |

| ב' | | סדרת אג"ח |
|--------------|------------------|--|
| מעלות | | שם החברה המדרגת |
| דירוג המנפיק | דירוג אגרות החוב | |
| ilA+, יציב | ilA+ | דירוג המנפיק ואיגרות החוב במועד ההנפקה הראשונית (מאי 2013) |
| ilA+, יציב | ilA+ | דירוג המנפיק ואיגרות החוב במועד הרחבת הסדרה - פברואר 2014 |

| | | |
|-------------|-------|---|
| ilA+, יציב | ilA+ | דירוג המנפיק ואגרות החוב – יוני 2014 |
| ilA+, יציב | ilA+ | יולי 2015 |
| ilAA-, יציב | ilAA- | מרץ 2016 |
| ilAA-, יציב | ilAA- | מרץ 2017 |
| ilAA-, יציב | ilAA- | מרץ 2018 |
| ilAA-, יציב | ilAA- | מרץ 2019 |
| ilAA-, יציב | ilAA- | דירוג המנפיק ואגרות החוב הקבועים למועד הדוח |

| ג' | | סדרת אג"ח |
|--------------|------------------|--|
| מעלות | | שם החברה המדרגת |
| דירוג המנפיק | דירוג אגרות החוב | |
| ilA+, יציב | ilA+ | דירוג אגרות החוב והמנפיק במועד ההנפקה הראשונית (יולי 2014) |
| ilA+, יציב | ilA+ | יולי 2015 |
| ilAA-, יציב | ilAA- | מרץ 2016 |
| ilAA-, יציב | ilAA- | מרץ 2017 |
| ilAA-, יציב | ilAA- | מרץ 2018 |
| ilAA-, יציב | ilAA- | מרץ 2019 |
| ilAA-, יציב | ilAA- | דירוג המנפיק ואגרות החוב הקבועים למועד הדוח |

18. עמידה בתנאים והתחייבויות לפי שטרי הנאמנות

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח ובמהלך תקופת הדיווח עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות²¹, ובכלל זה נכון לתום תקופת הדוח עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות מיום 24 בפברואר 2011 (כפי שתוקן ביום 30 באוקטובר 2012 וביום 29 בינואר 2017) בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, מיום 9 במאי 2013 (כפי שתוקן ביום 29 בינואר 2017, ביום 3 ביולי 2017 וביום 27 במאי, 2018) בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, ומיום 14 ביולי 2014 (כפי שתוקן ביום 29 בינואר 2017, ביום 3 ביולי 2017 וביום 27 במאי, 2018) בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה. (להלן ובהתאמה: "הנאמן" ו-"שטרי הנאמנות") ובכללן בהתניות הפיננסיות המפורטות להלן:

א. היחס בין ההון העצמי של החברה בסוף כל רבעון לחוב הפיננסי נטו סולו, על פי דוחות סולו לאותו מועד לא יקטן מ-22%187.5:

ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות הרוב נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 31 בדצמבר 2019, הינו 712.0 מיליון אירו.

החוב הפיננסי נטו, על פי דוחות סולו של החברה נכון לאותו מועד הינו 141.1 מיליון אירו.

לפיכך היחס בין ההון העצמי של החברה לחוב הפיננסי נטו על פי דוחות סולו נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 31 בדצמבר 2019, הינו כ-504.71%.

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

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

²² הדרישה לעמוד ביחס זה רלוונטית למחזיקי אגרות חוב סדרות א' ו-ב' בלבד.

ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') :

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

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

מספר מניות משועבדות של Brack German Properties B.V, חברה בת (100%) של החברה (להלן: "**BGP**") נכון ליום 31 בדצמבר 2019 - 943,804 מניות.

סך הון מניות מונפק של BGP ליום 31 בדצמבר 2019 ולמועד חתימת הדוח - 1,978,261. שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 31 בדצמבר 2019 - 47.7%.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי מניותיה, כפי שהוא מופיע בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 - 815,976 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל - 4.2469 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות - 1,653,285 א' ש"ח .

חוב נטו - 62,019 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שווי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ-2,666%, ועל כן עומדת החברה ביחס זה.

ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') :

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

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

מספר המניות משועבדות של BGP נכון ליום 31 בדצמבר 2019 : 640,027.

סך הון המניות מונפק של BGP נכון ליום 31 בדצמבר 2019 ולמועד חתימת הדוח - 1,978,261. שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 31 בדצמבר 2019 - 32.4%.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 - 815,976 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל - 4.2469 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות 1,121,151 א' ש"ח.

חוב נטו - 183,209 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שוי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ-612% ועל כן עומדת החברה גם ביחס זה.

ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') :

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

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

מספר המניות משועבדות של BGP נכון ליום 31 בדצמבר 2019 : 394,430.

סך הון המניות מונפק של BGP נכון ליום 31 בדצמבר 2019 ולמועד חתימת הדוח - 1,978,261. שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 31 בדצמבר 2019 – 19.9%.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 – 815,976 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל – 4.2469 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות 690,933 א' ש"ח.

חוב נטו – 152,785 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שוי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ-452% ועל כן עומדת החברה גם ביחס זה.

בנוסף התחייבה החברה במסגרת אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות כי :

א. **מינימום הון עצמי :** על פי שטר הנאמנות לסדרה א' – ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב לא יפחת מ-80 מ' אירו ועל פי שטרי הנאמנות לסדרות ב' ו-ג' – ההון העצמי המיוחס

ב. לבעלי מניות הרוב לא יפחת מ-150 ו-190 מ' אירו בהתאמה, כאשר למועד הדוח ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב הינו כ-712.0 מ' אירו.

ב. **מיגבלות על חלוקת דיבידנד :** על פי שטר הנאמנות לסדרה א' – לא לבצע חלוקת דיבידנדים לבעלי מניות ו/או חלוקת הון לבעלי מניות 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-712.0 מ' אירו.

על פי שטרי הנאמנות לסדרות ב' ו-ג' – לא לבצע חלוקת דיבידנדים לבעלי מניות ו/או חלוקת הון לבעלי מניות 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-712.0 מ' אירו ויחס החוב ל-CAP עומד למועד הדוח על 46.13% (כמפורט להלן).

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

| | |
|-----------|---------------------------------------|
| 100,419 | התחייבויות פיננסיות על פי דוחות הסולו |
| 44,762 | התחייבויות אחרות על פי דוחות הסולו |
| 627,137 | התחייבויות פיננסיות של החברות הבנות |
| 83,117 | בניכוי מזומן שווה מזומן ופקדונות |
| 5,747 | בנכוי חוב בגין מלאי דירות בהקמה |
| 683,454 | החוב הפיננסי נטו, מאוחד |
| | ה-CAP²³ |
| 753,437 | הון כולל זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 683,454 | החוב הפיננסי נטו, מאוחד |
| 44,762 | הלוואות נדחות של החברה |
| 1,481,653 | ה-CAP |

19. לפיכך **יחס זה עומד על 46.13%** כשעל פי שטרי הנאמנות יחס זה צריך להיות נמוך מ-90% עבור סדרה א' ונמוך מ-75% עבור סדרות ב' ו-ג'. **תיאור הנכסים המשועבדים להבטחת התחייבויות התאגיד על פי תעודות ההתחייבות**

להלן לפרטים אודות השעבודים להבטחת התחייבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג') של החברה, אשר הינם תקפים על פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה, נכון למועד הדוח ולמועד חתימת הדוח, ראו סעיף 20 לדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2018 שצורף כפרק ב' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 (מס' אסמכתא: 2019-01-021453), הנכלל בזאת על דרך ההפניה ("דוח תקופתי 2018").

20. **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 תאגידי מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות"), במקרה של שעבוד של מניות חברה מוחזקת, נדרש התאגיד לצרף דוחות כספיים מבוקרים/סקורים לפי העניין, של החברה המוחזקת מדי רבעון, וזאת עד למועד פרעון המלא של תעודות ההתחייבות. עם זאת, נכון למועד הדוח, ההבדלים היחידים בין הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה

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

לדוחות הכספיים של BGP, חברה המוחזקת ב-100% על ידי החברה, אשר מנייתה משועבדת לטובת מחזיקי אגרות החוב ("החברה המוחזקת המשועבדת") הוא סך המזומנים המוחזקים ע"י החברה עצמה בצד הנכסים ואגרות החוב שהנפיקה החברה בצד ההתחייבויות (כפי שבא לידי ביטוי בדוחות הסולו של החברה). כפועל יוצא, דוחותיה המאוחדים של החברה זהים כמעט לחלוטין לאילו של החברה המוחזקת המשועבדת (למעט המזומנים שבידי החברה והאג"ח שהנפיקה), ולפיכך החברה לא מצרפת דוחות כספיים נפרדים של החברה המוחזקת המשועבדת.

להלן יובאו נתונים ליום 31 בדצמבר 2019 ביחס לנכסים והתחייבויות של הקבוצה שאינם נכללים בדוחות המאוחדים של החברה המוחזקת המשועבדת, בהשוואה לנכסים והתחייבויות של החברה המוחזקת המשועבדת ולסך המאזן המאוחד :

| נכסים / התחייבויות בתאגידים לא משועבדים | נכסים / התחייבויות בחברה המוחזקת המשועבדת | החברה במאוחד | נתונים ליום 31 בדצמבר 2019 (באלפי אירו) |
|---|---|--------------|---|
| 42,506 | 1,620,678 | 1,663,184 | סה"כ נכסים |
| * 6,851 | 342,620 | 349,471 | נכסים שוטפים ומוחזקים למכירה |
| 35,655 | 1,278,058 | 1,313,713 | נכסים לא שוטפים |
| 146,448 | 763,299 | 909,747 | סה"כ התחייבויות |
| ** 27,047 | 235,072 | 262,119 | התחייבויות שוטפות ומוחזקות למכירה |
| *** 119,401 | 528,227 | 647,628 | התחייבויות לא שוטפות |
| - | 41,403 | 41,403 | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| (103,942) | 815,976 | 712,034 | סה"כ הון |
| 3% | 97% | 100% | שיעור הנכסים מסך הנכסים במאזן |
| 16% | 84% | 100% | שיעור ההתחייבויות מסך ההתחייבויות במאזן |
| (15%) | 115% | 100% | שיעור ההון מסך ההון במאזן |

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

| <u>נכסים / התחייבויות בתאגידים לא משועבדים</u> | <u>נכסים / התחייבויות בחברה המוחזקת המשועבדת</u> | <u>החברה במאחד</u> | <u>נתונים ליום 31 בדצמבר 2018 (באלפי אירו)</u> |
|--|--|------------------------|--|
| 49,933 | 1,773,142 | 1,823,075 | סה"כ נכסים |
| * 12,914 | 67,380 | 80,294 | נכסים שוטפים |
| 37,019 | 1,705,762 | 1,742,781 | נכסים לא שוטפים |
| 111,206 | 911,409 | 1,022,615 | סה"כ התחייבויות |
| ** 20,690 | 130,866 | 151,556 | התחייבויות שוטפות |
| *** 90,516 | 780,543 | 871,059 | התחייבויות לא שוטפות |
| - | 105,816 | 105,816 | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| (61,273) | 755,917 | 694,644 | סה"כ הון |
| 3% | 97% | 100% | שיעור הנכסים מסך הנכסים במאזן |
| 11% | 89% | 100% | שיעור ההתחייבויות מסך ההתחייבויות במאזן |
| (9%) | 109% | 100% | שיעור ההון מסך ההון במאזן |

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

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

17 במרץ, 2020

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2019

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2019

תוכן העניינים

עמוד

| | |
|-------|--|
| 2 | דוח רואי החשבון המבקרים בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי |
| 3 | דוח רואי החשבון המבקרים |
| 4-5 | דוחות מאוחדים על המצב הכספי |
| 6 | דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר |
| 7-8 | דוחות מאוחדים על השינויים בהון |
| 9-11 | דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים |
| 12-72 | באורים לדוחות הכספיים המאוחדים |
| 73-75 | נספח לדוחות הכספיים המאוחדים - רשימת חברות מאוחדות ושותפויות מהותיות |

דוח רואי החשבון המבוקרים לבעלי המניות של BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V. 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 N.V. וחברות בנות (להלן יחד - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2019. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הדירקטוריון וההנהלה 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 (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" על תיקונו (להלן: "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך הנדליין להשקעה; (3) בקרות על תהליך ההלוואות; (4) בקרות על תהליך מלאי בניינים בהקמה; (5) בקרות על תהליך ההכנסות (כל אלה יחד מכונים להלן: "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. 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 שחשבנו 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 שבקרות 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 2019.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019, והדוח שלנו, מיום 17 במרץ 2020, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

עמית, חלפון

רואי חשבון

גבעתיים,

17 במרץ, 2020

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

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של Brack Capital Properties N.V. (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 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 2019. 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 ולבצע 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 2019 ו-2018 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 והדוח שלנו, מיום 17 במרץ 2020, כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

עמית, חלפון

רואי חשבון

גבעתיים,

17 במרץ, 2020

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

| ליום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------|------------------|-----------|--|
| 2018 | 2019 | אלפי אירו | באור |
| <u>נכסים שוטפים</u> | | | |
| 27,138 | 44,409 | | 3 מזומנים ושווי מזומנים |
| 414 | - | | 3 יתרות לקבל מבנקים |
| 21,249 | 68,356 | | 4 פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות |
| 4,474 | 7,464 | | הכנסות לקבל בגין מכירת דירות |
| 1,523 | 505 | | 5 שוכרים ולקוחות, נטו |
| 25,496 | 29,311 | | 6 מלאי בניינים בהקמה |
| <u>80,294</u> | <u>150,045</u> | | |
| - | 199,426 | 18,6 | נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה |
| <u>נכסים לא שוטפים</u> | | | |
| | | | 7 השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| 7,698 | 7,699 | | השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד |
| 37,019 | 42,149 | 14 א' | מלאי מקרקעין |
| 216,061 | 71,768 | | 6 נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין |
| 64,683 | 62,218 | | 8 נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים |
| 1,410,282 | 1,123,350 | | 8 פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים |
| 5,381 | 6,168 | | 9 חייבים ויתרות חובה, רכוש קבוע ונכסים פיננסיים אחרים |
| 426 | 328 | | 17 מסים נדחים |
| 1,231 | 33 | | |
| <u>1,742,781</u> | <u>1,313,713</u> | | |
| <u>1,823,075</u> | <u>1,663,184</u> | | |

17 במרץ, 2020

Thomas Stienlet
סמנכ"ל כספים

Tomas de Vargas
Machuca
מנכ"ל

Patrick Burke
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

| ליום 31 בדצמבר | | | |
|------------------|------------------|---------|---|
| 2018 | 2019 | באור | |
| אלפי אירו | | | |
| | | | <u>התחייבויות שוטפות</u> |
| 101,485 | 57,275 | 11 | חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים |
| 17,066 | 25,780 | 11 | חלויות שוטפות של אגרות חוב |
| 2,098 | 5,747 | 11 | הלוואות למימון מלאי בניינים בהקמה |
| 30,066 | 23,963 | 10,ב'14 | זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות |
| 841 | 1,143 | 6 | מקדמות מרוכשי דירות |
| <u>151,556</u> | <u>113,908</u> | | |
| - | 148,211 | ב'18 | התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה |
| | | | <u>התחייבויות לא שוטפות</u> |
| 659,614 | 415,904 | 11 | הלוואות מתאגידים בנקאיים |
| 90,349 | 74,639 | 11 | אגרות חוב |
| - | 44,762 | 12 | הלוואות מבעל שליטה |
| 3,041 | 3,010 | 13 | התחייבות בגין חכירה |
| 384 | 404 | ב'14 | התחייבויות פיננסיות אחרות |
| <u>117,671</u> | <u>108,909</u> | 17 | מסים נדחים |
| <u>871,059</u> | <u>647,628</u> | | |
| | | 18 | <u>התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות</u> |
| | | 19 | <u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u> |
| | | | <u>הון:</u> |
| 77 | 77 | | הון מניות |
| 144,237 | 144,237 | | פרמיה על מניות |
| (746) | (746) | | מניות אוצר |
| 1,512 | 584 | | קרנות הון אחרות |
| 378,756 | 359,944 | | קרן הון סטטוטורית |
| <u>170,808</u> | <u>207,938</u> | | יתרת רווח |
| 694,644 | 712,034 | | סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה |
| <u>105,816</u> | <u>41,403</u> | | <u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u> |
| <u>800,460</u> | <u>753,437</u> | | <u>סה"כ הון</u> |
| <u>1,823,075</u> | <u>1,663,184</u> | | |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | | |
|------------------------------|----------------|---------------|-------------|--|
| 2017 | 2018 | 2019 | | |
| <u>אלפי אירו</u> | | | <u>באור</u> | |
| 74,124 | 79,168 | 73,771 | | הכנסות מהשכרת נכסים |
| 27,022 | 26,980 | 25,904 | | הכנסות ניהול נכסים ואחרות |
| (26,513) | (27,870) | (25,899) | | הוצאות ניהול נכסים |
| (9,689) | (12,717) | (12,296) | 20א' | עלות אחזקת נכסים להשכרה |
| <u>64,944</u> | <u>65,561</u> | <u>61,480</u> | | הכנסות שכירות וניהול, נטו |
| 58,958 | 62,753 | 70,029 | | הכנסות ממכירת דירות |
| (47,203) | (47,771) | (56,999) | | עלות מכירת דירות |
| <u>11,755</u> | <u>14,982</u> | <u>13,030</u> | | רווח ממכירת דירות |
| 2,008 | - | - | 20ג' | הכנסות אחרות |
| (11,499) | (12,520) | (16,138) | 20ב' | הוצאות הנהלה וכלליות |
| (2,141) | (2,329) | (1,986) | | הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי בניינים |
| (389) | (365) | (375) | | בהקמה ומלאי מקרקעין |
| (871) | - | - | | הוצאות מכירה ושיווק |
| 63,807 | 65,329 | 56,011 | | עלות תשלום מבוסס מניות (הנהלה וכלליות) |
| <u>108,736</u> | <u>95,499</u> | <u>13,338</u> | 8 | רווח תפעולי לפני שינוי בערך נדל"ן להשקעה, נטו |
| 172,543 | 160,828 | 69,349 | | עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו |
| 39 | - | - | | רווח תפעולי |
| (19,529) | (19,646) | (19,090) | 20ג' | הכנסות מימון |
| (3,005) | 6,509 | (8,976) | 20ד' | הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער ועסקאות להגנת מטבע |
| 685 | 1,580 | (11,291) | 20ה' | השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו |
| - | (723) | (107) | | שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הלוואות ואחרות (כולל עלויות פירעון מוקדם של הלוואות) |
| 150,733 | 148,548 | 29,885 | | חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| (31,689) | (29,505) | (12,258) | 17ה' | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| 119,044 | 119,043 | 17,627 | | מסים על ההכנסה |
| - | - | - | | רווח נקי לשנה |
| <u>119,044</u> | <u>119,043</u> | <u>17,627</u> | | רווח כולל אחר |
| 101,124 | 100,919 | 18,318 | | רווח נקי וכולל לשנה |
| 17,920 | 18,124 | (691) | | רווח נקי לשנה |
| <u>119,044</u> | <u>119,043</u> | <u>17,627</u> | | רווח נקי וכולל לשנה |
| 13.70 | 13.05 | 2.37 | 21 | רווח נקי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (באירו) |
| | | | | רווח נקי בסיסי ומדולל |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

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

יתרה ליום 1 בינואר, 2019
 רווח נקי וכולל לשנה
 סה"כ רווח כולל לשנה
 מיון לפי הוראות החוק בהולנד
 רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
 (2)

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019

(1) ראה באור 19 ה'.
 (2) ראה באור 18 ג'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

| הון המיוחס לבעלי מניות החברה | | | | | | | | | |
|------------------------------|--------------------------|----------------|----------------|-----------------------|-----------------|--------------|----------------|-----------|---|
| סה"כ הון | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ | יתרת רווח | קרן הון סטטוטורית (1) | קרנות הון אחרות | מניות אוצר | פרמיה על מניות | הון מניות | |
| אלפי אירו | | | | | | | | | |
| 698,570 | 107,402 | 591,168 | 125,941 | 319,337 | 2,322 | (746) | 144,237 | 77 | <u>יתרה ליום 1 בינואר, 2018</u> השפעת היישום לראשונה של תקן חשבונאות חדש IFRS 15 |
| 4,057 | 690 | 3,367 | 3,367 | | | | | | |
| <u>702,627</u> | <u>108,092</u> | <u>594,535</u> | <u>129,308</u> | <u>319,337</u> | <u>2,322</u> | <u>(746)</u> | <u>144,237</u> | <u>77</u> | <u>יתרה ליום 1 בינואר, 2018</u> |
| 119,043 | 18,124 | 100,919 | 100,919 | - | - | - | - | - | רווח נקי וכולל לשנה סה"כ רווח כולל לשנה מיון לפי הוראות החוק בהולנד רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 119,043 | 18,124 | 100,919 | 100,919 | - | - | - | - | - | |
| - | - | - | (59,419) | 59,419 | - | - | - | - | |
| (3,299) | (2,489) | (810) | - | - | (810) | - | - | - | |
| <u>(17,911)</u> | <u>(17,911)</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | |
| <u>800,460</u> | <u>105,816</u> | <u>694,644</u> | <u>170,808</u> | <u>378,756</u> | <u>1,512</u> | <u>(746)</u> | <u>144,237</u> | <u>77</u> | <u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018</u> |
| 520,063 | 100,890 | 419,173 | 110,691 | 233,463 | 6,614 | (883) | 69,221 | 67 | <u>יתרה ליום 1 בינואר, 2017</u> |
| 119,044 | 17,920 | 101,124 | 101,124 | - | - | - | - | - | רווח נקי וכולל לשנה סה"כ רווח כולל לשנה מיון לפי הוראות החוק בהולנד עלות תשלום מבוסס מניות התאמת קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה הנפקת הון, נטו מימוש אופציות וכתבי אופציה למניות חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 119,044 | 17,920 | 101,124 | 101,124 | - | - | - | - | - | |
| - | - | - | (85,874) | 85,874 | - | - | - | - | |
| 871 | - | 871 | - | - | 871 | - | - | - | |
| 432 | - | 432 | - | - | 432 | - | - | - | |
| 46,374 | - | 46,374 | - | - | - | - | 46,369 | 5 | |
| 23,194 | - | 23,194 | - | - | (5,595) | 137 | 28,647 | 5 | |
| <u>(11,408)</u> | <u>(11,408)</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | |
| <u>698,570</u> | <u>107,402</u> | <u>591,168</u> | <u>125,941</u> | <u>319,337</u> | <u>2,322</u> | <u>(746)</u> | <u>144,237</u> | <u>77</u> | <u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017</u> |

(1) ראה באור 19 ה'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|-----------|----------|---|
| 2017 | 2018 | 2019 | |
| אלפי אירו | | | |
| 119,044 | 119,043 | 17,627 | <u>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת</u> |
| | | | רווח נקי לשנה |
| | | | התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת: |
| | | | התאמות לסעיפי רווח או הפסד: |
| 289 | 75 | 100 | פחת |
| 14,640 | 16,322 | 38,062 | הוצאות מימון, נטו |
| 6,177 | (5,693) | (832) | ירידה (עלייה) בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים |
| (106,505) | (96,912) | (13,338) | עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו |
| 24,413 | 18,491 | 7,685 | מסים נדחים, נטו |
| 871 | - | - | עלות תשלום מבוסס מניות |
| - | 723 | 107 | חלק החברה בהפסדי החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| 432 | - | - | התאמת קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה |
| (59,683) | (66,994) | 31,784 | |
| 59,361 | 52,049 | 49,411 | תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת לפני שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות |
| | | | שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות: |
| (1,266) | (1,294) | (1,055) | ירידה בשוכרים, פקדונות מוגבלים, יתרות חובה אחרות וצדדים קשורים |
| 369 | 6,769 | (2,673) | עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות |
| (897) | 5,475 | (3,728) | |
| 58,464 | 57,524 | 45,683 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני פעילות בנכסי והתחייבויות מקרקעין |
| 7,045 | 2,635 | (2,688) | שינוי במקדמות והכנסות לקבל מרוכשי דירות |
| 8,567 | 405 | (5,487) | ירידה (עלייה) במלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין |
| 74,076 | 60,564 | 37,508 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישת מלאי לזמן ארוך |
| - | (128,623) | - | רכישת מלאי קרקעות לזמן ארוך (*) |
| 74,076 | (68,059) | 37,508 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת |

(*) ראה באור 6ב' (2) בדבר רכישת קרקע בעיר דיסלדורף.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|-----------|-----------|---|
| 2017 | 2018 | 2019 | |
| אלפי אירו | | | |
| | | | <u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u> |
| (91,948) | (23,446) | (18,115) | השקעה בנדל"ן להשקעה |
| - | (103) | (109) | השקעה בחברות הנמדדות לפי שיטת השווי המאזני |
| - | (35,000) | - | השקעה בנכס פיננסי סחיר הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד |
| 14,272 | 11,900 | 89,714 | תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה, נטו |
| - | - | 64,094 | תמורה ממכירת חברות מאוחדות, נטו (א) |
| (17,279) | - | - | רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה, נטו (ב) |
| (20,392) | (9,982) | (46,576) | משיכת (הפקדת) פיקדונות מוגבלים, הוצאות עסקה ששולמו מראש |
| 1,083 | 237 | 940 | ומשיכת (הפקדת) פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן ארוך, נטו |
| | | | (**) |
| | | | מימוש נגזרים |
| (114,264) | (56,394) | 89,948 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה |
| | | | <u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u> |
| (16,708) | (17,701) | (17,069) | ריבית ששולמה |
| 22,645 | - | - | מימוש כתבי אופציה |
| (11,408) | (17,911) | - | חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| - | (3,299) | (64,650) | רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 108,052 | 197,772 | 339,279 | קבלת הלוואות בנקאיות לזמן ארוך, נטו (*) |
| - | - | 44,200 | קבלת הלוואות מבעל שליטה לזמן ארוך, נטו |
| (18,101) | (17,309) | (18,679) | פרעון אגרות חוב |
| (67,357) | (103,090) | (393,266) | פרעון הלוואות לזמן ארוך (*) |
| 46,916 | - | - | הנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו |
| 64,039 | 38,462 | (110,185) | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון |
| 23,851 | (85,991) | 17,271 | <u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u> |
| 89,278 | 113,129 | 27,138 | <u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u> |
| 113,129 | 27,138 | 44,409 | <u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u> |

(*) ראה באור 11 ג'

(**) ראה באור 8 ו'

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---------------------------------|------|----------|
| 2017 | 2018 | 2019 |
| אלפי אירו | | |
| - | - | 180,603 |
| - | - | 663 |
| - | - | (97,754) |
| - | - | (12,924) |
| - | - | 70,588 |
| - | - | (6,494) |
| - | - | 64,094 |

(א) תמורה ממכירת חברות מאוחדות, נטו

נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום המכירה:

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

(ב) רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה, נטו

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) | - | - | |

(ג) מידע נוסף

| | | | |
|-------|-------|-------|-------------|
| | | | |
| 2,407 | 4,357 | 9,010 | מסים ששולמו |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 1 - כללי

א. תאור כללי של החברה ופעילותה

Brack Capital Properties N.V. (להלן - "החברה") התאגדה ביוני 2006 והינה חברת נדל"ן תושבת הולנד העוסקת באמצעות חברות מוחזקות ברכישה וניהול של נדל"ן להשקעה בגרמניה, בתחום נדל"ן מניב למסחר ונדל"ן מניב למגורים, כמו כן החברה עוסקת בפיתוח מתחם מגורים ובהשבת קרקע בדיסלדורף, גרמניה. בדבר מגזרי פעילות של החברה, ראה באור 22.

בשנת 2010 הנפיקה החברה מניות במסגרת הנפקה לראשונה לציבור בבורסה בישראל. בחודש אפריל, 2018 השליטה בחברה נרכשה על ידי ADLER Real Estate AG ("ADLER"). בכוונת ADLER לעשות שימוש בהשפעתה כבעלת השליטה, בכפוף להוראות כל דין, על מנת לבחון אפשרות למימון מחדש של אסטרטגיית החברה, לרבות אפשרות למכור נתח מסוים מנכסי החברה ועסקיה. למועד אישור הדוחות הכספיים ממשיכה החברה לבחון את האפשרויות למימון האסטרטגיה העסקית שלה, ובכלל כן, החלה החברה לבצע פעולות למכירת חלק מעסקיה.

ב. הגדרות

דוחות כספיים אלה -

החברה - Brack Capital Properties N.V. -

הקבוצה - Brack Capital Properties N.V. והחברות המוחזקות שלה .

חברות מאוחדות - חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב-IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.

חברות בשליטה משותפת - חברות המוחזקות על-ידי מספר גורמים ביניהם קיימת הסכמה חוזית לשליטה משותפת, ואשר ההשקעה בהן כלולה בדוחות הכספיים המאוחדים על בסיס השווי המאזני (ראה גם באור 2 ד' להלן).

חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות בשליטה משותפת.

בעלי עניין ובעל שליטה - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

צדדים קשורים - כהגדרתם ב-IAS 24 (מתוקן).

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

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 סחירים ונגזרים הנמדדים בהתאם לשווים ההוגן דרך רווח והפסד.

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).

כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

3. מדיניות חשבונאית עקבית

המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים יושמה באופן עקבי בכל התקופות המוצגות, אלא אם צוין אחרת (ראה גם סעיפים יג', כג' ולג').

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

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 בין השאר, על הנסיבות הבאות המצביעות על רכישת עסק: מספר רב של נכסים שנרכשו, קיומם של שירותים נלווים בהיקף רחב הקשורים לתפעול הנכס ומורכבות ניהול הנכס.
- העיתוי של קיום מחויבויות ביצוע
החברה בוחנת את מועד העברת השליטה בנכס או בשירות לצורך זיהוי עיתוי ההכרה בהכנסות מחוזים עם לקוחות בנקודת זמן או לאורך זמן (בעיקר, הכנסות ממכירת דירות). בין היתר, בוחנת החברה האם הלקוח משיג שליטה על נכס בנקודת זמן ספציפית או צורך את ההטבות הכלכליות באופן מקביל לביצועי החברה. בנוסף, החברה לוקחת בחשבון לצורך קביעת עיתוי ההכרה בהכנסה גם הוראות חוק ורגולציה רלוונטיות.
- 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, שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים ועל ידי הנהלת הקבוצה שהינה בעלת ידע מקצועי נרחב 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 יא'.
- 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 כא'.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (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 שאינן ניתנות 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. הפסדים מיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח המאוחד על המצב הכספי הינה שלילית.

שינויים בשיעור ההחזקה בחברה בת, אשר אינם מביאים למצב של איבוד שליטה, מוכרים כשינוי בהון על ידי התאמה של יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה כנגד ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ובניכוי / ובתוספת של תמורה ששולמה או התקבלה.

בעת מימוש חברה בת תוך איבוד שליטה, החברה :

- גורעת את הנכסים (לרבות מוניטין) ואת ההתחייבויות של החברה הבת.
- גורעת את היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שאינן מקנות שליטה.
- גורעת את ההתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים שנוקפו להון עצמי.
- מכירה בשווי ההוגן של התמורה שהתקבלה.
- מכירה בשווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה.
- מסווגת מחדש את הרכיבים שהוכרו קודם לכן ברווח (הפסד) כולל אחר, באותו אופן שהיה נדרש אם החברה הבת הייתה מממשת ישירות את הנכסים או ההתחייבויות הקשורים.
- מכירה בהפרש כלשהו שנוצר (עודף או גרעון) כרווח או כהפסד.

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.

ה. עסקאות משותפות

בעסקאות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על הזכויות בנכסים נטו של ההסדר. עסקה משותפת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעות הקבוצה בחברות בשליטה משותפת 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.

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.

2. 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. מטבע הפעילות של כלל חברות הקבוצה הינו האירו.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע שאינו מטבע הפעילות ("מטבע 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.

ח. שווי מזומנים ויתרות לקבל מבנקים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שזילותן 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 שזילותן גבוהה הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים שניתנים למשיכה מיידית ומהווים חלק מניהול המזומנים של הקבוצה.

ט. 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.

י. הפרשה לחובות מסופקים (המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר, 2017).

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.

יא. מלאי דירות בהקמה ומלאי מקרקעין

עלות מלאי דירות בהקמה ועלות מלאי מקרקעין כוללות עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בנייה.

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.

יב. 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.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים

עד ליום 31 בדצמבר 2017 יישמה הקבוצה את תקן חשבונאות בינלאומי "IAS 39 מכשירים פיננסיים". החל מיום 1 בינואר, 2018 מיישמת הקבוצה את תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9 - "מכשירים פיננסיים". ליישום התקן החדש לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים לרבות סיווג והצגה של מכשירים פיננסיים. ביום 1 בינואר 2018 יישמה החברה לראשונה את תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 9 - מכשירים פיננסיים (להלן "התקן"), החברה בחרה ליישם את הוראות התקן למפרע ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה.

המדיניות החשבונאית שמושמת החל מיום 1 בינואר, 2018 בגין מכשירים פיננסיים הינה כדלקמן:

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

(א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן

(ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

1א. החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

כמו כן, במועד ההכרה לראשונה חברה יכולה ליעד, ללא אפשרות לשינוי יעוד זה, מכשיר חוב כנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם יעוד שכזה מבטל או מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, לדוגמה במקרה בו ההתחייבויות הפיננסיות המתיחסות נמדדות אף הן בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

1ב. החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו הן החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים והן מכירת הנכסים הפיננסיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים לפי השווי ההוגן. רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, למעט ריבית והפרשי שער מוכרים ברווח כולל אחר.

1ג. החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כאשר:

נכס פיננסי שמהווה מכשיר חוב אינו עומד בקריטריונים למדידתו בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. לאחר ההכרה הראשונית, הנכס הפיננסי נמדד בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, נזקפים לרווח או הפסד.

1ד. מכשירים הוניים ונכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר

השקעות במכשירים הוניים אינם עומדים בקריטריונים האמורים לעיל ועל כן נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

נכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר כגון נגזרים, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו מחוזה מארח ימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אלא אם הם מיועדים לשמש כמכשירים להגנה אפקטיבית.

הכנסות מדיבידנד מהשקעות במכשירים הוניים מוכרות במועד הקובע לזכאות לדיבידנד בדוח על הרווח או הפסד.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. מכשירים פיננסיים (המשך)

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

- (א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך - ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;
- (ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי חזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא מיישמת את ההקלה שנקבעה במודל, קרי החברה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר.

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת נזקפת לרווח או הפסד כנגד הפרשה.

החברה מיישמת את ההקלה שנקבעה בתקן לפיה היא מניחה שסיכון האשראי של מכשיר חוב לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הינו בעל סיכון אשראי נמוך, למשל כאשר המכשיר הינו בעל דירוג חיצוני של "דרגת השקעה".

3. גריעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

- (א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או;
- (ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי החברה אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס.
- (ג) החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

4. התחייבויות פיננסיות

4א. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל ההתחייבויות הפיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, פרט להתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כגון נגזרים.

4ב. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת התחייבויות פיננסיות (נגזרים) שאינן נמדדות בעלות מופחתת בשווי הוגן כאשר עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

לאחר ההכרה הראשונית, שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד.

5. גריעת התחייבויות פיננסיות ושינויים בתנאי ההתחייבויות

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת - דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת.

התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים ומביאה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים השונים באופן מהותי, בין החברה לבין אותו מלווה, העסקה מטופלת כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד.

במקרה בו נעשה שינוי שאינו מהותי בתנאי התחייבות קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים שאינם שונים באופן מהותי, בין החברה לבין אותו מלווה, החברה מעדכנת את סכום ההתחייבות, קרי להוון את תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר הפרשים נזקפים לרווח או הפסד.

6. 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 פירעון 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 לפגיעתה.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. מכשירים פיננסיים נגזרים

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 (ובהתאם עסקאות אלו אינן מוכרות כעסקאות גידור חשבונאי).
רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של המכשירים נזקפים מיידית לרווח או הפסד.

טו. חכירות

כמפורט בבאור 2 לגי' בדבר יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16 - חכירות (להלן "התקן"), החברה בחרה ליישם את הוראות התקן למפרע חלקי (ללא הצגה מחדש של מספרי ההשוואה)

המדיניות החשבונאית שמיושמת החל מיום 1 בינואר, 2019 בגין חכירות הינה כדלקמן:

החברה מטפלת בחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

1. הקבוצה כחוכר

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. במסגרת מדידת ההתחייבות בגין חכירה בחרה החברה ליישם את ההקלה הניתנת בתקן ולא ביצעה הפרדה בין רכיבי חכירה לרכיבים שאינם חכירה כגון: שירותי ניהול, שירותי אחזקה ועוד, הכלולים באותה עסקה.

במועד ההכרה לראשונה התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספתי של החברה. לאחר מועד ההכרה לראשונה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

נכס זכות השימוש מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו.

נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם.

כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות IAS 36.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. חכירות (המשך)

2. תשלומי חכירה הצמודים למדד

במועד התחילה משתמשת החברה בשיעור המדד הקיים במועד התחילה לצורך חישוב תשלומי החכירה העתידיים.

בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר, שינויים בגובה תשלומי החכירה העתידיים כתוצאה משינוי במדד מהוונים (ללא שינוי בשיעור ההיוון החל על ההתחייבות בגין חכירה) ליתרת נכס זכות שימוש ונזקפים כהתאמה ליתרת ההתחייבות בגין חכירה, רק כאשר חל שינוי בתזרימי המזומנים הנובע משינוי במדד (כלומר, במועד שבו התיאום לתשלומי החכירה נכנס לתוקף).

3. תשלומי חכירה משתנים

תשלומי חכירה משתנים אשר מבוססים על ביצוע או שימוש ואינם תלויים במדד או בריבית, מוכרים כהוצאה בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר וכהכנסה בעסקאות בהן החברה מהווה מחכיר, במועד היווצרותם.

4. אופציות להארכה וביטול של תקופת חכירה

תקופת החכירה שאינה ניתנת לביטול כוללת גם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה להארכה תמומש וגם תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה לביטול לא תמומש. במקרה בו חל שינוי בצפי למימוש אופציית הארכה או לאי מימוש אופציית ביטול, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין החכירה בהתאם לתקופת החכירה המעודכנת, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום השינוי בצפי, כאשר סך השינוי נזקף ליתרת נכס זכות השימוש עד לאיפוסו ומעבר לכך לרווח או הפסד.

5. תיקוני חכירה

כאשר מבוצע תיקון לתנאי החכירה אשר אינו מקטין את היקף החכירה ואינו מטופל כעסקת חכירה נפרדת, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין חכירה בהתאם לתנאי החכירה המתוקנים, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום התיקון וזוקפת את סך השינוי ביתרת ההתחייבות בגין החכירה ליתרת נכס זכות השימוש.

כאשר מבוצע תיקון לתנאי החכירה אשר מביא לקיטון בהיקף החכירה, מכירה החברה ברווח או בהפסד הנובע מהגריעה החלקית או המלאה של יתרת נכס זכות השימוש וההתחייבות בגין החכירה. לאחר מכן, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין חכירה בהתאם לתנאי החכירה המתוקנים, לפי שיעור ההיוון המעודכן במועד התיקון וזוקפת את סך השינוי ביתרת ההתחייבות בגין החכירה ליתרת נכס זכות השימוש.

המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר, 2018 בגין חכירות הינה כדלקמן:

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכמים והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים להלן שנקבעו ב- IAS 17.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. חכירות (המשך)

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.

טז. צירופי עסקים ומוניטין

צירופי עסקים מטופלים בשיטת הרכישה. עלות הרכישה נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שהועברה במועד הרכישה בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת. בכל צירוף עסקים, החברה בוחרת האם למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת בהתאם לשוויים ההוגן במועד הרכישה או לפי חלקן היחסי בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו של הנרכשת.

עלויות רכישה ישירות נזקפות בעת התהוותן לדוח רווח או הפסד.

בצירוף עסקים המושג בשלבים, זכויות הוניות בנרכשת שהוחזקו על ידי הרוכשת קודם להשגת השליטה נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה תוך הכרה בדוח רווח או הפסד משערך השקעה הקודמת במועד העלייה לשליטה.

תמורה מותנית מוכרת בשוויה ההוגן במועד הרכישה. תמורה מותנית מסווגת כנכס או כהתחייבות פיננסית בהתאם ל-IFRS 9. שינויים עוקבים בשווי ההוגן של התמורה המותנית מוכרים ברווח או הפסד. אם התמורה המותנית מסווגת כמכשיר הוני, היא נמדדת לפי שוויה ההוגן במועד הרכישה ללא מדידה עוקבת.

מוניטין נמדד לראשונה לפי העלות, שהינה ההפרש בין תמורת הרכישה והזכויות שאינן מקנות שליטה לבין הסכום נטו של הנכסים המזוהים שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו. אם סכום המוניטין שהתקבל הינו שלילי, הרוכש יכיר ברווח שנוצר במועד הרכישה.

יז. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) שהקבוצה מחזיקה בו (לרבות נכסי זכות שימוש - ראה סעיף טו' לעיל) 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. הקבוצה יישמה לגביהן את מודל השווי ההוגן.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה 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 היא השווי ההוגן במועד השינוי בשימוש. נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. נדל"ן להשקעה (המשך)

נדל"ן להשקעה בפיתוח המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. כשהשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, בשל אופי והיקף סיכוני הפרויקט, אזי הוא נמדד על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך אם קיימים, עד למועד שבו השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה או השלמת הבנייה, כמוקדם מביניהם. בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בפיתוח כולל את עלות המקרקעין בתוספת עלויות אשראי המשמשות למימון ההקמה, עלויות תכנון ופיתוח ישירות תוספתיות ודמי תיווך בשל התקשרויות בהסכמים להשכרתו.

יח. 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, בעיקר 3 שנים.

יט. עלויות אשראי בגין נכסים כשירים

הקבוצה מהוות עלויות אשראי הקשורות להקמה של נכסים כשירים.

נכס כשיר הוא נכס שנדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתו לשימושו 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 לשימושו המיועד או למכירתו. עלויות האשראי מהוונים לנכסים בגינם העברת השליטה ללקוח מתקיימת לאורך זמן עד למועד בו הנכס כשיר למכירה. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ישירות ועלויות אשראי כללי על פי שיעור היוון משוקלל.

כ. נכס או קבוצות נכסים והתחייבויות המוחזקים למכירה

נכס או קבוצת נכסים והתחייבויות מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר יישובם ייעשה בעיקר באמצעות עסקת מכירה ולא באמצעות שימוש מתמשך. האמור יכול להתקיים כאשר הנכסים זמינים למכירה מיידית במצבם הנוכחי, קיימת מחויבות של החברה למכירה, קיימת תוכנית לאיתור קונה והמימוש צפוי ברמה גבוהה (highly probable) להסתיים בתוך שנה ממועד הסיווג. מדיניות הקבוצה בהתייחס לנדל"ן להשקעה הינה לסווג נכסים אלה כמוחזקים למכירה רק כאשר קיים חוזה למכירת נכסים עם קונה. נכסים שסווגו כמוחזקים למכירה אינם מופחתים ממועד סיווגם כך לראשונה ומוצגים כנכסים שוטפים בנפרד, לפי הנמוך מבין ערכם בדוחות הכספיים ושוויים ההוגן בניכוי עלויות מכירה, למעט נדל"ן להשקעה שמוצג בשווי הוגן. כאשר החברה משנה את תכנון המכירה כך שההשבה של הנכס לא תתבצע באמצעות עסקת מכירה, היא מפסיקה לסווג את הנכס כמוחזק למכירה ומוודדת אותו לפי הנמוך מבין ערכו בספרים אילו לא היה מסווג כמוחזק למכירה או לפי סכום בר ההשבה של הנכס במועד בו התקבלה החלטה לסגת מכוונת המכירה.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. 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.

הקבוצה לא יוצרת מסים נדחים בגין הפרשים זמניים הנובעים מההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות במסגרת עסקה שאינה צירוף עסקים, כאשר במועד העסקה ההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות לא משפיעה על הרווח החשבונאי ועל ההכנסה החייבת (הפסד לצרכי מס).

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים, נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו.

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 שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כב. עסקאות תשלום מבוסס מניות
עובדים של החברה היו 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. 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.

כג. הכרה בהכנסה

החל מיום 1 בינואר 2018 החברה מיישמת תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 15 - הכנסות מחוזים עם לקוחות (להלן "התקן"). החברה בחרה ליישם את הוראות התקן למפרע עם הקלות וללא הצגה מחדש של מספרי השוואה.

המדיניות החשבונאית שמיושמת החל מיום 1 בינואר, 2018 בגין הכרה בהכנסה הינה כדלקמן:

הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים).

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.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כג. הכרה בהכנסה (המשך)

הכנסה ממכירת דירות מגורים

החברה מזהה את דירת המגורים כמחויבויות ביצוע. 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, מכירה החברה בהכנסות מחוזים אלה לאורך זמן, על פי קצב ביצוע החוזה.

בנוסף, החברה מיישמת, בין היתר, את הנושאים הבאים בנוגע להכנסות ממכירת דירות מגורים:

1. יחידת המדידה - החברה קבעה כי יחידת המדידה הינה 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.
3. מדידת התקדמות ביצוע - לצורך מדידת התקדמות הביצוע החברה מיישמת את שיטת התשומות (Input method) זאת מבלי להתחשב בעלויות שאינן משקפות את התקדמות הביצוע, כגון קרקע, היטלים ועלויות האשראי. בדרך כלל, לא ניתן לבצע מסירה של דירת מגורים ספציפית בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין בכללותו. לכן, החברה קובעת את שיעור התקדמות הביצוע, על פיו מוכרת ההכנסה בגין כל חוזה מכר ספציפי, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה נדרשת 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 בחרה בהקלה המעשית שבתקן החדש לפיה אין לתאם את סכום התמורה בגין רכיב המימון, כאשר במועד ההתקשרות בחוזה צפוי שהתקופה שבין מועד קבלת התמורה לבין מועד ההכרה בהכנסה לא תעלה על שנה. במקרים של קבלת מקדמות לזמן ארוך (מעל שנה), החברה צוברת ריבית בגין המקדמות לאורך תקופת ההתקשרות הצפויה וזאת כאשר קיים בחוזה רכיב מימון משמעותי כהגדרתו בתקן החדש. עם מימוש המקדמות מכירה החברה בריבית שנצברה כהכנסה ממכירת דירות מגורים.
5. אחריות - במסגרת חוזה 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 מכירה החברה בדוחותיה הכספיים בהפרשה לאחריהם בהתאם להוראות IAS 37 וזאת באופן זהה לטיפול שננקט עד 31 בדצמבר 2017.
6. חוזים מכבידים - הפרשה לחוזים מכבידים מוכרת כאשר ההטבות הצפויות להתקבל מהחוזים על ידי החברה נמוכות ביחס לעלויות הבלתי נמנעות כתוצאה מעמידה במחויבויות החוזיות. הפרשה נמדדת על פי הנמוך מבין הערך הנוכחי של העלות החזויה לביטול החוזה והערך הנוכחי של העלות החזויה נטו להמשך קיום החוזה. החברה בוחנת באופן תדיר את הצורך בהפרשה לחוזה מכביד בהתאם לדרישות 37 IAS אשר רלוונטיות לכל החוזים בהם מוכרת הכנסה בהתאם ל-IFRS 15. קודם ליישום התקן (עד ליום 31 בדצמבר 2017), הכירה החברה בהכנסות ממכירת דירות מגורים, כאשר הסכומים וההטבות העיקריים הכרוכים בעלויות הועברו לרוכש - בדרך כלל עם השלמת הבניה למסירת דירת המגורים לרוכש. ההשפעה המצטברת בגין חוזה מכירה שטרם הושלמו ליום 1 בינואר 2018, הוכרה בסעיף עודפים בדוח על השינויים בהון.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כד. 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.

כה. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו. שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד וכן 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, נזקפות לרווח או הפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

רווחים והפסדים מהפרשי שער מדווחים בנטו.

כו. 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.

כז. רווח (הפסד) למניה

הרווח למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה במספר המניות הרגילות המשוקלל שקיים במהלך התקופה.

ברוח הבסיסי למניה נכללות רק מניות אשר קיימות בפועל במחזור במהלך התקופה. (מניות באוצר אינן נכללות).

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 N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כח. 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 למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

כט. הוצאות שיווק

הוצאות בגין פעילויות פרסום, קידום מכירות ושיווק, כגון הפקת קטלוגים ועלוני פרסום, מוכרות כהוצאה במועד בו השירות בגין פעולות אלה ניתן לקבוצה.

ל. 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.

לא. 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-ת-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 למימוש 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.

בהשקעה 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 ראיה 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 N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לב. 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 הוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי הוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי הוגן 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).

לג. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. יישום לראשונה של IFRS 16 - חכירות

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 נכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו. ככלל, התקן ייושם למפרע, אולם ישויות תהיינה רשאיות לבחור התאמות מסוימות במסגרת הוראות המעבר של התקן לעניין יישומו לתקופות דיווח קודמות.

לפירוט בדבר המדיניות החשבונאית המיושמת החל ממועד האימוץ לראשונה של התקן, ראה סעיף טו' לעיל.

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לג. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים (המשך)

2. 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 מיושמת לראשונה בדוחות כספיים אלו.

ליישום הפרשנות לראשונה לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

לד. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

א. IFRS 3 צירופי עסקים

באוקטובר 2018, פרסם ה-IASB תיקון להגדרת "עסק" בתקן דיווח כספי בינלאומי 3 צירופי עסקים (להלן - התיקון). מטרת התיקון הינה לסייע לחברות בקביעה האם עסקת רכישה תטופל כצירוף עסקים או כעסקת רכישה של נכסים.

התיקון כולל:

1. הבהרה לכך שעל מנת להיחשב "עסק", מערכת של פעילויות ונכסים אשר נרכשו יכללו לכל הפחות תשומה ותהליך מהותי אשר יחדיו תורמים באופן משמעותי ביכולת לייצר תפוקות.
2. השמטת ההתייחסות להערכה האם משתתף שוק יכול להמשיך בהפעלת עסק נרכש באמצעות החלפה של תשומות ותהליכים.
3. הנחיות נוספות ודוגמאות אשר יסייעו לחברות להעריך האם תהליכים שנרכשו הינם מהותיים.
4. שינוי הגדרת "תפוקה" ו-"עסק" כך שהגדרות יהיו ממוקדות ומצומצמות יותר.
5. מבחן אופציונלי לפיו חברה יכולה לקבוע שאין מדובר ברכישת עסק, ללא צורך בבחינות נוספות.

התיקון ייושם עבור צירופי עסקים ועסקאות רכישת נכסים אשר מועד הרכישה חל החל מהתקופה השנתית המתחילה ביום 1 בינואר 2020 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים ויתרות לקבל מבנקים

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|---------------|---------------------------|
| 2018 | 2019 | |
| אלפי אירו | | |
| 20,050 | 36,391 | פקדונות למשיכה מיידית (1) |
| 7,088 | 8,018 | פקדונות לזמן קצר (2) |
| 414 | - | יתרות לקבל מבנקים (3) |
| <u>27,552</u> | <u>44,409</u> | |

- (1) ליום 31 בדצמבר, 2019 לחברה יתרה בסך של כ- 933 אלפי אירו נקובה בש"ח (בשנת 2018 כ- 5,704 אלפי אירו נקובה בש"ח). יתרה של כ- 283 אלפי אירו מוצגת כמזומנים ושווי מזומנים, ואילו יתרה של כ- 650 אלפי אירו מוצגת כחשבונות בנק מוגבלים (ראה באור 4 להלן). יתרת הפקדונות נקובה באירו.
- (2) ליום 31 בדצמבר, 2019 הפקדונות לזמן קצר אינם נושאים ריבית.
- (3) עסקאות הגנה סגורות הניתנות למשיכה מיידית ("On call").

באור 4 - פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|---------------|--|
| 2018 | 2019 | |
| אלפי אירו | | |
| 17,834 | 60,900 | פקדונות וחשבונות בנק מוגבלים (1) |
| 1,060 | 385 | הוצאות מראש |
| - | 1,635 | נכסים פיננסיים - עסקאות להגנת מטבע (ראה באור 14א') |
| 1,365 | 2,025 | מוסדות |
| - | 2,276 | חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה |
| 990 | 1,135 | חייבים ויתרות חובה אחרים |
| <u>21,249</u> | <u>68,356</u> | |

- (1) ליום 31 בדצמבר, 2019 היתרות אינן נושאות ריבית. סך של כ- 37.5 מיליון אירו התקבלו במסגרת מימון מחדש כחלק מההתקשרות למכירת מקרקעין כמתואר בביאור 6(2).

באור 5 - שוברים ולקוחות, נטו

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|------------|---------------------------|
| 2018 | 2019 | |
| אלפי אירו | | |
| 8,936 | 9,067 | חובות פתוחים והכנסות לקבל |
| (7,413) | (8,562) | בניכוי - הפרשה לירידת ערך |
| <u>1,523</u> | <u>505</u> | |

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 5 - שוכרים ולקוחות, נטו (המשך)

להלן התנועה בהפרשה לחובות מסופקים:

| אלפי אירו | |
|----------------|----------------------------------|
| 7,413 | <u>יתרה ליום 1 בינואר, 2019</u> |
| 2,672 | תנועה בהפרשה במשך השנה |
| <u>(1,523)</u> | הכרה בחובות אבודים שנמחקו |
| <u>8,562</u> | <u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019</u> |

ליום 31 בדצמבר, 2019 מתוך סך השוכרים והלקוחות, נטו, ובהתייחס ליתרת הלקוחות שאין בגינן הפרשה, סך של 157 אלפי אירו נמצא בפיגור (105 אלפי אירו ליום 31 בדצמבר, 2018).

באור 6 - מלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין

ליום 31 בדצמבר, 2019 מלאי דירות בהקמה ומלאי מקרקעין מתייחסים לפרויקט החברה בעיר דיסלדורף, גרמניה.

א. הרכב מלאי בניינים בהקמה - נכסים שוטפים

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|-----------------|--|
| 2018 | 2019 | |
| אלפי אירו | | |
| 20,148 | 35,267 | עלות המקרקעין |
| 978 | 174 | עלות מס עסקים מקומי |
| 12,845 | 57,346 | עלות הקמה |
| <u>(8,475)</u> | <u>(63,476)</u> | עלות המכר בגין הכנסות שהוכרו במצטבר (כתוצאה מיישום תקן חשבונאות IFRS 15) |
| <u>25,496</u> | <u>29,311</u> | |

פרויקט Grafental בעיר דיסלדורף, לבניית שכונת מגורים. פיתוח השכונה נעשה במספר שלבים, היתרה ליום 31 בדצמבר 2019 מתייחסת לבניינים הנמצאים בשלבי הקמה שונים. החל משנת 2018 בעקבות יישומו של תקן חשבונאי IFRS 15, מכירה החברה בהכנסות ממכירת דירות שטרם נמסרו לרוכשים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 6 - מלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין (המשך)

ב. הרכב מלאי מקרקעין ומלאי מקרקעין בהקמה - נכסים בלתי שוטפים

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|---------------|-----------------------|
| 2018 | 2019 | |
| אלפי אירו | | |
| 199,136 | 42,693 | עלות המקרקעין |
| 10,014 | 6,002 | עלות מס עסקים מקומי |
| 6,911 | 23,073 | עלויות שהונו למקרקעין |
| <u>216,061</u> | <u>71,768</u> | |

1) פרוייקט Grafental בעיר דיסלדורף - ליום 31 בדצמבר, 2019 סך של 25,613 אלפי אירו מייצג מלאי מקרקעין בהקמה - שלב ו' של פרוייקט Grafental (ראה סעיף א' לעיל) - מלאי בניינים בהקמה במסגרת הנכסים השוטפים), בגין 112 יח"ד שהחברה מפתחת הכפופות לשכ"ד מפוקח, שבכוונת החברה להשכיר בתחילת 2020 ובעקבות כך לסווגם כנדל"ן להשקעה. יתרת המלאי ליום 31 בדצמבר 2019 אשר מסווגת במסגרת הנכסים הבלתי שוטפים לזמן ארוך הינה בגין שלבים עתידיים בפרויקט שהחברה טרם החלה בהקמתם.

2) פרוייקט Gerresheim - קרקע בשטח של כ- 193 דונם בעיר דיסלדורף - ביום 28 בדצמבר, 2017 התקשרה החברה (באמצעות חברה נכדה) בהסכם מכר נוטריוני עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה, לרכישת מלוא זכויות הבעלות בקרקע בשטח של כ- 193 דונם בשכונת Gerresheim בעיר דיסלדורף שבגרמניה וזאת בתמורה כוללת של כ- 141.9 מיליון אירו (כולל עלויות עסקה נלוות). על המקרקעין מתוכננים לקום כ- 1,500 יח"ד למגורים ועוד כ- 30 אלף מ"ר שטחי מסחר, משרדים, גני ילדים ובית ספר. יצוין כי כוונת החברה הייתה לפתח את המתחם כשכונת מגורים. לצורך מימון הרכישה התקשרה החברה (באמצעות חברה נכדה בבעלותה המלאה) עם תאגיד בנקאי גרמני בהסכם לקבלת הלוואה בהיקף של כ- 90 מ' אירו בתנאי ריקורס (לחברה) שמועד פירעונה הסופי הינו 3 שנים ממועד קבלת הלוואה, אשר נושאת ריבית במרווח של 2% לשנה מעל לריבית היוריבור לתקופה של 3 חודשים. יתרת עלות הרכישה בתוספת עלויות נלוות מומנה ממקורותיה העצמיים של החברה, ביום 28 בפברואר, 2018 הושלמה עסקת הרכישה.

ביום 22 בספטמבר, 2019, התקשרה החברה עם רוכש, שהינו צד שלישי, אשר אינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בחברה, והינו משקיע במיזמי נדל"ן המתמקד במיזמי נדל"ן בגרמניה בהסכם למכירת 75% מהחזקותיה בחברה הנכדה, אשר מחזיקה ב-Gerresheim בתמורה המשקפת שווי נכס של 375 מיליון אירו.

ביום 26 בדצמבר, 2019 נחתם תיקון להסכם, לפיו הותאם מנגנון תשלום התמורה, זאת כמפורט להלן: במועד החתימה על תיקון ההסכם, התקבל בחברה הנכדה סכום של 132 מיליון אירו, שמקורו בהלוואה בנקאית חדשה שנטלה החברה הנכדה, ומתוכם 90 מיליון אירו שימשו להחזר ההלוואה הבנקאית הקיימת אשר נלקחה בקשר עם פיתוח הפרויקט ויתרת התמורה, בניכוי עלויות עסקה, שולמה לחברה במזומן והוחזקה בחשבון מוגבל עד למועד קבלת אישור רשויות התחרות בגרמניה. לאחר שהתקבל אישור רשויות התחרות בגרמניה לעסקה, צפוי סכום זה להשתחרר לחברה. ההלוואה, אשר נלקחה במועד התיקון להסכם, נושאת ריבית במרווח של 4% לשנה מעל לריבית היוריבור לתקופה של 3 חודשים לפירעון ביום 27 ביוני, 2020.

יתרת התמורה תשולם לחברה בהתאם להתקיימות תנאי הביצוע של העסקה (שעיקרם פרסום תכנית פיתוח (Zoning plan) והשגת אישורי בניה כמפורט בהסכם). לאור כך כי תשלום יתרת התמורה לחברה מותנה בהתקיימות אירועים שאינם בשליטתה המלאה של החברה (כגון השגת אישורי בניה וכדו'), החברה טרם הכירה ברווח בגין עסקת המכירה.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 6 - מלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין (המשך)

ב. הרכב מלאי מקרקעין ומלאי מקרקעין בהקמה - נכסים בלתי שוטפים (המשך)

בהתאם לאמור לעיל, הנכסים וההתחייבויות של החברה הנכדה סווגו והוצגו בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2019, כנכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה כדלקמן:

| <u>אלפי אירו</u> | <u>נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה</u> |
|------------------|--|
| 142,546 | מלאי המוחזק למכירה |
| <u>2,037</u> | נכס מס נדחה |
| <u>144,583</u> | |
| | <u>התחייבויות המסווגות כמוחזקות למכירה</u> |
| 127,506 | הלוואות מתאגידים בנקאיים |
| <u>127,506</u> | |

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 7 - השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

מידע על חברות בשליטה משותפת הנמדדות לפי שיטת השווי המאזני

| <u>מהות היחסים</u> | <u>מיקום עיקרי של העסק</u> | <u>מדינת התאגדות</u> | <u>שם החברה/שותפות</u> |
|------------------------|--|--------------------------|-------------------------------------|
| בעלות (1) | גרמניה | הולנד | Brack Capital (Chemnitz) B.V. |
| בעלות (2) | גרמניה | גרמניה | NFB SÜD GmbH & Co. KG |

(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 מניב למסחר בגרמניה.

(2) לחברה הסכם לשליטה משותפת עם השותף. החברה מחזיקה ב- 50% ממניות השותפות וב- 50% מהזכויות בשותפות.

השותפות מחזיקה בקרקע לייזום במגורים בגרמניה. ביום 1 באוקטובר, 2019 התקשרה החברה בשליטה משותפת בהסכם לקבלת הלוואה מתאגיד בנקאי גרמני כנגד שעבוד המקרקעין, בסך של כ - 3.9 מ' אירו. תמורת הלוואה שולמה לבעלים, פרו ראטה. הלוואה נושאת ריבית קבועה של 1.54% עם תאריך פרעון ביום 30 במאי, 2023.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 8 - נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין ונכסים מניבים

א. הרכב ותנועה

| ליום 31 בדצמבר | | |
|------------------|------------------|---|
| 2018 | 2019 | |
| אלפי אירו | | |
| 1,350,643 | 1,474,965 | יתרה ליום 1 בינואר |
| | | <u>שינויים במשך השנה</u> |
| 27,409 | 18,111 | רכישות ותוספות במשך השנה |
| - | (95,189) | מימוש נדל"ן להשקעה (סעיף ו') |
| - | (180,598) | מימוש נדל"ן להשקעה כתוצאה מיציאה מאיחוד של חברות בת |
| - | (54,155) | שמומשו (סעיף ו') |
| 96,913 | 22,434 | סיווג כנכס מוחזק למכירה (סעיף ו') |
| | | התאמת שווי הוגן |
| <u>1,474,965</u> | <u>1,185,568</u> | יתרה ליום 31 בדצמבר |

נדל"ן להשקעה מורכב מפרויקטים של נדל"ן מסחרי ונדל"ן למגורים המושכרים לצדדים שלישיים, ומקרקעות המיועדות להשבה.

הצגה בדוח על המצב הכספי

| ליום 31 בדצמבר | | |
|------------------|------------------|--------------------------------|
| 2018 | 2019 | |
| אלפי אירו | | |
| 64,683 | 62,218 | נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין |
| <u>1,410,282</u> | <u>1,123,350</u> | נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים |
| <u>1,474,965</u> | <u>1,185,568</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. 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 שבעלות 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 סיכוני הבנייה וההשכרה, אשר הינן גבוהות מהתשואות הנוכחיות לגבי נדל"ן להשקעה דומה שהסתיימה הקמתו.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

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 2018 | ליום 31 בדצמבר 2019 | |
|------------------------|------------------------|---|
| | | <u>נדל"ן מניב למגורים</u> |
| 4.65 | 4.65 | שיעור היוון (Discount Rate) (%) (**) |
| 5.25 | 5.07 | שיעור היוון (Cap Rate) (%) (**) |
| 3.28 | 3.17 | שיעור אי תפוסה (Vacancy rate) לזמן ארוך (%) |
| 8.31 | 8.28 | דמי שכירות מייצגים למ"ר לחודש (באירו) |
| | | <u>נדל"ן מניב למסחר</u> |
| 4.89 | 5.25 | שיעור היוון (Discount Rate) (%) (**) |
| 5.69 | 5.47 | שיעור היוון (Cap Rate) (%) (**) |
| | | <u>קרקעות להשבחה, דיסלדורף (*)</u> |
| 9,113 | 10,592 | מחיר מכירה צפוי למ"ר (באירו) |
| 3,357 | 4,456 | עלויות בנייה צפויות למ"ר (באירו) |

* מייצג את נתוני הערכת השווי לקרקע, עליה מתכננת החברה לבנות דירות יוקרה. שווי הקרקע ליום 31 בדצמבר 2019 הסתכם לסך של כ- 46.7 מ' אירו. בנוסף, לחברה קרקע ששוויה ליום 31 בדצמבר, 2019 הסתכם לסך של כ- 13.7 מ' אירו, שהשימוש המתוכנן בה יוכפף לשכר דירה מפורק.
** 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 מהוונים על בסיס Cap Rate.

ד. התאמה בגין מדידת השווי ההוגן המסווגות (ברמה 3 במידרג השווי ההוגן):

נכסי הנדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין ונכסים מניבים מסווגים במידרג השווי ההוגן ברמה 3.

ניתוח רגישות

להלן ניתוח רגישות של שווי הנדל"ן להשקעה בשיעור ההיוון על בסיס NOI מתוקנן: בהתבסס על NOI של כ- 56.3 מיליון אירו (NOI מתוקנן) כל שינוי של 25 נקודות בשיעור ההיוון על התאמת השווי ההוגן הינו כ- 56.1 מיליון אירו.

ה. באשר לשעבודים, ראה באור 18א'.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 8 - נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין ונכסים מניבים

ו. מכירות נדל"ן להשקעה במהלך השנה

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

2. ביום 28 ביוני, 2019, התקשרה החברה בעסקה למכירת נכסים נוספים מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה בתמורה לסך של כ- 128.6 מיליון אירו. כתוצאה מההתקשרות כאמור הכירה החברה בהפסד בסך של כ- 9 מיליון אירו הנובע מהתאמת ערכם של הנכסים והתחייבויות נטו המוצגים בדוחות החברה לתמורת המכירה, (ללא עלויות עסקה), והפסד נוסף בסך של כ- 4 מיליון אירו, נטו ממס בגין עלויות שהחברה צפויה לשאת בהן בעיקר בגין אומדן עלויות של תיקונים שהוסכמו עם רוכש הנכס. ביום 31 בדצמבר, 2019, הושלמה באופן סופי מכירתם של חלק מהנכסים הכלולים בעסקה. השלמת המכירה של יתרת הנכסים הכלולים בעסקה צפויה להתבצע במהלך שנת 2020. בהתאם לכך, הנכסים והתחייבויות של החברות הבנות, אשר מכירתם טרם הושלמה באופן סופי, סווגו בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2019, כנכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה כדלקמן:

| <u>אלפי אירו</u> | <u>נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה</u> |
|------------------|--|
| 54,155 | נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה |
| 688 | לקוחות וחייבים אחרים |
| <u>54,843</u> | |
| | <u>התחייבויות המסווגות כמוחזקות למכירה</u> |
| 14,886 | הלוואות מתאגידים בנקאיים |
| 4,482 | זכאים ויתרות זכות |
| 1,337 | עתודה למס נדחה |
| <u>20,705</u> | |

3. ביום 29 בנובמבר, 2019, מכרה החברה נכס נוסף מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה, בסך של כ- 16.6 מיליון אירו. עסקת המכירה הושלמה באותו המועד.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 8 - נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין ונכסים מניבים (המשך)

ו. מכירות נדל"ן להשקעה במהלך השנה (המשך)

4. לחברה נדל"ן מניב למגורים, אשר כל חוזי השכירות בו הינם קצרים משנה. ליום 31 בדצמבר 2019 לחברה הסכמי שכירות למגורים המשקפים הכנסות שכירות שנתיות בסך של כ- 51.9 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 | |
|----------------|---------------|
| 2018 | 2019 |
| אלפי אירו | |
| 27,765 | 10,809 |
| 74,184 | 28,551 |
| 85,044 | 20,331 |
| <u>186,993</u> | <u>59,691</u> |

שנה ראשונה
שנה שנייה עד שנה חמישית
שנה שישית ואילך

באור 9 - חייבים ויתרות חובה, רכוש קבוע ונכסים פיננסיים אחרים

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|------------|
| 2018 | 2019 |
| אלפי אירו | |
| 110 | - |
| 92 | 84 |
| 224 | 244 |
| <u>426</u> | <u>328</u> |

נכסים פיננסיים - עסקאות להגנת מטבע (*)
חשבונות בנק מוגבלים ויתרות חובה אחרות
רכוש קבוע ואחרים

(*) ראה באור 14 א'.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 10 - זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|---------------|--|
| 2018 | 2019 | |
| אלפי אירו | | |
| 2,187 | 2,001 | הוצאות לשלם |
| 1,891 | 1,496 | ריבית לשלם |
| 1,152 | 1,391 | התחייבויות לספקים ולנותני שירותים |
| 7,962 | 7,616 | פקדונות משוכרים |
| 411 | 609 | מוסדות |
| 9,995 | 4,243 | הפרשה למס, נטו |
| 5,236 | 1,817 | הוצאות לשלם בגין סיום פרויקטים בפיתוח |
| - | 3,881 | הוצאות לשלם בגין מכירת נדל"ן |
| 763 | 691 | הכנסות מראש |
| 469 | 218 | זכאים ויתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות |
| <u>30,066</u> | <u>23,963</u> | |

באור 11 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב

א. הרכב:

| ליום 31 בדצמבר | | שיעור | |
|----------------|----------------|-----------------------------------|---|
| 2018 | 2019 | הריבית ליום 31 בדצמבר, 2019 | |
| אלפי אירו | | % | |
| 763,197 | 478,926 | (*),(**) | הלוואות מתאגידים בנקאיים, המוצגות לפי עלות מופחתת |
| 107,415 | 100,419 | (***) | אגרות חוב שקליות צמודות למדד (סעיפים ד' - ו') - עלות מופחתת |
| 870,612 | 579,345 | | בניכוי - חלויות שוטפות בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים |
| (101,485) | (57,275) | | בניכוי - חלויות שוטפות בגין אגרות חוב |
| (17,066) | (25,780) | | בניכוי - הלוואות מתאגידים בנקאיים למימון מלאי בניינים בהקמה |
| (2,098) | (5,747) | | |
| <u>749,963</u> | <u>490,543</u> | | |

(*) שיעור הריבית להלוואות בריבית משתנה: (יוריבור+1.35% - יוריבור+4%)

(**) שיעור הריבית להלוואות בריבית קבועה: (1.22% - 1.88%)

(***) שיעור הריבית הנקובה על אגרות החוב: (3.29% - 4.80%). הקרן והריבית צמודות למדד המחירים לצרכן בישראל. אגרות החוב נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 11 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב (המשך)

ב. תנועה :

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|----------------|-----------------------------------|
| 2018 | 2019 | |
| אלפי אירו | | |
| 788,268 | 870,612 | יתרה ליום 1 בינואר |
| 197,771 | 339,279 | קבלת הלוואות, נטו |
| (17,309) | (18,679) | פרעון אגרות חוב |
| (96,825) | (393,266) | פרעון הלוואות |
| - | (142,396) | סיווג להתחייבויות מוחזקות למכירה |
| - | (97,754) | יציאה מאיחוד (ראה באור 18) |
| 2,421 | 11,439 | עלויות קבלת הלוואה, הפחתות ואחרים |
| (3,714) | 10,110 | הפרשי שער |
| <u>870,612</u> | <u>579,345</u> | יתרה ליום 31 בדצמבר |

ג. פרטים נוספים לגבי הלוואות שנלקחו בתקופת הדוח :

מימון מחדש :

במהלך חודש ינואר 2019 התקשרה החברה, באמצעות חברות נכדות, עם תאגיד בנקאי גרמני, בעסקת מימון מחדש ל- 16 הלוואות נון ריקורס, שנטלו מאותו תאגיד בנקאי גרמני, שנכנסה לתוקף ביום 1 באפריל, 2019 בהתאם לתנאים הבאים :

| תנאים קודמים | תנאים חדשים | |
|--|----------------------------------|---------------------|
| 205 מ' אירו | 205 מ' אירו | סכום ההלוואה |
| 3.78 שנים בממוצע משוקלל | 9.84 שנים | מועד פרעון סופי |
| 1.29% - משוקלל, בהתאם לתנאים הקודמים סך של 157 מיליון נשאו ריבית קבועה, ו- 48 מיליון אירו נשאו ריבית משתנה | 1.84% - כל ההלוואות בריבית קבועה | שיעור ריבית לשנה |
| בין 2% ל 2.5% | 2.5% | שיעור קרן שוטף לשנה |

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 11 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב (המשך)

ג. פרטים נוספים לגבי הלוואות שנלקחו בתקופת הדוח (המשך)
ההלוואות אינן כפופות לאמות מידה פיננסיות, ויתרת שווי הנכסים המשמשים כבטוחה כנגד הלוואות אלו ליום השלמת המימון מחדש הסתכם לסך של כ - 498.8 מיליון אירו. החברה טיפלה בעסקת המימון כגרעיה של ההלוואות הקיימות ונטילת הלוואות חדשות. למעט השינויים בשיעורי הריבית השוטפת, לעסקת ההחלפה לא היתה השפעה מהותית על תוצאות הפעולות.

ד. בשנים 2011 ו- 2012 הנפיקה החברה 400 מיליון ש"ח אגרות חוב (סדרה א'), בנות 1 ש"ח ע.ג. 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). ליום 31 בדצמבר 2019 יתרת הערך הנקוב של אגרות חוב (סדרה א') הינה 57,280 אלפי ש"ח.
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 סולו"), 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 פרעונן 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 כהגדרתו בשטר הנאמנות, 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, 2019 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות האמורות.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

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.נ. 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') עומדות לפרעון (קרן) 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% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'), וכל אחד מחמשת התשלומים האחרונים יהווה 14.4% מקרן 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.נ. כ"א, ל-10 משקיעים מוסדיים (להלן ביחד: "הניצעים") בדרך של הגדלת אגרות החוב (סדרה ב') הקיימות של החברה, הרשומות למסחר (להלן: "ניירות הערך המוצעים" ו-"ההקצאה הפרטית"). ליום 31 בדצמבר 2019 יתרת הערך הנקוב של אגרות חוב (סדרה ב') הינה 180,000 אלפי ש"ח. 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 פרעונן 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 (קרן 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.לא יעלה על 75%.

- (4) היחס בין שווי מניות החברה הבת BGP כהגדרתו בשטר הנאמנות, המשועבדות להבטחת פרעון אגרות החוב (סדרה ב'), המחושבות על בסיס הונה העצמי של החברה הבת (המיוחס לבעלי מניות החברה) לבין חובות החברה כלפי בעלי אגרות החוב (סדרה ב') המוגדרות כיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ב') בתוספת ריבית והצמדה שנצברו וטרם שולמו, לא יפחת מ-175%.

ליום 31 בדצמבר 2019 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות האמורות.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 11 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב (המשך)

1. בחודש יולי 2014, השלימה החברה הנפקה לציבור בישראל של 102,165,000 ש"ח ערך נקוב במסגרת סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ג'), 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"). שיעור הריבית השנתית שנקבע במכרז, אשר התקיים ביום 21 ביולי 2014, הינו 3.3%. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ג') משולמת בשני תשלומים חצי שנתיים ביום 20 בינואר וביום 20 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2026 (כולל) החל מיום 20 בינואר 2015. בנוסף, ביום 4 באפריל 2016 השלימה החברה הנפקה לציבור בישראל של 60,058,000 אגרות חוב (סדרה ג') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה, רשומות למסחר, בדרך של הרחבת סדרה קיימת של אגרות חוב (סדרה ג'). אגרות חוב (סדרה ג') הינן צמודות למדד המחירים לצרכן ועומדות 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 מהווה 2% מקרן ערכן הנקוב המקורי של אגרות החוב (סדרה ג'), התשלום העשירי מהווה 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'). יתרת הערך הנקוב של אגרות חוב (סדרה ג') הינה 147,104 ש"ח 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

(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 פרעונן 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:

(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 ג') ואשר אינה ניתנת לפרעון (קרן ו/או ריבית) במהלך תקופת אגרות החוב (סדרה ג').

(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 75%.

(4) היחס בין שווי מניות החברה הבת BGP כהגדרתו בשטר הנאמנות, 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 ג') בתוספת ריבית והצמדה שנצברו וטרם שולמו, לא יפחת מ-175%.

ליום 31 בדצמבר 2019 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות האמורות.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 11 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב (המשך)

אמות מידה פיננסיות ז.

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 120% 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, 2019 הקבוצה עומדת בכל אמות המידה שנקבעו.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 12 - הלוואות מבעל שליטה

ביום 9 במאי, 2019 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבלת מסגרת אשראי בגובה של 100 מיליון אירו מ-ADLER, בעלת השליטה בחברה. מתוך מסגרת זו ליום 31 בדצמבר, 2019 נמשכו 44.2 מיליון אירו. במהלך חודשים ינואר ומרץ, 2020 פרעה החברה את מרבית החוב לבעל השליטה, כך שליום אישור הדוחות הכספיים נותרה יתרת חוב של כ- 3.2 מיליון אירו. המסגרת ניתנה לתקופה של שנתיים בריבית של 2.58% לשנה, ולחברה זכות לפרעון מוקדם של הכספים שנמשכו ללא עלויות שבירה. לא נקבעו אמות מידה פיננסיות להלוואה וכן לא הועמדו בטוחות על ידי החברה.

באור 13 - התחייבות בגין חכירה

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|--------------|
| 2018 | 2019 |
| אלפי אירו | |
| 3,072 | 3,041 |
| (31) | (31) |
| <u>3,041</u> | <u>3,010</u> |

התחייבות בגין חכירה (1)
בניכוי - חלויות שוטפות

(1) לחברה נכס בחכירה מימונית הכלול במסגרת סעיף נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים בדוח על המצב הכספי מרשות מקומית עד לשנת 2047.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 14 - נכסים והתחייבויות פיננסיות אחרות

א. הרכב נכסים פיננסיים אחרים

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|---------------|
| 2018 | 2019 |
| אלפי אירו | |
| 110 | 1,635 |
| 37,019 | 35,655 |
| - | 6,494 |
| <u>37,129</u> | <u>43,784</u> |

נכסים פיננסיים נגזרים בגין עסקאות להחלפת מטבע (ראה באור 4 ובאור 9)
נכס פיננסי סחיר הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד(*)
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (**)

ב. הרכב התחייבויות פיננסיות אחרות

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|------------|
| 2018 | 2019 |
| אלפי אירו | |
| 460 | 683 |
| 363 | - |
| <u>823</u> | <u>683</u> |

התחייבויות פיננסיות בגין עסקאות החלפת ריבית (ראה גם ג' להלן) (***)
התחייבויות פיננסיות בגין עסקאות להחלפת מטבע (***)

(*) ביום 23 ביולי, 2018 רכשה החברה מניות בחברה ציבורית שהתאגדה בגרמניה, אשר מניותיה נסחרות בבורסה המפוקחת הבלתי רשמית של פרנקפורט, בשוק פיתוח הנדל"ן למגורים בגרמניה, אשר אינה קשורה לחברה או לבעלת השליטה בה. המניות הנרכשות מהוות כ- 4.1% מהונה המונפק והנפרע של חברת המטרה, וזאת בתמורה לסך כולל של 35 מיליון אירו. החברה סיווגה את ההשקעה כאמור כמכשיר פיננסי המוצג בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.
(**) ראה באור 18(1) לגבי יתרת ההשקעה של החברה בחברות בנות אשר נמכרו, בסך של כ- 6.5 מיליון אירו (10.1% מהון החברות).
(***) סך של 279 אלפי אירו וסך של 243 אלפי אירו לימים 31 בדצמבר, 2019 ו- 2018, בהתאמה, מוצגים כחלויות שוטפות.
(****) סך של 196 אלפי אירו ליום 31 בדצמבר, 2018, מוצג כחלות שוטפות.

ג. חברות מאוחדות בגרמניה שבבעלותן נדל"ן להשקעה נטלו הלוואות וחתמו על הסכמים להחלפת שיעורי ריבית. בהסכמים אלה החברות המאוחדות מגדרות את החשיפה שלהן לשינויים בשיעור הריבית המשתנה העתידי על תזרימי מזומנים, על ידי החלפתו בשיעור ריבית קבוע. עסקאות אלו אינן מוכרות כעסקאות הגנה לצרכי חשבונאות. השינוי בשווי ההוגן של המכשיר המגדר, מוכר בדוח רווח או הפסד.

ליום 31 בדצמבר, 2019 שיעור הריבית הקבועה (ללא מרווח) הוא 0.235%, בהתייחס לקרן הלוואות של כ- 44,553 אלפי אירו.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15 - 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, 2019 :

| מידרג שווי הוגן | | | |
|-----------------|-------|-------|-------|
| סה"כ | רמה 3 | רמה 2 | רמה 1 |

אלפי אירו

נכסים הנמדדים בשווי הוגן :

| | | | | |
|---------|---------|---|--------|--|
| | | | | נדליין להשקעה (באור 8) : |
| | | | | נדליין מניב למסחר |
| | | | | נדליין מניב למגורים |
| | | | | קרקע להשבחה וזכות מקרקעין |
| 127,596 | 127,596 | - | - | |
| 995,754 | 995,754 | - | - | |
| 62,218 | 62,218 | - | - | |
| 1,635 | - | - | 1,635 | נכסים פיננסיים אחרים (באור 14א') : |
| | | | | נכסים פיננסיים נגזרים |
| 35,655 | | | 35,655 | נכס פיננס סחיר הנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד |
| 6,494 | 6,494 | | | נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד |

| מידרג שווי הוגן | | | |
|-----------------|-------|-------|-------|
| סה"כ | רמה 3 | רמה 2 | רמה 1 |

אלפי אירו

התחייבויות הנמדדות בשווי הוגן :

| | | | | |
|-------|---|-------|---|--|
| | | | | התחייבויות פיננסיות נגזרות (באור 14ב') : |
| | | | | חוזי החלפת ריבית |
| (683) | - | (683) | - | |

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 N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15 - מדידת שווי הוגן (המשך)

להלן תיאור נתונים משמעותיים שאינם נצפים המשמשים להערכה :

| רגישות השווי ההוגן לשינוי בנתונים | טווח (ממוצע משוקלל) | נתונים משמעותיים שאינם נצפים | טכניקת הערכה |
|---|----------------------------|------------------------------|------------------------|
| 2% גידול/ירידה בעקום היוריבור יביא לגידול/קיטון בשווי ההוגן עד 3.0 מיליון אירו. | עקום היוריבור לתקופת העסקה | עקום התשלום | עסקאות החלפת ריבית DCF |

לעניין נתוני שווי הוגן של נדלין להשקעה, ראה באור 8.

נגזרים וגידור

| ליום 31 בדצמבר 2018 | | ליום 31 בדצמבר 2019 | | |
|---------------------|-----|---------------------|-------|-------------------------------------|
| התחייבות | נכס | התחייבות | נכס | |
| אלפי אירו | | | | |
| (460) | - | (683) | - | שווי הוגן של חוזי החלפה (1) |
| (363) | 110 | - | 1,635 | שווי הוגן של עסקאות להחלפת מטבע (2) |

(1) גידור תזרים מזומנים :

ליום 31 בדצמבר, 2019 לקבוצה הסכמי החלפה של שיעורי ריבית (SWAP) בסך של 44,553 אלפי אירו לפיהם הקבוצה משלמת ריבית קבועה בשיעור של 0.235% ומקבלת ריבית משתנה בשיעור השווה לריבית היוריבור לתקופה של 3 חודשים.

(2) עסקאות להחלפת מטבע :

ליום 31 בדצמבר, 2019 לקבוצה הסכמים שונים למכירה עתידית של אירו אל מול רכישות עתידיות של דולר ארה"ב בסך כולל של 30 מיליון אירו ובשער פרוורד ממוצע של 1.195 אירו לדולר.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 16 - מכשירים פיננסיים

א. סיווג הנכסים הפיננסיים והתחייבויות הפיננסיות

| ליום 31 בדצמבר | | |
|------------------|------------------|--|
| 2018 | 2019 | |
| אלפי אירו | | |
| | | <u>מזומנים, הלוואות וחייבים בעלות מופחתת</u> |
| 27,138 | 44,409 | מזומנים ושווה מזומנים |
| 414 | - | יתרות לקבל מבנקים |
| 20,189 | 66,336 | פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות (1) |
| 1,523 | 505 | שוכרים ולקוחות, נטו |
| 92 | 84 | חייבים אחרים ופקדונות מוגבלים לא שוטפים |
| <u>49,356</u> | <u>111,334</u> | |
| | | <u>מכשירים פיננסיים (שווי הוגן)</u> |
| 37,019 | 42,149 | השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד |
| 110 | 1,635 | נכסים פיננסיים לצורכי גידור |
| (823) | (683) | התחייבויות פיננסיות לצורכי גידור |
| <u>36,306</u> | <u>43,101</u> | |
| | | <u>התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת</u> |
| (107,415) | (100,419) | אגרות חוב |
| (763,197) | (478,925) | אשראי מתאגידים בנקאיים |
| (20,902) | (15,656) | זכאים ויתרות זכות (2) |
| (3,041) | (3,010) | התחייבות בגין חכירה |
| - | (44,762) | הלוואות מבעל שליטה |
| <u>(894,555)</u> | <u>(642,772)</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 התחזקות השקל, 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 N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 16 - 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. תנאי חוזי החלפת הריבית מתאימים להלוואות הבסיס.

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 פיזור השקעותיה בין המוסדות השונים.

החברה מעריכה כי כאשר תשלומים חוזיים מהדיירים נמצאים בפיגור של יותר מ- 30 יום, חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי והחברה מכירה בירידת ערך בגינם באופן הבא:

- לגבי תשלומים הנמצאים בפיגור של יותר מ- 30 יום אך פחות מ- 60 יום, ההפרשה לירידת ערך הינה 20% מהיתרה.

- לגבי תשלומים הנמצאים בפיגור של יותר מ- 60 יום אך פחות מ- 180 יום, ההפרשה לירידת ערך הינה 50% מהיתרה.

- לגבי תשלומים הנמצאים בפיגור של יותר מ- 180 יום, החברה מפרישה לירידת ערך את מלוא היתרה.

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.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 16 - 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, 2019 32.60% מהחוב של הקבוצה עומד לפרעון בתוך פחות משנה (בשנת 2018 - 17.12%) (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, 2019

| סה"כ | מעל 5 שנים | מ-4 עד 5 שנים | מ-3 עד 4 שנים | משנתיים | | עד שנה | |
|------------------|----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|---|
| | | | | עד 3 שנים | עד 5 שנים | | |
| <u>אלפי אירו</u> | | | | | | | |
| 22,833 | - | - | - | - | - | 22,833 | זכאים ויתרות זכות הלוואות מתאגידים |
| 664,444 | 188,967 | 20,760 | 8,995 | 98,548 | 136,634 | 210,540 | בנקאיים (1) הלוואות מבעל שליטה |
| 44,762 | - | - | - | - | - | 44,762 | אגרות חוב (1) התחייבות בגין חכירה מימונית |
| 113,720 | 35,560 | 11,383 | 12,087 | 12,426 | 12,765 | 29,499 | |
| 5,925 | 4,850 | 215 | 215 | 215 | 215 | 215 | |
| <u>851,684</u> | <u>229,377</u> | <u>32,358</u> | <u>21,297</u> | <u>111,189</u> | <u>149,614</u> | <u>307,849</u> | |

ליום 31 בדצמבר, 2018

| סה"כ | מעל 5 שנים | מ-4 עד 5 שנים | מ-3 עד 4 שנים | משנתיים | | עד שנה | |
|------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|---|
| | | | | עד 3 שנים | עד 5 שנים | | |
| <u>אלפי אירו</u> | | | | | | | |
| 27,736 | - | - | - | - | - | 27,736 | זכאים ויתרות זכות הלוואות מתאגידים |
| 802,053 | - | 237,200 | 143,553 | 254,867 | 51,323 | 115,110 | בנקאיים (1) אגרות חוב (1) התחייבות בגין חכירה מימונית |
| 123,589 | 42,859 | 10,287 | 11,196 | 11,501 | 26,572 | 21,174 | |
| 6,138 | 5,063 | 215 | 215 | 215 | 215 | 215 | |
| <u>959,516</u> | <u>47,922</u> | <u>247,702</u> | <u>154,964</u> | <u>266,583</u> | <u>78,110</u> | <u>164,235</u> | |

(1) יתרת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב כוללת תשלומי ריבית, לרבות השפעות של עסקאות החלפת ריבית ועסקאות קיבוע ריבית.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 16 - 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:

| יתרה בדוח על המצב הכספי | | ליום 31 בדצמבר, 2019 |
|-------------------------------|----------------|--------------------------------------|
| שווי הוגן | אלפי אירו | |
| <u>אלפי אירו</u> | | <u>התחייבויות פיננסיות</u> |
| <u>111,429</u> | <u>101,326</u> | אגרות חוב וריבית לשלם בגין אגרות חוב |
| יתרה בדוח על המצב הכספי | | ליום 31 בדצמבר, 2018 |
| שווי הוגן | אלפי אירו | |
| <u>אלפי אירו</u> | | <u>התחייבויות פיננסיות</u> |
| <u>115,940</u> | <u>108,555</u> | אגרות חוב וריבית לשלם בגין אגרות חוב |

ההנהלה העריכה שיתרת המזומנים, פיקדונות לזמן קצר, לקוחות, ספקים, משיכות יתר והתחייבויות שוטפות אחרות, הלוואות מבעל שליטה 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 בבורסה לתאריך החתך (רמה 1).

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)

1. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|------|
| 2018 | 2019 |
| אלפי אירו | |
| הכנסה (הוצאה) | |

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית

השפעה על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

בגין הלוואות

(6,105) (3,796)
- (*) - (*)

עליית ריבית של 200 נקודות בסיס
ירידת ריבית של 200 נקודות בסיס

בגין עסקאות החלפה

2,483 1,420
(3,714) (2,968)

עליית ריבית של 200 נקודות בסיס
ירידת ריבית של 200 נקודות בסיס

בגין אגרות חוב

(3,512) (3,519)
1,641 1,564

עלייה של 3% במדד המחירים לצרכן
ירידה של 3% במדד המחירים לצרכן

(5,086) (4,974)
5,086 4,974

עלייה של 5% בשער החליפין שקל/אירו
ירידת של 5% בשער החליפין שקל/אירו

בגין עסקאות גידור מטבע

2,750 1,500
(2,750) (1,500)

עלייה של 5% בשער החליפין אירו/דולר
ירידה של 5% בשער חליפין אירו/דולר

(*) בהסכמי המימון של החברה נקבע כי שער היורבור 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 הפסד 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.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון

| סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון | התחייבות בגין חכירה | אגרות חוב | הלוואות מבעל שליטה | הלוואות מבנקים | |
|---|---------------------------|-----------|--------------------------|-------------------|------------------------------------|
| (742,388) | (3,149) | (147,919) | - | (591,320) | יתרה ליום 1 בינואר 2017 |
| (56,787) | 54 | 18,101 | - | (74,942) | תזרים מזומנים |
| 6,157 | - | - | - | 6,157 | סיווג להתחייבויות בגין קבוצת מימוש |
| 2,347 | - | 2,347 | - | - | מוחזקת למכירה |
| (692) | - | - | - | (692) | השפעת שינויים בשערי חליפין |
| (791,363) | (3,095) | (127,471) | - | (660,797) | שינויים אחרים |
| (77,427) | 54 | 17,309 | - | (94,790) | יתרה ליום 31 בדצמבר 2017 |
| (6,157) | - | - | - | (6,157) | תזרים מזומנים |
| 2,746 | - | 2,746 | - | - | סיווג להתחייבויות בגין קבוצת מימוש |
| (1,453) | - | - | - | (1,453) | מוחזקת למכירה |
| (873,654) | (3,041) | (107,416) | - | (763,197) | השפעת שינויים בשערי חליפין |
| 126,276 | 54 | 18,679 | (44,200) | 151,743 | שינויים אחרים |
| 142,398 | - | - | - | 142,398 | יתרה ליום 31 בדצמבר 2018 |
| (11,683) | - | (11,683) | - | - | תזרים מזומנים |
| (10,455) | (23) | - | (562) | (9,870) | סיווג להתחייבויות בגין קבוצת |
| (627,118) | (3,010) | (100,420) | (44,762) | 478,926 | מימוש מוחזקת למכירה |
| | | | | | השפעת שינויים בשערי חליפין |
| | | | | | שינויים אחרים |
| | | | | | יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 |

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - 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 | 24.94 |

(*) 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, בחברה לוקסמבורגית או בחברה גרמנית, על ידי חברה הולנדית פטור ממס בהולנד בכפוף לעמידה בתנאי פטור ההשתתפות הקבועים בדין ההולנדי. רווח הנובע ממכירת מניות בחברה גרמנית, בעלת נכסי נדל"ן של מעל 50% מסה"כ נכסי החברה, על ידי חברה גרמנית, יחויבו במס בגרמניה בשיעור מס של 5%. החל משנת 2019, עקב שינויים בחוק הגרמני, רווח שנוצר לאחר הראשון בינואר 2019 הנובע ממכירת מניות של חברה בערבון מוגבל, המחזיקה נכסים בגרמניה, יהיה חייב במס חברות על 5% מהרווח החייב בגרמניה.

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 2016, לחלק מחברות מאוחדות הנישומות בהולנד הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2018 בהולנד ולחלקן טרם הוצאו שומות מס סופיות מיום היווסדן. לרוב החברות המאוחדות הנישומות בגרמניה הוצאו שומות מס עד וכולל שנת 2017. שומות המס שהוצאו לחברה עד וכולל שנת 2014 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, 2019 לסך של כ- 49,771 אלפי אירו. בגין הפסדים אלה הוכרו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים בסך של כ- 7,876 אלפי אירו. בנוסף לקבוצה הפסדים עסקיים והפסדי הון לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31, בדצמבר, 2019 לסך של כ- 32,048 אלפי אירו, שבגינם החברה לא הכירה בנכסי מסים נדחים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - מסים על הכנסה (המשך)

ד. מסים נדחים

| <u>ליום 31 בדצמבר</u> | | |
|-----------------------|------------------|--|
| <u>2018</u> | <u>2019</u> | |
| <u>אלפי אירו</u> | | |
| | | <u>התחייבויות מסים נדחים</u> |
| (122,931) | (114,926) | מלאי בניינים בהקמה, מלאי מקרקעין ונדל"ן להשקעה |
| (1,116) | (1,158) | התחייבויות לא שוטפות |
| (286) | (368) | אגרות חוב |
| - | (300) | שערוך נגזרים פיננסיים |
| <u>(124,333)</u> | <u>(116,752)</u> | |
| | | <u>נכסי מסים נדחים</u> |
| 7,861 | 7,876 | הפסדים מועברים לצורכי מס |
| 32 | - | שערוך נגזרים פיננסיים |
| <u>7,893</u> | <u>7,876</u> | |
| <u>(116,440)</u> | <u>(108,876)</u> | התחייבויות מסים נדחים, נטו |
| | | המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן: |
| 1,231 | 33 | נכסים לא שוטפים |
| (117,671) | (108,909) | התחייבויות לא שוטפות |
| <u>(116,440)</u> | <u>(108,876)</u> | |
| | | השינוי במסים נדחים בתקופות המדווחות מורכב כלהלן: |
| | | <u>התחייבויות מסים נדחים</u> |
| 20,040 | (8,005) | מלאי בניינים בהקמה, מלאי מקרקעין ונדל"ן להשקעה |
| 148 | 42 | התחייבויות לא שוטפות |
| 860 | 333 | שערוך נגזרים פיננסיים |
| <u>21,048</u> | <u>(7,630)</u> | |
| | | <u>נכסי מסים נדחים</u> |
| (2,654) | (16) | הפסדים מועברים לצורכי מס |
| 126 | 81 | אגרות חוב |
| (2,528) | 65 | |
| <u>18,520</u> | <u>(7,565)</u> | הוצאות (הכנסות) מסים נדחים, נטו |

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - מסים על הכנסה (המשך)

ד. מסים נדחים (המשך)

המסים הנדחים לגבי נדליין להשקעה מחושבים לפי שיעור מס של 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 | | | |
|------------------------------|--------|---------|---|
| 2017 | 2018 | 2019 | |
| אלפי אירו | | | |
| 24,413 | 18,520 | (7,565) | מסים נדחים (ראה גם סעיף ד' לעיל) |
| 7,276 | 10,985 | 19,823 | מסים שוטפים, מסים בגין שנים קודמות ואחרות |
| 31,689 | 29,505 | 12,258 | 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 | | | |
|------------------------------|----------|--------|-----------------------------------|
| 2017 | 2018 | 2019 | |
| אלפי אירו | | | |
| 150,733 | 148,548 | 29,885 | רווח לפני מסים על הכנסה |
| 25% | 25% | 25% | שיעור המס הסטטוטורי בהולנד |
| 37,683 | 37,137 | 7,471 | מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי |
| (7,399) | (11,752) | 5,111 | מסים נדחים שנוצרו בשיעור מס אחר |
| 1,405 | 4,120 | (324) | מסים בגין שנים קודמות ואחרים, נטו |
| 31,689 | 29,505 | 12,258 | מסים על הכנסה |

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 18 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות

א. התחייבויות, שעבודים וערבויות

1. להבטחת הלוואות מתאגידים בנקאיים שהינן ללא זכות חזרה ללווה (Non recourse), נרשמו שעבודים על נדל"ן להשקעה ומלאי מקרקעין וכן על חשבונות 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' בפרוייקט 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 הפרוייקט 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, 2019 הסתכמה ב- 3.7 מיליון אירו.
3. באשר לשעבוד שהועמד בגין אגרות החוב, ראה באור 11 ד'-ו'.
4. יתרת ההתחייבויות המובטחות הינה כ- 585 אלפי אירו (בשנת 2018 כ- 877 אלפי אירו).
5. במסגרת פתוח שלב א' של מלאי הבניינים בהקמה (ראה באור 6) התקשרה החברה עם קבלן מבצע לצורך בניית הפרוייקט. ליום 31 דצמבר, 2017 הושלמו עבודות ההקמה על ידי הקבלן ובמסגרת התחשבות סופית עם הקבלן דרש הקבלן תוספת תשלום בסך כולל של כ- 12.5 מיליון אירו. החברה דחתה את טענות הקבלן לתוספת תשלום ומנגד הגישה דרישה לקבלן לפיה עליו לפצות את החברה בסכום (לא סופי) של כ- 4 מיליון אירו בגין הפרות שונות של חוזה הקבלן. במהלך חודש יוני 2019, הגיעה החברה להסכם ביניים עם הקבלן המבצע, במסגרתו הפרישה החברה 1.6 מיליון אירו נוספים (הסכום נזקף לעלות המכר בתקופת הדוח). בנוסף, קיימות דרישות כספיות של הקבלן בסך של כ- 3 מיליון אירו, שכנגדם לחברה טענות נגדיות. לדעת החברה ובהסתמך על חוות הדעת של יועציה המשפטיים הסבירות כי החברה תידרש לשאת בתוספת תשלום כלשהיא לקבלן הינה נמוכה.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 18 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ב. תביעות

1. נגד הקבוצה הוגשו תביעות בסכום כולל של כ- 229 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.
2. ביום 8 באפריל, 2018 הוגשה כנגד ADLER, Redzone Empire Holding Limited "Redzone" (בעלת השליטה הקודמת בחברה) ונושאי משרה לשעבר בחברה בקשה לאישור תובענה ייצוגית, בבית המשפט המחוזי בתל אביב, על ידי בעל מניות בחברה, שעניינה הפרות נטענות של הוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (לעיל ולהלן: "חוק החברות") ותקנות הצעת רכש, בקשר עם הצעת הרכש המיוחדת שהגישה ADLER לבעלי המניות של החברה ביום 19 בפברואר, 2018 (ותוקנה ביום 20 במרץ, 2018).

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.

בחודשים ינואר ופברואר, 2019 במסגרת מימוש זכות הסירוב/הצעה לרכישת זכויותיהן של המשקיעים, הודיעה החברה למשקיעים על מימוש זכות הסירוב, ובעקבות כך החברה ובעלי הזכויות החלו במגעים לרכישת זכויותיהם של המשקיעים. לצורך ביצוע העסקה כאמור, ועל מנת לשפר את מבנה העסקה, התקשרה החברה עם חברת ADLER, באופן שבו תרכוש חברת בת של ADLER 10.1% מסך הזכויות בחברות הנכס הרלבנטיות. בהתאם, ביום 1 ביולי, 2019 השלימה החברה את רכישת הזכויות כאמור (למעט הזכויות בשיעור 10.1% כאמור לעיל שנרכשו על ידי ADLER), בתמורה כוללת של 64.7 מיליון אירו.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 19 - הון

א. הרכב הון המניות (מספר מניות)

| 31 בדצמבר 2018 | | 31 בדצמבר 2019 | |
|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| מונפק ונפרע | רשום | מונפק ונפרע | רשום |
| <u>7,730,875</u> | <u>22,500,000</u> | <u>7,730,875</u> | <u>22,500,000</u> |

מניות רגילות בנות 0.01 אירו
ע.נ. כ"א

ב. 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.

ג. מניות אוצר - מניות החברה המוחזקות על ידי החברה

החזקת החברה במניות החברה כוללת 31,688 מניות המהווה 0.4% מהון החברה המניות המונפק.

ד. אופציות לעובדים

בשנת 2017, הסתיימה תקופת ההבשלה של כל האופציות שהוענקו לעובדי החברה במסגרת תוכניות הקצאה שאושרו על ידי אורגני החברה בשנים קודמות. ליום 31 בדצמבר, 2019 אין תוכנית אופציות בתוקף. כמו כן, בשנת 2017 מומשו יתרת 426,274 האופציות שבמחזור ל 251,386 מניות החברה במסגרת מנגנון Cashless, כך שתוספת המימוש הסתכמה ל- 10 אג' עבור כל מניה.

ה. סיווגים בהתאם לדרישת החוק ההולנדי - קרן הון סטטוטורית

בהתאם להוראות החוק בהולנד החלות על החברה רווחים מהתאמות לשווי הוגן שלא מומשו לא ניתנים לחלוקה כדיבידנד.
בנוסף, רווחי חברות מוחזקות לא ניתנים לחלוקה כדיבידנד, 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 הדיבידנד.
בשנת הדוח ביצעה החברה סיווג הרווחים הניתנים לחלוקה מתוך קרן הון הסטטוטורית. בהתאם לכך, יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה ליום 31 בדצמבר 2019 הינה כ- 207,938 אלפי אירו.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 20 - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות רווח או הפסד ורווח כולל אחר

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|------|------|
| 2017 | 2018 | 2019 |

אלפי אירו

| | | | א. עלות אחזקת נכסים להשכרה |
|---------------|---------------|---------------|--|
| 2,456 | 2,301 | 1,737 | שכר, חשמל, מים וגז |
| 3,876 | 4,397 | 6,054 | אחזקה ותיקונים |
| 748 | 691 | 661 | מיסי קרקע |
| 91 | 110 | 125 | ביטוח |
| 1,579 | 3,945 | 2,672 | חובות מסופקים ואבודים |
| 939 | 1,059 | 685 | שיווק |
| - | 214 | 362 | אחרות |
| <u>9,689</u> | <u>12,717</u> | <u>12,296</u> | |
| | | | ב. הוצאות הנהלה וכלליות |
| 7,428 | 7,742 | 6,091 | הוצאות ניהול נכסים, שכר ואחרות |
| - | - | 3,992 | הוצאות בגין עסקאות למכירת נכסים שטרם מומשו |
| 2,755 | 2,767 | 3,560 | משפטיות ושירותים מקצועיים אחרים |
| 1,316 | 2,011 | 2,495 | הוצאות נסיעה, שכר דירה, אחזקת משרד ואחרות |
| <u>11,499</u> | <u>12,520</u> | <u>16,138</u> | |

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 20 - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות רווח או הפסד ורווח כולל אחר (המשך)

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|---|
| 2017 | 2018 | 2019 | |
| <u>אלפי אירו</u> | | | |
| | | | ג. <u>הוצאות מימון, ללא השפעת הפרשי שער ועסקאות להגנת מטבע</u> |
| | | | (1) <u>ריבית, חיובים בנקאיים ואחרות</u> |
| (16,222) | (17,333) | (16,859) | הוצאות ריבית בגין הלוואות ואגרות חוב |
| (163) | (151) | (166) | חיובים בנקאיים, עמלת ערבות ואחרות |
| (206) | (215) | (215) | הוצאות מימון בגין חכירה |
| <u>(16,591)</u> | <u>(17,699)</u> | <u>(17,240)</u> | |
| | | | (2) <u>הפחתת עלויות מימון ואחרות</u> |
| (2,938) | (1,947) | (1,850) | הפחתת עלויות מימון בגין הלוואות ואגרות חוב |
| <u>(19,529)</u> | <u>(19,646)</u> | <u>(19,090)</u> | |
| | | | ד. <u>השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו</u> |
| | | | רווח (הפסד) מהפרשי שער בגין אגרות חוב ומזומנים, נטו |
| 4,047 | 3,887 | (10,821) | הפרשי הצמדה בגין אגרות חוב |
| (483) | (1,062) | (574) | רווח (הפסד) מעסקאות הגנת מטבע |
| (6,569) | 3,684 | 2,419 | |
| <u>(3,005)</u> | <u>6,509</u> | <u>(8,976)</u> | |
| | | | ה. <u>שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הלוואות ואחרות (כולל עלויות פרעון מוקדם של הלוואות)</u> |
| 421 | (80) | (284) | רווח (הפסד) משערוך עסקאות החלפת ריבית, נטו |
| - | 2,019 | (1,364) | רווח (הפסד) משערוך נכס פיננסי סחיר הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד |
| 264 | (359) | - | רווח (הפסד) משערוך הלוואות לפי שווי הוגן, נטו ואחרים |
| - | - | (9,643) | עלויות בגין פרעון מוקדם של הלוואות |
| <u>685</u> | <u>1,580</u> | <u>(11,291)</u> | |

ו. הכנסות אחרות

במהלך שנת 2017, קיבלה החברה סך של כ- 2 מיליון אירו בגין פינוי מוקדם של דייר באחד מנכסיה.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 21 - רווח נקי למניה

פירוט כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב הרווח הנקי למניה

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | | | |
|---------------------------------|--------------|----------------|--------------|---------------|--------------|
| 2017 | | 2018 | | 2019 | |
| רווח נקי | | רווח נקי | | רווח נקי | |
| המיוחס | | המיוחס | | המיוחס | |
| לבעלי | כמות | לבעלי | כמות | לבעלי | כמות |
| מניות | מניות | מניות | מניות | מניות | מניות |
| משוקללת | משוקללת | משוקללת | משוקללת | משוקללת | משוקללת |
| החברה | החברה | החברה | החברה | החברה | החברה |
| אלפי | | אלפי | | אלפי | |
| אירו | אלפים | אירו | אלפים | אירו | אלפים |
| <u>101,124</u> | <u>7,379</u> | <u>100,919</u> | <u>7,731</u> | <u>18,318</u> | <u>7,731</u> |

לצורך חישוב רווח נקי
בסיסי

באור 22 - מגזרי פעילות

כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל החלטות 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:

- נדליין מניב למסחר - השכרת נדליין לצרכים מסחריים.
- נדליין מניב למגורים - השכרת נדליין 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 החלטות 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 20.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 22 - מגזרי פעילות (המשך)

נכסים המוקצים ישירות למגזר מהווים את יתרת הנדליין 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

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

(*) באשר לנכסים המיועדים למכירה וכן הנכסים שמומשו בתקופת הדוח, ראה באורים ב' ו- ו' 18.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 22 - מגזרי פעילות (המשך)

א. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

| סה"כ | ייזום למגורים | קרקע להשבתה | נדל"ן מניב למגורים | נדל"ן מניב למסחר | |
|------------------|------------------|----------------|--------------------------|------------------------|---|
| <u>אלפי אירו</u> | | | | | |
| | | | | | <u>לשנה שהסתיימה ביום 31</u> <u>בדצמבר, 2018</u> |
| 62,753 | 62,753 | - | - | - | הכנסות ממכירת דירות |
| (47,771) | (47,771) | - | - | - | עלות מכירת דירות |
| 14,982 | 14,982 | - | - | - | רווח ממכירת דירות |
| 79,168 | - | 183 | 48,918 | 30,067 | הכנסות מהשכרת נכסים |
| 26,980 | - | 72 | 21,762 | 5,146 | הכנסות ניהול נכסים ואחרות |
| (27,870) | - | (71) | (21,669) | (6,130) | הוצאות ניהול נכסים |
| (12,717) | - | (119) | (8,906) | (3,692) | עלות אחזקת נכסים להשכרה |
| 65,561 | - | 65 | 40,105 | 25,391 | הכנסות שכירות וניהול, נטו |
| (12,520) | | | | | הוצאות הנהלה וכלליות |
| | | | | | הוצאות מכירה ושיווק והוצאות |
| | | | | | הנהלה וכלליות המיוחסות |
| (2,694) | (2,694) | - | - | - | למלאי בניינים בהקמה ומלאי |
| | | | | | מקרקעין |
| 95,499 | - | (2,194) | 83,333 | 14,360 | עליית (ירידת) ערך נדל"ן |
| (11,557) | | | | | להשקעה, נטו |
| | | | | | הוצאות מימון, נטו |
| | | | | | חלק הקבוצה בהפסדי חברות |
| (723) | - | - | - | (723) | המטופלות לפי שיטת השווי |
| | | | | | המאזני |
| <u>148,548</u> | | | | | רווח לפני מסים על הכנסה |

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 22 - מגזרי פעילות (המשך)

א. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 22 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע נוסף

| סה"כ | ייזום למגורים | קרקע להשבחה אלפי אירו | נדל"ן מניב למגורים | נדל"ן מניב למסחר | |
|------------------|------------------|-----------------------------|-----------------------|------------------------|--|
| <u>18,111</u> | <u>-</u> | <u>2,164</u> | <u>13,422</u> | <u>2,525</u> | <u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019</u> השקעות הוניות |
| <u>27,728</u> | <u>-</u> | <u>1,357</u> | <u>21,328</u> | <u>5,043</u> | <u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018</u> השקעות הוניות |
| <u>141,331</u> | <u>-</u> | <u>450</u> | <u>139,186</u> | <u>1,695</u> | <u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017</u> השקעות הוניות |
| <u>1,340,357</u> | <u>105,455</u> | <u>66,000</u> | <u>1,013,710</u> | <u>155,192</u> | <u>ליום 31 בדצמבר, 2019</u> נכסי המגזר (*) |
| <u>123,401</u> | | | | | נכסים שלא הוקצו |
| <u>594,582</u> | <u>23,129</u> | <u>20,795</u> | <u>495,999</u> | <u>54,659</u> | התחייבויות המגזר (*) |
| <u>166,954</u> | | | | | התחייבויות שלא הוקצו |
| <u>1,730,691</u> | <u>249,289</u> | <u>64,683</u> | <u>933,268</u> | <u>483,451</u> | <u>ליום 31 בדצמבר, 2018</u> נכסי המגזר |
| <u>92,384</u> | | | | | נכסים שלא הוקצו |
| <u>767,541</u> | <u>91,942</u> | <u>7,812</u> | <u>423,480</u> | <u>244,307</u> | התחייבויות המגזר |
| <u>255,074</u> | | | | | התחייבויות שלא הוקצו |

(*) אינם כוללים נכסים והתחייבויות המוצגים כקבוצת מימוש מוחזקת למכירה. באשר לנכסים המיועדים למכירה וכן הנכסים שמומשו בתקופת הדוח, ראה באורים 6' ו- 18'.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 23 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|---------------------------------|------|------|---|
| 2017 | 2018 | 2019 | |
| אלפי אירו | | | |
| - | - | 562 | הוצאות ריבית בגין הלוואה לבעלת שליטה אחרות |
| 50 | - | - | |

ב. הטבות בגין אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים)

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | | | | |
|---------------------------------|--------------|----------------------|--------------|----------------------|--------------|--|
| 2017 | | 2018 | | 2019 | | |
| סכום אלפי אירו | מס' אנשים | סכום אלפי אירו | מס' אנשים | סכום אלפי אירו | מס' אנשים | |
| 871 | 7 | - | - | - | - | עלות תשלום מבוסס מניות וזקיפה הונית בגין עסקאות עם בעל שליטה (לא כולל שכר דירקטורים) הטבות לעובדים לטווח קצר (לא כולל שכר דירקטורים) סך הטבות בגין דירקטורים |
| 3,717 | 7 | 2,039 | 8 | 228 | 4 | |
| 451 | 11 | 390 | 14 | 482 | 8 | |

ג. לעניין התקשרות עם בעלת השליטה בעניין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה, ראה באור 18 ג'.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 24 - גילוי בהתאם ל- IAS 1 לסכומים שחזוי שיושבו או יסולקו בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי

כמפורט בבאור 2'יב, 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 | | |
|------------------|------------------|--|
| 2018 | 2019 | |
| אלפי אירו | | |
| 54,969 | 327,371 | נכסים שחזוי שיושבו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי |
| 1,768,106 | 1,335,813 | נכסים שחזוי שיושבו לאחר 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי |
| <u>1,823,075</u> | <u>1,663,184</u> | סה"כ נכסים |
| 151,556 | 262,119 | התחייבויות שחזוי שיסולקו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי |
| 871,059 | 647,628 | התחייבויות שחזוי שיסולקו לאחר 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי |
| <u>1,022,615</u> | <u>909,747</u> | סה"כ התחייבויות |

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 25 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

1. ביום 30 בינואר, 2020, מכרה החברה נכס נוסף מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה, בסך של כ- 4.1 מיליון אירו. כחלק מאסטרטגיית החברה של הקטנת המינוף, כלל יתרת התמורה מהמכירה שימשה להחזר הלוואת הבעלים. בהתאם לכך, נכס זה מוצג בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר, 2019 כנכס של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה.
2. בנוגע לפירעון ההלוואה מבעלי שליטה, ראה באור 12.
3. בנוגע להתקדמות בעסקת המכירה בפרויקט Gerresheim, ראה באור 6ב'(2).
4. להתפשטות נגיף הקורונה השלכות מאקרו כלכליות על כל מדינות העולם, לרבות גרמניה. מדינות העולם נוקטות פעולות שונות בניסיון למנוע את התפשטות הנגיף וכן את השפעתו על השווקים בעולם. גם ממשלת גרמניה נקטה במספר צעדים על מנת למגר את התפשטות הנגיף ואת השפעתו על הכלכלה הגרמנית. בשלב מוקדם זה אין ביכולת החברה להעריך את השפעתה המדויקת של התפשטות הנגיף כאמור על פעילותה, אך בשים לב לכך שהחברה מיקדה את פעילותה בתחום הנדל"ן למגורים והקטינה את פורטפוליו הנדל"ן המסחרי שלה, להערכת החברה השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה ותוצאותיה תהיה מתונה. כמו כן, השיפור הניכר שחל ברמת מינוף החברה בשנה האחרונה, נגישותה למקורות מימון לרבות קו אשראי מבעלת החברה, וכן זכות לקבלת תמורות בהיקף משמעותי בגין עסקאות שטרם הושלמו, עשויים לסייע לשמור על יציבות ואיתנות החברה בתקופה זו.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

נספח אחזקות

רשימת חברות מאוחדות ושותפויות מהותיות

| 31 בדצמבר | | מדינת התאגדות | שם הישות |
|-----------|-------|------------------|--|
| 2018 | 2019 | | |
| % בהון | | | |
| 100 | 100 | הולנד | Brack German Properties B.V. |
| 100 | 100 | הונגריה | Brack European Ingtatlankezelő 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-Rosssatrasse) B.V. |
| 100 | 100 | הולנד | Brack Capital (Dusseldorf -Schanzenstrasse) B.V. |
| 100 | 100 | הולנד | Brack Capital (Gelsenkirchen) B.V. |
| 100 | 100 | הולנד | Brack Capital (Ludwigfelde) B.V. |
| 100 | 100 | הולנד | Brack Capital (Bad Kreuznach) B.V. |
| 100 | 100 | הולנד | Brack Capital Germany (Netherlands) XIX B.V. |
| 84.98 | 84.98 | הולנד | Brack Capital (Beta) B.V. |
| 84.98 | 84.98 | הולנד | Brack Capital Germany (Netherlands) XXVI B.V. |
| 84.98 | 84.98 | הולנד | Grafental Mitte 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. |
| 52.3 | 89.6 | הולנד | Brack Capital Alfa B.V. |
| 52.3 | 89.6 | 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 N.V.

נספח אחזקות

רשימת חברות מאוחדות ושותפויות מהותיות (המשך)

| 31 בדצמבר | | מדינת התאגדות | שם הישות |
|-----------|------|------------------|--|
| 2018 | 2019 | | |
| % בהון | | | |
| 100 | 100 | הולנד | BCRE Leipzig Wohnen West B.V. |
| 94.9 | 94.9 | גרמניה | Investpartner GmbH |
| 100 | 100 | 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. |
| 94.9 | 10.1 | גיברלטר | Admiralty Holdings Ltd |
| 100 | 100 | הולנד | BCRE Eta B.V. |
| 100 | 100 | הולנד | Brack Capital Labda B.V. |
| 94.9 | 10.1 | לוקסמבורג | Hanse Holdings S.á r.l. |
| 100 | 100 | גרמניה | Graniak Leipzig Real Estate GmbH & Co. KG |
| 100 | 10.1 | 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 N.V.

נספח אחזקות

רשימת חברות מאוחדות ושותפויות מהותיות (המשך)

| 31 בדצמבר | | מדינת התאגדות | שם הישות |
|-----------|------|------------------|---|
| 2018 | 2019 | | |
| % בהון | | | |
| 100 | 100 | הולנד | Brack Capital Germany (Netherlands) L B.V. |
| 100 | 100 | הולנד | Brack Capital Germany (Netherlands) LI B.V. |
| 100 | 100 | הולנד | Brack Capital Germany (Netherlands) LII B.V. |
| 100 | 100 | הולנד | Brack Capital Germany (Netherlands) LIII B.V. |
| 100 | 100 | הולנד | Brack Capital Germany (Netherlands) LIV B.V. |
| 100 | 100 | הולנד | Brack Capital Germany (Netherlands) LV B.V. |
| 100 | 100 | הולנד | Brack Capital Germany (Netherlands) XLVII B.V. |
| 100 | 100 | הולנד | Brack Capital Germany (Netherlands) XLVIII B.V. |
| 100 | 100 | ישראל | ש.י.ב קפיטל שירותים עתידיים בע"מ |
| 100 | 100 | גרמניה | RT Facility Management GmbH & Co. KG |
| 100 | 100 | גרמניה | Brack Capital Patros GmbH |
| 94.9 | 94.9 | גרמניה | Brack Capital Halle I GmbH |
| 94.9 | 94.9 | גרמניה | Brack Capital Halle II GmbH |
| 94.9 | 94.9 | גרמניה | Brack Capital Halle III GmbH |
| 94.9 | 94.9 | גרמניה | Brack Capital Halle IV GmbH |
| 94.9 | 94.9 | גרמניה | Brack Capital Halle V GmbH |
| 94.9 | 94.9 | גרמניה | Brack Capital Leipzig I GmbH |
| 94.9 | 94.9 | גרמניה | Brack Capital Leipzig II GmbH |
| 94.9 | 94.9 | גרמניה | Brack Capital Leipzig III GmbH |
| 94.9 | 94.9 | גרמניה | Brack Capital Leipzig IV GmbH |
| 94.9 | 94.9 | גרמניה | Brack Capital Leipzig V GmbH |
| 94.9 | 94.9 | גרמניה | Brack Capital Leipzig VI GmbH |
| 94.9 | 94.9 | גרמניה | Brack Capital Magdeburg II GmbH |
| 94.9 | 94.9 | גרמניה | Brack Capital Magdeburg III GmbH |
| 94.9 | 94.9 | גרמניה | Brack Capital Magdeburg IV GmbH |
| 94.9 | 94.9 | גרמניה | Brack Capital Magdeburg V GmbH |
| 94.9 | 94.9 | גרמניה | Brack Capital Magdeburg VI GmbH |
| 100 | 100 | גרמניה | (*) Glasmacherviertel GmbH & Co. KG |
| 100 | 100 | הולנד | BCP Invest Rostock B.V. |
| 100 | 100 | הולנד | BCP Invest Celle B.V. |
| 100 | 100 | הולנד | BCP Invest Castrop B.V. |

(*) בדבר התקשרות למכירת 75% מישות זו ראה ביאור ב'2)

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

**הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברה עצמה**

ליום 31 בדצמבר 2019

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 ליום 31 בדצמבר, 2019 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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V. בעלי המניות של

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 N.V. (להלן - "החברה") ליום 31 בדצמבר, 2019 ו- 2018 ולשלוש השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2019 ואשר נכללו בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה 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 ולבצע 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 וההנהלה 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

גבעתיים,
17 במרץ, 2020

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

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

מידע נוסף

סכומי הנכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|----------------|--|
| 2018 | 2019 | |
| אלפי אירו | | |
| | | <u>נכסים שוטפים</u> |
| 5,686 | 1,320 | מזומנים ושווי מזומנים (1) |
| 1,940 | 2,784 | מזומנים ושווי מזומנים בנאמנות(1) |
| 414 | - | יתרות לקבל מבנקים |
| 4,874 | 2,747 | פיקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות (1) |
| <u>12,914</u> | <u>6,851</u> | |
| | | <u>נכסים לא שוטפים</u> |
| 755,917 | 815,976 | השקעה בחברה מוחזקת |
| 37,019 | 35,655 | השקעה בנכס פיננסי סחיר הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד |
| 792,936 | 851,631 | |
| <u>805,850</u> | <u>858,482</u> | |
| | | <u>התחייבויות שוטפות</u> |
| 17,066 | 25,780 | חלות שוטפת של אגרות חוב |
| 3,624 | 1,267 | זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות |
| <u>20,690</u> | <u>27,047</u> | |
| | | <u>התחייבויות לא שוטפות</u> |
| 90,349 | 74,639 | אגרות חוב |
| - | 44,762 | הלוואות מבעל שליטה |
| 167 | - | התחייבויות פיננסיות אחרות |
| <u>90,516</u> | <u>119,401</u> | |
| | | <u>הון</u> |
| 77 | 77 | הון מניות |
| 144,237 | 144,237 | פרמיה על מניות |
| (746) | (746) | מניות אוצר |
| 1,512 | 584 | קרנות הון אחרות |
| 378,756 | 359,944 | קרן הון סטטוטורית |
| 170,808 | 207,938 | יתרת רווח |
| <u>694,644</u> | <u>712,034</u> | |
| <u>805,850</u> | <u>858,482</u> | <u>סה"כ הון</u> |

(1) ליום 31 בדצמבר, 2019 לחברה יתרה בסך של כ - 933 אלפי אירו נקובה בש"ח (בשנת 2018 - 5,704 אלפי אירו נקובה בש"ח).

17 במרץ, 2020

Thomas Stienlet
סמנכ"ל כספים

Tomas de Vargas
Machuca
מנכ"ל

Patrick Burke
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

מידע נוסף

סכומי הרווח או הפסד ורווח כולל אחר הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|---------------------------------|----------------|---------------|--------------------------------|
| 2017 | 2018 | 2019 | |
| אלפי אירו | | | |
| (3,542) | (1,925) | (2,399) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| (9,395) | 3,696 | (15,284) | הכנסות (הוצאות) מימון, נטו |
| 114,061 | 99,148 | 36,001 | חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות |
| 101,124 | 100,919 | 18,318 | רווח נקי |
| - | - | - | רווח (הפסד) כולל אחר |
| <u>101,124</u> | <u>100,919</u> | <u>18,318</u> | סה"כ רווח כולל |

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

מידע נוסף

סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---------------------------------|------|------|
| 2017 | 2018 | 2019 |
| אלפי אירו | | |

| | | |
|---------|---------|--------|
| 101,124 | 100,919 | 18,318 |
|---------|---------|--------|

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת של החברה

רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה :

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה :

| | | |
|-----------|----------|----------|
| 9,799 | (3,049) | 15,122 |
| 871 | - | - |
| 432 | - | - |
| (114,061) | (99,148) | (36,001) |

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

| | | |
|-----------|-----------|----------|
| (102,959) | (102,197) | (20,879) |
|-----------|-----------|----------|

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה :

| | | |
|----|---------|-------|
| 8 | (15) | (630) |
| 11 | (2,160) | 1,927 |

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

| | | |
|----|---------|-------|
| 19 | (2,175) | 1,297 |
|----|---------|-------|

| | | |
|---------|---------|---------|
| (1,816) | (3,453) | (1,264) |
|---------|---------|---------|

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה של החברה

| | | |
|---------|----------|----------|
| (8,146) | 29,391 | (25,835) |
| - | (35,000) | - |
| - | (4,688) | 431 |
| 1,083 | 237 | 940 |

תנועה בהשקעה בחברה מוחזקת ובמזומנים ושווי מזומנים בנאמנות, נטו
השקעה בנכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד
ירידה (עלייה) בביקדונות מוגבלים
ריבית שהתקבלה ומימוש נגזרים

| | | |
|---------|----------|----------|
| (7,063) | (10,060) | (24,464) |
|---------|----------|----------|

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

מידע נוסף

סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---------------------------------|----------|----------|
| 2017 | 2018 | 2019 |
| אלפי אירו | | |
| (5,853) | (4,874) | (4,159) |
| - | - | 44,200 |
| 46,916 | - | - |
| (18,101) | (17,309) | (18,679) |
| 22,645 | - | - |
| 45,607 | (22,183) | 21,362 |
| 36,728 | (35,696) | (4,366) |
| 4,654 | 41,382 | 5,686 |
| 41,382 | 5,686 | 1,320 |

תזרימי מזומנים לפעילות מימון של החברה

ריבית ששולמה
קבלת הלוואות מבעלת שליטה לזמן ארוך
הנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו
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.

כללי

.א.

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת בהתאם להוראות תקנה 9' 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, 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם.

ארועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחר תאריך המאזן

.ב.

1. בחודשים ינואר ופברואר, 2019 במסגרת מימוש זכות הסירוב/הצעה לרכישת זכויותיהן של המשקיעים, הודיעה החברה למשקיעים על מימוש זכות הסירוב, ובעקבות כך החברה ובעלי הזכויות החלו במגעים לרכישת זכויותיהם של המשקיעים. לצורך ביצוע העסקה כאמור, ועל מנת לשפר את מבנה העסקה, התקשרה החברה עם חברת ADLER, באופן שבו תרכוש חברת בת של ADLER 10.1% מסך הזכויות בחבורת הנכס הרלבנטיות. בהתאם, ביום 1 ביולי, 2019 השלימה החברה, באמצעות חברה בת המוחזקת בשיעור של 100%, את רכישת הזכויות כאמור, בתמורה כוללת של 64.7 מיליון אירו.
2. ביום 9 במאי, 2019 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבלת מסגרת אשראי בגובה של 100 מיליון אירו מ-ADLER, בעלת השליטה בחברה, מתוך מסגרת זו ליום 31 בדצמבר, 2019 נמשכו 44.2 מיליון אירו. במהלך חודש ינואר ומרץ, 2020 שילמה החברה את מרבית החוב לבעל השליטה, כך שליום אישור הדוחות הכספיים נותרה יתרת חוב של 3.2 מיליון אירו. המסגרת ניתנה לתקופה של שנתיים בריבית של 2.58% לשנה, ולחברה זכות לפירעון מוקדם של הכספים שנמשכו ללא עלויות שבירה. לא נקבעו אמות מידה פיננסיות להלוואה וכן לא הועמדו בטוחות על ידי החברה.
3. להתפשטות נגיף הקורונה השלכות מאקרו כלכליות על כל מדינות העולם, לרבות גרמניה. מדינות העולם נוקטות פעולות שונות בניסיון למנוע את התפשטות הנגיף וכן את השפעתו על השווקים בעולם. גם ממשלת גרמניה נקטה במספר צעדים על מנת למגר את התפשטות הנגיף ואת השפעתו על הכלכלה הגרמנית. בשלב מוקדם זה אין ביכולת החברה להעריך את השפעתה המדויקת של התפשטות הנגיף כאמור על פעילותה, אך בשים לב לכך שהחברה מיקדה את פעילותה בתחום הנדליין למגורים והקטינה את פורטפוליו הנדליין המסחרי שלה, להערכת החברה השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה ותוצאותיה תהיה מתונה. כמו כן, השיפור הניכר שחל ברמת מינוף החברה בשנה האחרונה, נגישותה למקורות מימון לרבות קו אשראי מבעלת החברה, וכן זכות לקבלת תמורות בהיקף משמעותי בגין עסקאות שטרם הושלמו, עשויים לסייע לשמור על יציבות ואיתנות החברה בתקופה זו.

בראק קפיטל פרופרטיז אן.וי.
פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

תקנה 10א תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים רבעוניים (באלפי אירו):

| שנת 2019 | | | | | |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---|
| סה"כ ל-4 רבעונים | רבעון 4 | רבעון 3 | רבעון 2 | רבעון 1 | |
| 73,771 | 17,331 | 17,315 | 19,108 | 20,017 | הכנסות מהשכרת נכסים |
| 25,904 | 6,118 | 6,523 | 6,743 | 6,520 | הכנסות ניהול נכסים ואחרות |
| (25,899) | (6,042) | (6,599) | (6,744) | (6,514) | הוצאות ניהול נכסים |
| (12,296) | (3,379) | (2,847) | (3,083) | (2,987) | עלות אחזקת נכסים להשכרה |
| 61,480 | 14,028 | 14,392 | 16,024 | 17,036 | הכנסות שכירות וניהול, נטו |
| 70,029 | 24,558 | 32,461 | 6,251 | 6,759 | הכנסות ממכירת דירות |
| (56,999) | (18,757) | (26,108) | (6,987) | (5,147) | עלות מכירת דירות |
| 13,030 | 5,801 | 6,353 | (736) | 1,612 | רווח ממכירת דירות |
| (16,138) | (4,473) | (4,059) | (4,603) | (3,003) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| (1,986) | (406) | (564) | (456) | (560) | הוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות לפרויקט בדיסלדורף |
| (375) | (39) | (121) | (130) | (85) | הוצאות מכירה ושיווק המיוחסות לפרויקט בדיסלדורף |
| 56,011 | 14,911 | 16,001 | 10,099 | 15,000 | רווח תפעולי לפני שינוי בערך נדל"ן להשקעה והשקעות אחרות, נטו |
| 13,338 | 10,727 | (1,309) | 4,314 | (394) | עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו |
| 69,349 | 25,638 | 14,692 | 14,413 | 14,606 | רווח תפעולי |
| (19,090) | (4,616) | (4,910) | (5,151) | (4,413) | הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות להגנת מטבע |
| (8,976) | 844 | (3,820) | (2,635) | (3,365) | השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו |
| (11,291) | 3,186 | (3,431) | 2,633 | (13,679) | שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הלוואות ואחרות |
| (107) | (107) | - | - | - | חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| 29,885 | 24,945 | 2,531 | 9,260 | (6,851) | רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה |
| (12,258) | (7,197) | (1,197) | (3,311) | (553) | הוצאות מס |
| 17,627 | 17,748 | 1,334 | 5,949 | (7,404) | רווח נקי (הפסד) |
| רווח נקי (הפסד) מיוחס ל: | | | | | |
| 18,318 | 18,378 | 440 | 7,852 | (8,352) | בעלי מניות החברה |
| (691) | (630) | 894 | (1,903) | 948 | זכויות שאינן מקנות שליטה |

השקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות

תקנה 11

| יגרת אגרות חוב והלוואות שניתנו (שהתקבלו) בדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2019 (אירו) | שיעור בסמכות למנות דירקטורים | שיעור בהצבעה | שיעור בהון | ערך בדוח הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2019 (אלפי אירו) | ערך נקוב | הון מונפק ונפרע | מספר מניות בהון הרשום | שם החברה |
|--|------------------------------|--------------|------------|--|-----------|-----------------|-----------------------|-----------------------------------|
| - | 100% | 100% | 100% | 818,375 | 0.01 אירו | 1,978,261 | 9,000,000 | Brack German Properties BV |

| נכון ליום 31 בדצמבר 2019 | | | | שם החברה ¹ |
|--------------------------|---------------------|--------------------------------------|--|---|
| רווח (הפסד) לפני מס | רווח (הפסד) אחרי מס | הכנסות ריבית שקיבלה החברה באלפי אירו | דיבידנד ודמי ניהול שקיבלה החברה באלפי אירו | |
| 3,711 | 3,711 | - | 2,369 | Brack German Properties BV ² |
| 2 | 2 | - | - | Brack European KFT |
| 19,292 | 19,292 | 16,577 | 2,713 | Brack Capital Germany (Netherlands) XLV BV ³ |
| (1) | 25 | - | - | Brack Capital (Hamburg) B.V |
| 607 | 513 | - | - | Brack Capital (Dusseldorf-Rossstrasse) B.V |
| (22) | (24) | - | - | Brack Capital (Dusseldorf-Schanzenstrasse) B.V |
| 1,321 | 1,178 | - | - | Brack Capital (Gelsenkirchen) B.V |
| 768 | 774 | - | - | Brack Capital (Bad Kreuznach) B.V |
| - | - | - | - | Brack Capital (Chemnitz) B.V |
| (460) | (382) | - | - | Brack Capital (Neubrandenburg) B.V |
| 430 | 390 | - | - | Brack Capital (Ludwigsfelde) B.V |
| 37 | 35 | - | - | Brack Capital (Remscheid) B.V |
| 2,321 | 1,985 | - | - | Brack Capital Germany (Netherlands) XIX B.V |
| (550) | (1,189) | - | - | Brack Capital Beta B.V ⁴ |
| 3,950 | 3,394 | - | - | Brack Capital Germany (Netherlands) XXX B.V |
| 5,341 | 4,582 | - | - | Brack Capital Germany (Netherlands) XXI B.V |
| (1,733) | (1,643) | - | - | Brack Capital Alfa B.V |
| (6,114) | (5,633) | - | - | Brack Capital Delta B.V |
| (1,529) | (1,400) | - | - | Brack Capital Epsilon B.V |
| (16,543) | (13,627) | - | - | Brack Capital Kaufland S.a.r.l ⁵ |
| 25,605 | 36,936 | - | - | BCP Leipzig B.V ⁶ |
| 2,090 | 1,687 | - | - | Invest Partner GmbH |
| (62) | (112) | - | - | Object Kassel invest. GmbH & Co. KG |

¹ לא כולל חברות לא פעילות שהשקעה 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 Erlangen S.a.r.l., TPL Geislingen S.a.r.l., TPL Ludwigsburg S.a.r.l., TPL Neckarsulm S.a.r.l., TPL Vilshofen S.a.r.l., Brack Capital Kaufland S.a.r.l.

⁶ כולל את איחוד החברות BCRC Leipzig, BCRC Leipzig Wohnen Ost B.V., BCRC Leipzig Wohnen Nord B.V., Wohnen West B.V.

| נכון ליום 31 בדצמבר 2019 | | | | שם החברה ¹ |
|-----------------------------|---------------------------|--|--|--|
| רווח (הפסד) לפני מס | רווח (הפסד) אחרי מס | הכנסות ריבית שקיבלה החברה באלפי אירו | דיבידנד ודמי ניהול שקיבלה החברה באלפי אירו | |
| (1,812) | (195) | - | - | BCRE Eta B.V. and Admiralty holdings Ltd. |
| 4,451 | 3,793 | - | - | Brack Capital Theta B.V and Graniak Leipzig Real Estate GmbH & Co. KG |
| (1,190) | (1,654) | - | - | Brack Capital Labda B.V and Hanse Holdings S.a.r.l |
| 3,905 | 3,392 | - | - | Brack Capital Germany (Netherlands) XXII B.V. ¹ |
| 1,629 | 1,377 | - | - | Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVI B.V. |
| (1,615) | (1,649) | - | - | Brack Capital Germany (Netherlands) XXIV B.V |
| 11,287 | 9,472 | - | - | Tethys Nord ² |
| (1,418) | (1,191) | - | - | Brack Capital Germany (Netherlands) XL BV |
| 1,487 | 1,242 | - | - | Brack Capital Germany (Netherlands) XLI BV |
| 2,087 | 1,838 | - | - | Brack Capital Germany (Netherlands) XLII BV |
| 6,932 | 5,862 | - | - | Brack Capital Germany (Netherlands) XLIV BV |
| 3,977 | 3,425 | - | - | Brack Capital Germany (Netherlands) XXXI BV |
| (1,005) | (836) | - | - | Brack Capital Germany (Netherlands) XLVI BV |
| 128 | 111 | - | - | Brack Capital Germany (Netherlands) XLIX BV |
| 1,254 | 1,079 | - | - | Brack Capital Germany (Netherlands) XLVII BV |
| 1,025 | 823 | - | - | Brack Capital Germany (Netherlands) LI BV |
| 1,786 | 1,382 | - | - | Brack Capital Germany (Netherlands) LII BV and LIII BV ³ |
| 188 | 188 | - | 509 | ש.י.ב. קפיטל שירותים עתידיים בע"מ |
| 1,105 | 1,060 | - | 10,883 | RT Facility Management GmbH & Co. KG |
| (5,354) | (3,204) | - | - | Brack Capital Germany (Netherlands) XLVIII BV |

¹ כולל את איחוד החברות BCRE Essen Wohnen - ו, BCRE Duisburg Wohnen B.V., BCRE Dortmund Wohnen B.V. B.V.

² כולל את אחוד החברות: Brack Capital Germany (Netherlands) XXXV BV, Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVII BV, Brack Capital Germany (Netherlands) XXXIX BV ו- Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVIII BV, XXXVII BV
³ כולל את אחוד 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

תקנה 21

1. להלן פירוט הסכומים ששילמה החברה בשנת 2019, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2019, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין עובדי הקבוצה:

| סה"כ (באלפי אירו) | תגמולים בעבור שירותים (באלפי אירו) | | | | | | | פרטי מקבל התגמולים | | | | |
|----------------------|------------------------------------|-----|------|-----------|-----------|-------------------|------|--------------------|---|-----------|--|------------------------------|
| | הערות | אחר | עמלה | דמי ייעוץ | דמי ניהול | תשלום מבוסס מניות | מענק | שכר | שיעור החזקות בהון המניות המונפק של החברה (בנטרול "מניות רדומות" (נכון למועד חתימת הדוח) | היקף משרה | תפקיד | שם |
| 178 | - | - | - | - | - | - | - | 178 | - | מלאה | CFO | Thomas Stienlet |
| 147 | המענק הינו בגין שנת 2018. | - | - | - | - | - | 131 | 16 | - | - | סמנכ"ל תפעול לשעבר | קלאוס דיטר טראפ ¹ |
| 176 | המענק הינו בגין שנת 2018. | - | - | - | - | - | 154 | 18 | - | - | יועץ חיצוני, מנכ"ל חברת הבת (84%) של החברה Brack Capital Beta B.V. לשעבר, ודירקטור בחברה לשעבר | אולריך טפה ² |
| 162 | - | - | - | - | - | - | - | 162 | - | מלאה | מהנדס | Jurgen Schroll |
| 151 | - | - | 127 | - | - | - | - | 24 | - | מלאה | מכירות | Alexandra Zivanovich |
| 485 | - | - | - | - | 485 | - | - | - | - | - | דירקטורים | חברי דירקטוריון החברה |

¹ מר קלאוס דיטר טראפ סיים את תפקידו כסמנכ"ל התפעול של החברה ביום 27 בינואר, 2019 והמשיך לשמש כיועץ חיצוני לחברה במהלך שנת 2019. נכון למועד הדוח, העסקתו בחברה, הן כסמנכ"ל התפעול והן כיועץ חיצוני, הופסקה.

² מר אולריך טפה סיים את תפקידו כמנכ"ל חברת הבת של החברה של החברה ביום 31 בינואר, 2019 ונכון למועד הדוח משמש כיועץ חיצוני לחברה.

2. פרטים נוספים אודות תנאי התגמול לנושאי המשרה הבכירה בקבוצה

2.1 מר Thomas Stielnet

- 2.1.1 רכיבי תגמול: עלות ההעסקה כוללת את שכרו וכן הפרשות סוציאליות כמקובל.
- 2.1.2 תגמול מבוסס ביצועים/עמידה ביעדים/תלוי אירועים: לא קיים.
- 2.1.3 מענק חד פעמי: לא היה במהלך שנת 2019.
- 2.1.4 מענק שנתי: לא היה במהלך שנת 2019.

הגמול המשולם למר סטילנט הינו בהתאם למדיניות התגמול של החברה כפי שאושרה על-ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 21 במרץ, 2016 ("מדיניות התגמול 2016") והייתה בתוקף במועד אישור תנאי התגמול של מר סטילנט.

2.2 מר קלאוס דיטר טראפ

- 2.2.1 רכיבי תגמול: עלות ההעסקה כוללת את שכרו וכן הפרשות סוציאליות כמקובל.
- 2.2.2 תגמול מבוסס ביצועים/עמידה ביעדים/תלוי אירועים: לא קיים.
- 2.2.3 מענק חד פעמי: מענק חד פעמי בגין ביצועיו בשנת 2018.
- 2.2.4 מענק שנתי: לא היה במהלך שנת 2019.

הגמול המשולם למר קלאוס דיטר טראפ הינו בהתאם למדיניות התגמול של החברה כפי שאושרה על-ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 21 במרץ, 2016 ("מדיניות התגמול 2016") והייתה בתוקף במועד אישור תנאי התגמול של מר קלאוס דיטר טראפ.

2.3 מר אולריך טפה

- 2.3.1 רכיבי תגמול: עלות ההעסקה כוללת את שכרו וכן הפרשות סוציאליות כמקובל.
- 2.3.2 תגמול מבוסס ביצועים/עמידה ביעדים/תלוי אירועים: לא קיים.
- 2.3.3 מענק חד פעמי: מענק חד פעמי בגין ביצועיו בשנת 2018.
- 2.3.4 מענק שנתי: לא היה במהלך שנת 2019.

הגמול המשולם למר אולריך טפה הינו בהתאם למדיניות התגמול של החברה כפי שאושרה על-ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 21 במרץ, 2016 ("מדיניות התגמול 2016") והייתה בתוקף במועד אישור תנאי התגמול של מר אולריך טפה.

2.4 מר Jurgen Schroll

- 2.4.1 רכיבי תגמול: עלות ההעסקה כוללת את שכרו וכן הפרשות סוציאליות כמקובל.
- 2.4.2 תגמול מבוסס ביצועים/עמידה ביעדים/תלוי אירועים: לא קיים.
- 2.4.3 מענק חד פעמי: לא היה במהלך שנת 2019.
- 2.4.4 מענק שנתי: לא היה במהלך שנת 2019.

הגמול המשולם למר Jurgen Schroll הינו בהתאם למדיניות התגמול של החברה כפי שאושרה על-ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 21 במרץ, 2016 ("מדיניות התגמול 2016") והייתה בתוקף במועד אישור תנאי התגמול של מר Jurgen Schroll.

Alexandra Zivanovich .2.5

- 2.5.1 רכיבי תגמול: עלות ההעסקה כוללת את שכרו וכן הפרשות סוציאליות כמקובל.
- 2.5.2 תגמול מבוסס ביצועים/עמידה ביעדים/תלוי אירועים: חלק ניכר מהשכר מורכב מעמלות המחושבות לפי אחוז מהמכירות השנתיות.
- 2.5.3 מענק חד פעמי: לא היה במהלך שנת 2019.
- 2.5.4 מענק שנתי: לא היה במהלך שנת 2019.

הגמול המשולם למר Alexandra Zivanovich הינו בהתאם למדיניות התגמול של החברה כפי שאושרה על-ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 21 במרץ, 2016 ("מדיניות התגמול 2016") והייתה בתוקף במועד אישור תנאי התגמול של מר Alexandra Zivanovich.

3. תגמולים לבעלי עניין בחברה

אין.

גמול דירקטורים

הסכום הכולל ששולם לדירקטורים בחברה בגין כהונתם בשנת 2019 היה 441 אלפי אירו אשר מתוכם סך של 150 אלפי אירו שולם לדירקטורים חיצוניים בחברה וסך של 291 אלפי אירו שולם לדירקטורים שאינם דירקטורים חיצוניים, וזאת בהתאם לבהתאם למדיניות התגמול 2016, ובסכום שלא יעלה על הסכום המקסימלי המפורט בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני) תש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), על פי הדרגה בה תסווג החברה מעת לעת, בקשר עם הגמול השנתי וגמול השתתפות בישיבות.

תקנה 21א שם בעל השליטה בתאגיד

נכון למועד דוח זה, בעלת השליטה בחברה הינה ADLER Real Estate AG ("ADLER"). לפרטים נוספים אודות בעלת השליטה בחברה, לרבות ביחס להודעה שקיבלה ADLER ביום 20 בדצמבר 2019, מ- ADO Properties SA ("ADO Properties") לפיה ADO Properties מחזיקה במכשירים פיננסיים המאפשרים לה להשיג שליטה על 52.21% ממניות ADLER - אשר יתורגמו ל-53.41% מזכויות ההצבעה ב-ADLER, בניכוי המניות הרדומות המוחזקות כיום בידי ADLER, ראו דיווח מידי של החברה מיום 16 בינואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-006915), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 22 עסקאות עם בעלי שליטה

להלן פירוט, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעלת השליטה בחברה או עסקאות שלבעלת השליטה בחברה יש עניין אישי באישורן, שהחברה התקשרה בהן בשנת 2019, או במועד מאוחר לסוף שנת 2019 ועד למועד הגשת דוח זה, או שהינן בתוקף במועד פרסום הדוח:

1. שירותי ברוקר ביטוח - החברה התקשרה עם ADLER Assekuranzmakler GmbH & Co. KG ("ADLER GmbH"), חברה בת של בעלת השליטה בחברה, בהסכם מכוחו תעמיד ADLER GmbH שירותי ברוקר ביטוח לחברה. ביום 31 בינואר, 2019 סיווגה וועדת הביקורת של החברה את ההתקשרות האמורה כהתקשרות שאינה חריגה, כהגדרתה בחוק החברות. וועדת הביקורת סברה כי לאור אופי פעילות החברה ההתקשרות האמורה התבצעה במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק וללא השפעה מהותית על רווחי החברה. ביום 20 בפברואר, 2019, אושרה ואושרה ההתקשרות כאמור על-ידי דירקטוריון החברה כעסקה שאינה חריגה ולטובת החברה.

2. עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

2.1. התקשרות במיזם משותף - ביום 9 במאי, 2019, אישרו וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה וחברה בת של ADLER, בעלת השליטה בחברה, בקשר עם מימוש זכות הסיור/הצעה ראשונה של החברה, באופן שבו תרכוש חברת בת של ADLER 10.1% מסך הזכויות בחברות הנכס הרלבנטיות, בהתאם לתקנה 1(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000 ("תקנות ההקלות"). לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1.3.2 לפרק א' לדוח זה ודיווח מידי של החברה מיום 12 במאי, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-04008), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

2.2. הלוואה מבעלת השליטה - ביום 9 במאי, 2019, אישרו וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבלת הלוואה מ ADLER, בעלת השליטה בחברה, בסכום של עד 100 מיליון אירו ("ההלוואה"), כ"עסקה מזכה" לפי תקנה 1(2) לתקנות ההקלות. לאחר דיונים בין החברה לבין רשות ניירות ערך ("הרשות"), הבהירה החברה כי, בעוד שהרשות החליטה שלא להתערב באישור ההלוואה מכח תקנות ההקלות, בהתחשב בתנאי ההלוואה, נכון יותר היה לאשר את ההלוואה בהתאם לתנאי תקנה 1(5) לתקנות ההקלות, קרי, כעסקה אשר הינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק ואשר אינה פוגעת בטובת החברה, חלף אישורה בהתאם לתקנה 1(2) לתקנות ההקלות. לפרטים נוספים, ראו דיווחיה המידיים של החברה מהימים 12 במאי ו-14 ביולי, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-040008 ו-2019-01-060426, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

נכון למועד הדוח, הועמדו לחברה 44.2 מיליון אירו, אשר מתוכם פרעה החברה החברה 35 מיליון אירו. יתרת החוב של החברה מסתכמת ב-9.2 מיליון אירו. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.13.2 לפרק א' לדוח זה, וביאור 12 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2019 המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

2.3. הסדרי פטור, ביטוח ושיפוי

לפרטים אודות הסדרי פטור, ביטוח ושיפוי ראו תקנה 29א' להלן.

תקנה 24 החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפירוט החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 16 בינואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-006915), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 24א הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המיירים

לפירוט מצבת ניירות הערך של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 26 בפברואר, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-019602) הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 24ב מרשם בעלי המניות של התאגיד

לפירוט מרשם בעלי המניות של החברה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 26 בפברואר, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-019602) הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 25א מען רשום

שם חברה: בראק קפיטל פרופרטיז א.ו.י.
המען הרשום: Herengracht 456 , Amsterdam 1017CA, the Netherlands
דואר אלקטרוני: g.wildbaum@bcp-nv.com
טלפון: 0031-20-240-4330
פקס': 0031-20-240-4339

מען בישראל להמצאת כתבי בי דין

הרצוג פוקס נאמן ושות' – עורכי דין
בית אסיה, ויצמן 4, תל אביב
טלפון: 03-6922020
פקס: 03-6966464

| שם | Patrick Burke (דירקטוריון) | Daniel Moser | Jeroen Dorenbos | Noah Shacham | Nicolaas van Ommen | Friedrich Munsberg | Claus Jorgensen | Meir Jacobson |
|--|---|---|--|---|---|--|---|---|
| שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון | Patrick Burke | Daniel Moser | Jeroen Dorenbos | Noah Shacham | Nicolaas van Ommen | Friedrich Munsberg | Claus Jorgensen | Meir Jacobson |
| מספר זיהוי | 520587847 | 519120696 | BR5K9F1R4 | 488636073 | NNDB1J963 | 620188988 | 210337573 | 051181345 |
| תאריך לידה | 12.02.1974 | 19.06.1980 | 23.09.1963 | 26.09.1964 | 17.08.1946 | 30.10.1957 | 08.04.1965 | 01.02.1952 |
| מען להמצאת כתבי דין | Dover Park 17 Drive, London SW155BT, UK | City Walk B19, Al Wasl, Dubai, United Arab Emirates | Geschwister-Scholl-Allee 66a, 14532 Berlin-Kleinmachnow, Germany | Emmalaan 19B, 1075 AT Amsterdam, the Netherlands | Beethovenweg 50, 2202 AH Noordwijk, Netherlands | משרד הרצוג פוקס נאמן ושות' – עורכי דין, ויצמן 4, תל אביב | 96 Christchurch av., NW6 7PE London, UK | ניצנים 11א', רמת גן 5258727 |
| נתינות | בריטניה | בריטניה | הולנד | אמריקאית וישראלית, תושבות הולנדית | הולנד | גרמניה | דנמרק | ישראלית |
| חברות בוועדה או ועדות של הדירקטוריון | לא | ועדת ביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים | ועדת ביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים | ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים | לא | ועדת ביקורת, ועדת התגמול | לא | ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים |
| האם הינו דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני כהגדרתו בחוק החברות | לא | דירקטור בלתי תלוי | דירקטור בלתי תלוי | דירקטורית בלתי תלוי | לא | דירקטור חיצוני | לא | דירקטור חיצוני |
| האם הדירקטור הנו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו | לא | לא | לא | לא | לא | לא | לא | לא |

| שם | Patrick Burke (יו"ר הדיקטוריון) | Daniel Moser | Jeroen Dorenbos | Noah Shacham | Nicolaas van Ommen | Friedrich Munsberg | Claus Jorgensen | Meir Jacobson |
|--------------------------|--|---|---|---|--|--|---|--|
| תחילת כהונה | 02.07.2018 | 02.07.2018 | 02.07.2018 | 25.07.2017 | 02.07.2018 | 16.08.2018 | 16.08.2018 | 23.11.2017 |
| השכלה | בוגר בכלכלה Institut Le Rosey, Rolle, ; Switzerland בוגר באדריכלות, תכנון ובניה ומדעי הסביבה University College, ; London, UK מוסמך בנדל"ן, שמאות מקרקעין ומשפט Cass Business School, London, UK | למד בבית הספר למנהל עסקים Commercial ; School תעודה במנהל עסקים Vocational ; College תעודה בלימודי ציות מתקדמים University of Lucerne Switzerland | תעודה מלימודי מנהל עסקים טכנולוגי Technical University Eindhoven, Netherlands | בוגרת פילוסופיה (אוניברסיטת תל אביב) מוסמכת תקשורת New York) Institute of (Technology מוסמכת מנהל עסקים (Kellogg School of Management) תעודה בניחול מלכ"ר/פילנתרופיה גלובלית (New York University). | מוסמך במנהל עסקים The Netherlands Institute of ; Marketing Secondary Dutch HBS--ב- Schooling ; B קורס בנקאות ואשראי וכן מס' קורסים ניהול ושיווק בינלאומיים. חבר ב Royal Institute of Surveyors, FRICS | בוגר מנהל עסקים עם התמחות בשיווק וסטטיסטיקה University of Muenster וכן, Apprenticeship as a banker at Deutsche Bank AG, Osnabrueck, Germany | בוגר תואר במסחר Copenhagen) Business School ; (School מוסמך בכלכלה עסקית וביקורת Copenhagen) Business MBA ; (School במימון Kellogg Graduate School of Management | בוגר כלכלה וחשבונאות (אוניברסיטת תל אביב) לימודי משפטים (בית הספר למשפטים, המכללה למנהל) |
| עיסוק ב-5 השנים האחרונות | מייסד שותף, דירקטור מנהל, קצין ציות של חברת Consortium Capital Group משנת 2009 | דירקטור וקצין ציות בכיר ב-Falcon Private Bank Ltd בשנים 2012-2015; דירקטור וראש יחידת מודיעין פיננסי ב-Falcon Private Bank Ltd החל מ-2016 | Hesdo BV/Telgo SA בשנים 2012-2014; ייזום פרויקטים בתחום הנדל"ן ברחבי אירופה בשיתוף פעולה עם Ed Zublin AG/Strabag AG החל משנת 2014 | שותף מנהל Catalyst Ventures BV (מחודש יוני 2015); Seret International Limited (מרץ 2016); חברת דירקטוריון Lumos Global ב-B.V. (החל משנת 2017). | חבר בוועדת הביקורת ובוועדת ההשקעות משנת 2013 W.P. Carey Inc ; חבר בוועדת האסטרטגיה משנת 2008 Immofinanz AG; יו"ר וועדת הביקורת משנת 2018; חבר בוועדת הביקורת משנת 2018 ויו"ר ה Supervisory board בקבוצת Allianz Netherland Group | דירקטור בחברת Sincerum Financial GmbH החל משנת 2020. | דירקטור מנהל וראש תחום משותף של מסחר בתזרימי אשראי HSBC Bank plc, London בשנים 2008-2015; עצמאי בתחום עסקאות בשוק ההון ואסטרטגיות רכישה החל משנת 2015; דירקטור ומנהל מחלקת מימון EMEA בחברת Mizuho International Ltd החל משנת 2019. | מנהל ובעלים אקוויטי מ.י. בע"מ - הנקאות השקעות (מיזוגים, רכישות וייעוץ פיננסי) |

| Meir Jacobson | Claus Jorgensen | Friedrich Munsberg | Nicolaas van Ommen | Noah Shacham | Jeroen Dorenbos | Daniel Moser | Patrick Burke (יו"ר הדירקטוריון) | שם |
|--|----------------------|--|--|---|--|---|--|---|
| קראו בע"מ (יו"ר משנת 2000), דיסקונט השקעות בע"מ (דירקטור חיצוני משנת 2016) וסולגרין בע"מ (דירקטור חיצוני משנת 2013). | ADLER Real Estate AG | Dexia Kommunalbank Deutschland AG, Berlin, Germany | W.P. Carey Inc; Immofinanz AG; Allianz Benelux; Allianz Netherland Group | Catalyst Ventures B.V Lumos Global B.V Seret International Limited Stichting Seret Netherlands | M2AC Limited, SpAd Holding GmbH, SpAd Immobilien GmbH, Adore Holding GmbH, HPH Real Estate consulting GmbH, Werdauer Weg 3 Immobilien GmbH, Werdauer Weg 3 Immobilien Projektentwicklungs GmbH, AEIOU 101. GmbH, AEIOU 103. GmbH, AEIOU 104. GmbH, AEIOU 105. GmbH, AEIOU 106. GmbH, Furstenbrunner Weg Immobilien GmbH, ADORE I Immobilien GmbH, Worthersee Hotel & Betriebs GmbH | Juna Holdings (FZE), United Arab Emirates; Lion Value Partners Ltd., Switzerland; Lion Value Investments (FZC), United Arab Emirates; Lion Value Investments PTE, Singapore | Delcap Asset Management Ltd., Consortium Capital Ltd., Consortium Maritime Trading Ltd., HERO Club Ltd., HERO events Ltd. and HERO .Partners Ltd | משמש כדירקטור בחברות הבאות |
| אין | אין | אין | אין | אין | אין | אין | אין | קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה |
| כן | לא | כן | כן | כן | כן | לא | כן | האם הינו דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המעזרי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) |

| שם | Tomas A. de Vargas Machuca | Thomas Stienlet | גארי וילדבאום | אירנה בן-יקר |
|--|--|--|---|--|
| שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון | Tomas A. de Vargas Machuca | Thomas Stienlet | Gary Wildbaum | Irina Ben-Yakar |
| מספר זיהוי | 526090691 דרכון אנגלי | EN278402 דרכון בלגי | 015511181 | 304669864 |
| תאריך לידה | 20.01.1974 | 27.7.1990 | 29.09.1983 | 08.01.1973 |
| התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו | מנכ"ל מנכ"ל משותף ויו"ר הוועדה המנהלת ב- ADLER Real Estate AG | סמנכ"ל כספים | חשב | מבקרת פנים |
| תאריך תחילת כהונה | 06.07.2018 | 01.11.2018 | 19.11.2019 | 25.05.2011 |
| השכלה | בוגר כלכלה, מוסמך מנהל עסקים (University Commerciale Luigi Bocconi, Mi) | בוגר ומוסמך מנהל עסקים (Griffith University, SKEMA Business School) | רואה חשבון מוסמך CPA, בוגר מנהל עסקים התמחות בחשבונאות (המרכז הבינתחומי הרצליה), MBA מאוניברסיטת CEU. | בוגרת חשבונאות (המכללה למינהל) רואת חשבון מוסמכת |
| עיסוק ב-5 השנים | מנכ"ל משותף ויו"ר הוועדה המנהלת ב- ADLER Real Estate AG (החל מ-2017); סמנכ"ל כספים ויו"ר הוועדה המנהלת ב- ADLER Real Estate AG (בין השנים 2013-2017); יו"ר Consortium Shipping Partners GmbH, Zurich Switzerland (החל מ-2009); שותף מנהל ב- Consortium Capital Group, London, UK (החל מ-2008); יו"ר Historic Endurance Rallying Organisation, UK (החל משנת 2005) | התמחות ב- Meridien Capital Management Ltd. (2012-2013); אנליסט ב- Meridien Capital Management Ltd. (2013-2018) | רואה חשבון מבקר במשרד KPMG Budapest – התמחות בביקורת חברות נדל"ן (2011-2015) עוזר לסמנכ"ל הכספים וחשב בחברה החל משנת 2015. | 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 | לא | לא | לא |

תקנה 26ב' מורשי חתימה עצמאיים של התאגיד

למועד פרסום הדוח, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים, כהגדרת מונח זה בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.

תקנה 27 רואי החשבון של התאגיד

בישראל

שם : עמית חלפון

מען : רחוב אריאל שרון 4, גבעתיים 53200047

בהולנד

שם : IUS Statutory Audits Cooperatie U.A

מען : Crown shouth bulding Amsterdam

Hullenbergweg 365a

CP Amsterdam 1011

תקנה 29 המלצות והחלטות הדירקטורים

1. המלצות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית, והחלטותיהם שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית

עסקה שאינה בתנאי שוק בין החברה ובעל עניין בה

לפרטים נוספים אודות עסקה בין החברה ובין בעלת השליטה בה ביחס להתקשרות במיזם משותף ואשר לא אושרה כעסקה אשר הינה בתנאי שוק, ראו סעיף 2.1 לתקנה 22 לעיל.
2. החלטות אסיפה כללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצת הדירקטוריון

לפרטים נוספים בקשר עם החלטות האסיפה הכללית שלא לאשר את ההחלטות הבאות: (1) פטור מאחריות לחברי הדירקטוריון; (2) אימוץ מדיניות תגמול חדשה; (3) אישור הסכם ביחס לשירותי מנכ"ל; ו-(4) אישור הסכם שירותים אדמיניסטרטיביים עם חברה בת של ADLER, בעלת השליטה, וזאת בניגוד להמלצת הדירקטוריון, ראו דיווחיה המיידים של החברה מהימים 26 בנובמבר, 2019 ו-2 בינואר, 2020 (כפי שתוקן ביום 7 בינואר, 2020) (מס' אסמכתא: 2019-01-115186, 2020-01-001401 ו-2020-01-002973, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.
3. החלטות אסיפה כללית מיוחדת

לפרטים אודות החלטות אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה מיום 2 בינואר 2020 ראו בדוח מידי מיום 26 בנובמבר 2019 בדבר זימון האסיפה (מס' אסמכתא: 2019-01-115186) ודיווח מידי מיום 2 בינואר, 2020 (כפי שתוקן ביום 7 בינואר, 2020) אודות תוצאות האסיפה (מס' אסמכתא: 2020-01-001401 ו-2020-01-002973 בהתאמה) הנכללים בזאת בדרך הפנייה.

תקנה 29א

פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי, לנושא משרה כהגדרתו בחוק החברות, שבתוקף בתאריך הדוח

לפרטים נוספים אודות הסדרי הפטור, ביטוח ושיפוי לנושאי משרה בחברה, ראו תקנה 29א לפרק ד', לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 (מס' אסמכתא : 2019-01-021453), הנכלל בזאת על דרך הפניה.

בראק קפיטל פרופרטיז אנ.וי.

17 במרץ, 2020

תאריך

Patrick Burke

יו"ר דירקטוריון החברה

Tomas A. de Vargas Machuca

מנכ"ל החברה

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

Tomás de Vargas Machuca, מנכ"ל; Thomas Stienlet, סמנכ"ל כספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנכ"ל וסמנכ"ל הכספים (נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים) או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח 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, בקרות ונהלים שתוכננו 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 לדרישות הגילוי.

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

ההנהלה, בפיקוח 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 בפיקוח הדירקטוריון כללה:

1. מיפוי וזיהוי החשבונות והתהליכים העסקיים אשר החברה רואה אותם כמהותיים לדיווח הכספי. רכיבי הבקרה הפנימית שזוהו הינם: (א) בקרות ברמת הארגון; (ב) תהליך עריכה וסגירת הדוחות; (ג) בקרות כלליות על מערכות המידע; (ד) תהליכים מהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי (תהליכי נדל"ן להשקעה, הלוואות ונגזרים, מלאי דירות בהקמה, הכנסות).

2. מיפוי ותיעוד הבקרות הקיימות בתאגיד אשר נועדו לתת מענה לסיכונים הדיווח והגילוי, הערכת אפקטיביות התכנון של הבקרות וניתוח פערי הבקרה הקיימים, תיקון ליקויים בתכנון הבקרה ובחינת קיומן של בקרות מפצות.

3. הערכת אפקטיביות התפקוד של בקרות המפתח.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2019 היא אפקטיבית.

להלן הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 9ב(ד)(1) לתקנות

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

1. בחנתי את הדוח התקופתי של Brack Capital Properties NV (להלן "התאגיד") לשנת 2019 ("הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמציגים 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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישורין 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.

17 במרץ, 2020

תאריך

Tomas de Vargas Machuca
מנכ"ל

להלן הצהרת נשוא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(ב)(ד) (2) לתקנות

הח"מ, Thomas Stienlet, מצהיר בזה כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של Brack Capital Properties NV (להלן: "התאגיד") לשנת 2019 (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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים 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 -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, 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 -
 - 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, 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.

17 במרץ, 2020

תאריך

Thomas Stienlet
סמנכ"ל כספים

חוות דעת רואה החשבון המבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית לפי תקנה 9ב(ג) לתקנות

חוות הדעת של רואה החשבון המבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית מצורפת לדוחות הכספיים המאוחדים של התאגיד.