

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

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

בדוח זה להלן:

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

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

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

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

מבוא

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

1. רווחיות

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2019 הסתכם הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה בכ- 0.4 מ' אירו לעומת רווח של כ- 11.8 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד.

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

- **נדליין מניב**: ברבעון השלישי של שנת 2019 הסתכם ה-FFO בכ-7.8 מ' אירו; תרומת ה-FFO של תחום פעילות הנדליין המניב למגורים הסתכמה לכ-6 מ' אירו, ותרומת פעילות תחום הנדליין המניב למסחר הסתכמה לסך של כ-1.8 מ' אירו, ברבעון המדווח¹.

- **נדליין יזמי למגורים**: ברבעון השלישי של שנת 2019 הסתכמה התרומה של פרויקט Grafental ברווח בגובה של כ-6.4 מ' אירו (מאוחד). בתקופת הדוח, הכירה החברה במכירה מצטברת של כל 89 יח"ד משלב ה' שבפרוייקט לפי שיעור ביצוע משוקלל של 67.8%, לעומת מכירה מצטברת של כל 89 יח"ד בשלב בשיעור ביצוע משוקלל של 49.2% ליום 30 בספטמבר, 2019 ובמכירה מצטברת של 83 יח"ד משלב ז' שבפרוייקט לפי שיעור ביצוע משוקלל של 65.4%.

2. מגזרי הפעילות – נתונים תפעוליים עיקריים²

2.1. תחום פעילות נדליין יזמי למגורים – פרויקט Grafental³:

| שלב | מס' יח"ד | צפי הכנסות (מ' אירו) | רווח צפוי (מ' אירו) | % רווח יזמי ⁴ | % מכירות | % הכרה ברווח למועד הדו"ח |
|------|----------|----------------------|---------------------|--------------------------|----------|--------------------------|
| ה' | 89 | 49.6 | 12.0 | 32% | 100% | 60% |
| ז' | 89 | 53.7 | 11.2 | 26% | 91% | 38% |
| ח' | 96 | 58.0 | 10.0 | 21% | 33% | 0% |
| סה"כ | 274 | 161.3 | 33.2 | 26% | 73% | 34% |

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

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% | 5.3% | 4.4% | 6.2% | 5.3% | 704 | מגורים |
| 96% | 5.7% | 5.6% | 6.9% | 6.8% | 216 | מסחרי |
| 95% | 5.4% | 4.7% | 6.4% | 5.6% | 920 | סה"כ |

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

צמיחת שכר הדירה בתחום הנדל"ן המניב למגורים ברבעון השלישי של שנת 2019 הסתכמה בכ- 1.9% בשכ"ד מנכסים זהים לעומת הרבעון המקביל בשנת 2018. למועד חתימת הדוח שכ"ד הממוצע הינו 6.37 אירו למטר; שכ"ד בהשכרות חדשות בשוק המגורים גבוה בכ- 17% משכ"ד הממוצע.

3. מבנה המאזן ואיתנות פיננסית

3.1. **הון עצמי ו-NAV**: ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה מסתכם בכ-693.7 מ' אירו וה-NAV¹⁰ מסתכם בכ-806.0 מ' אירו נכון למועד הדוח.

3.2. **יחסי חוב**: יחס ה-LTV¹¹ הינו כ- 48.41% נכון למועד הדוח. יחס ה-EBITDA (מהתיק המניב בלבד, לא כולל רווח תפעולי מפעילות הייזום) להוצאות ריבית הינו כ-3.46 ברבעון השלישי של שנת 2019.

3.3. **נזילות**: יתרות המזומנים (מאוחד) הסתכמו בכ-30.7 מ' אירו נכון למועד הדוח.

3.4. **מימון**: לחברה הלוואות מבנקים ביתרה כוללת של כ-657.7 מ' אירו, בריבית שנתית ממוצעת של 1.72% ובמח"מ של 4.1 שנים; לחברה אג"ח ביתרה כוללת של כ-105.2 מ' אירו, בריבית שנתית ממוצעת של 3.51% ובמח"מ של 3.56 שנים, לפירוט נוסף בנוגע לאג"ח של החברה ראה חלק ב' לדוח זה – "גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב". לפירוט בנוגע להלוואה מבעלת שליטה, ר' אירועים מהותיים בתקופת הדוח.

4. תיאור תמציתי של עסקי הקבוצה וסביבת פעילותה

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

בהמשך לאמור בדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 לפיו החברה ממשיכה לבחון אפשרות למיקוד מחדש של אסטרטגיית החברה, לרבות אפשרות למכור נתח מסוים מנכסי החברה ועסקיה, לדיווחיה המיידים של החברה מן הימים 23 במרץ, 2019, 2 ביוני ו-30 ביוני, 2018 (מס' אסמכתא: 01-2019-023952, 01-2019-054682 ו-01-2019-055230, בהתאמה) ודיווח החברה מיום 23 בספטמבר, 2019 (מס' אסמכתא 01-2019-098212) בקשר עם התקשרות החברה בעסקאות למכירת חלקים מנכסי הנדל"ן המסחרי והיזמי של החברה והשלמת חלק מהן, למועד הדוח ממשיכה החברה לבחון אפשרויות למיקוד מחדש של האסטרטגייה העסקית שלה לתחום פעילות הנדל"ן המניב והיזמי למגורים, ובגדר כך גם ממשיכה בביצוע פעולות למכירת נכסים נוספים מפורטפוליו הנדל"ן המסחרי של החברה. למועד פרסום הדוח, החברה ממשיכה ובוחנת את השימושים האפשריים של תמורת מכירת הנכסים הנוספים מפורטפוליו הנדל"ן המסחרי שלה, לרבות לצורכי שיפור נוסף במצבה התזרימי של החברה ויחס המינוף

⁵ נכסים המאוחדים בדוחות החברה, כולל נכסים שבגינם נחתמו הסכמי מכר מחייבים, ראה דיווח מידי מיום 30 ביוני, 2019 (מספר אסמכתא 01-2019-055230).

⁶ נתוני חודש נובמבר 2019 במונחים שנתיים חלקי שווי בספרים.

⁷ "ERV" (Estimated Rental Value) ההנבה השנתית הצפויה בהיתן 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 בחלק א' להלן.

¹¹ חוב נטו לסך הנדל"ן.

של החברה והשקעות אפשריות נוספות בתחום הנדל"ן המניב והיזמי למגורים בגרמניה, והכול בכפוף להחלטות דירקטוריון החברה כפי שיהיו מעת לעת. לפרטים נוספים ראו סעיף 8 להלן.

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

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

4.2. **נדל"ן מניב בתחום המסחרי (Commercial)** – בבעלות הקבוצה נכון למועד חתימת הדוח, 23 נכסים בתחום המסחרי (מסחר ומשרדים) בשטח כולל להשכרה של כ-216 אלפי מ"ר, כולל נכסים שלגביהם התקשרה החברה בהסכם מכירה מחייב מיום 30 ביוני, 2019 כמפורט בסעיף 8 להלן (לא כולל נכס בחברה כלולה בשטח של כ- 7 אלפי מ"ר). שכי"ד שנתי הנו כ- 19 מ' אירו ומח"מ שכריות עם דיירי העוגן של כ-5.5 שנים.

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

4.3. **נדל"ן יזמי למגורים** – לפרטים אודות שיווק, מכירות, מסירות וביצוע, שלב ה' (89 יח"ד), שלב ו' (112 יח"ד), 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 2018. לפרטים נוספים בקשר עם הסטטוס השיווקי והביצועי של השלבים שבבנייה בפרויקט, ראו בטבלאות דלהלן.

שיווק הפרויקט

| שלב ז' | | | | | | | | | | | שלב ה' | | | | | | | | | | |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------------|--|--|--|--|--|--|--|
| שנת 2018 | שנת 2019 | | | | שנת 2018 | שנת 2019 | | | | שנת 2018 | שנת 2019 | | | | | | | | | | |
| 2018 | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | למועד חתימת הדו"ח | 2018 | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | למועד חתימת הדו"ח | 2018 | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | למועד חתימת הדו"ח | | | | | | | |
| יחידות דיור (#) | | | | | | | | | | | 27 | | | | | | | | | | |
| יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו) | | | | | | | | | | | 14,301 | | | | | | | | | | |
| יחידות דיור (מ"ר) | | | | | | | | | | | 2,536 | | | | | | | | | | |
| מחיר ממוצע למ"ר (באירו) (כולל תמורה בגין חניות) | | | | | | | | | | | 5,639 | | | | | | | | | | |
| הזמנות דירות (Reservations) ליום חתימת הדוח: | | | | | | | | | | | 0 | | | | | | | | | | |
| יחידות דיור (#) | | | | | | | | | | | 0 | | | | | | | | | | |
| יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו) | | | | | | | | | | | 0 | | | | | | | | | | |
| יחידות דיור (מ"ר) | | | | | | | | | | | 0 | | | | | | | | | | |
| מחיר ממוצע למ"ר (באירו) | | | | | | | | | | | 0 | | | | | | | | | | |
| חוזים חתומים והזמנות דירות מצטברים עד ליום חתימת הדוח: | | | | | | | | | | | 85 | | | | | | | | | | |
| יחידות דיור (#) | | | | | | | | | | | 89 | | | | | | | | | | |
| יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו) | | | | | | | | | | | 50,369 | | | | | | | | | | |
| יחידות דיור (מ"ר) | | | | | | | | | | | 8,958 | | | | | | | | | | |
| מחיר ממוצע למ"ר (באירו) | | | | | | | | | | | 5,623 | | | | | | | | | | |
| שיעור השיווק של הפרויקט (%): | | | | | | | | | | | 93.8% | | | | | | | | | | |
| יום 31.12.18 | יום 31.3.19 | יום 30.6.19 | יום 30.9.19 | למועד חתימת הדוח | יום 31.12.18 | יום 31.3.19 | יום 30.6.19 | יום 30.9.19 | למועד חתימת הדוח | יום 31.12.18 | יום 31.3.19 | יום 30.6.19 | יום 30.9.19 | למועד חתימת הדוח | | | | | | | |
| שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה - חוזים חתומים | | | | | | | | | | | 21.2% | | | | | | | | | | |
| שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה - חוזים חתומים והזמנות | | | | | | | | | | | 53.1% | | | | | | | | | | |
| שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה - חוזים חתומים והזמנות | | | | | | | | | | | 71.8% | | | | | | | | | | |
| שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה - חוזים חתומים והזמנות | | | | | | | | | | | 90.7% | | | | | | | | | | |
| שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה - חוזים חתומים והזמנות | | | | | | | | | | | 93.8% | | | | | | | | | | |
| שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה - חוזים חתומים והזמנות | | | | | | | | | | | 93.8% | | | | | | | | | | |
| מקדמות מדיירים: | | | | | | | | | | | 93.8% | | | | | | | | | | |
| יום 31.12.18 | יום 31.3.19 | יום 30.6.19 | יום 30.9.19 | למועד חתימת הדוח | יום 31.12.18 | יום 31.3.19 | יום 30.6.19 | יום 30.9.19 | למועד חתימת הדוח | יום 31.12.18 | יום 31.3.19 | יום 30.6.19 | יום 30.9.19 | למועד חתימת הדוח | | | | | | | |
| מקדמות מדיירים (באלפי אירו) | | | | | | | | | | | 0 | | | | | | | | | | |
| שיעור המקדמות מדיירים (%) | | | | | | | | | | | 0.0% | | | | | | | | | | |
| מקדמות מדיירים (באלפי אירו) | | | | | | | | | | | 18,089 | | | | | | | | | | |
| שיעור המקדמות מדיירים (%) | | | | | | | | | | | 26.8% | | | | | | | | | | |
| מקדמות מדיירים (באלפי אירו) | | | | | | | | | | | 11,657 | | | | | | | | | | |
| שיעור המקדמות מדיירים (%) | | | | | | | | | | | 17.8% | | | | | | | | | | |
| מקדמות מדיירים (באלפי אירו) | | | | | | | | | | | 14,142 | | | | | | | | | | |
| שיעור המקדמות מדיירים (%) | | | | | | | | | | | 20.9% | | | | | | | | | | |
| מקדמות מדיירים (באלפי אירו) | | | | | | | | | | | 27,619 | | | | | | | | | | |
| שיעור המקדמות מדיירים (%) | | | | | | | | | | | 40.8% | | | | | | | | | | |
| מקדמות מדיירים (באלפי אירו) | | | | | | | | | | | 35,814 | | | | | | | | | | |
| שיעור המקדמות מדיירים (%) | | | | | | | | | | | 53.0% | | | | | | | | | | |
| מקדמות מדיירים (באלפי אירו) | | | | | | | | | | | 38,879 | | | | | | | | | | |
| שיעור המקדמות מדיירים (%) | | | | | | | | | | | 57.5% | | | | | | | | | | |
| שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים והזמנות ליום חתימת הדוח: | | | | | | | | | | | 4 | | | | | | | | | | |
| יחידות דיור (#) | | | | | | | | | | | 0 | | | | | | | | | | |
| יחידות דיור - תמורה כספית צפויה (כולל בגין חניות, באלפי אירו) | | | | | | | | | | | 3,321 | | | | | | | | | | |
| יחידות דיור (מ"ר) | | | | | | | | | | | 576 | | | | | | | | | | |
| מחיר ממוצע למ"ר (באירו) | | | | | | | | | | | 5,769 | | | | | | | | | | |
| סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי אירו) | | | | | | | | | | | 1,963 | | | | | | | | | | |

| שיווק הפרויקט | | |
|--|------------------|--|
| שלב ח' | | |
| שנת 2019 | | |
| רבעון 3 | למועד חתימת הדוח | |
| 33 | 35 | יחידות דיור (#) |
| 19,071 | 20,607 | יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו) |
| 3,297 | 3,555 | יחידות דיור (מ"ר) |
| 5,784 | 5,797 | מחיר ממוצע למ"ר (באירו) (כולל תמורה בגין חניות) |
| הזמנות זירות (Reservations) ליום חתימת הדוח: | | |
| | 0 | יחידות דיור (#) |
| | 0 | יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו) |
| | 0 | יחידות דיור (מ"ר) |
| | 0 | מחיר ממוצע למ"ר (באירו) |
| חוזים חתומים והזמנות זירות מצטברים עד ליום חתימת הדוח: | | |
| | 35 | יחידות דיור (#) |
| | 20,607 | יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו) |
| | 3,555 | יחידות דיור (מ"ר) |
| | 5,797 | מחיר ממוצע למ"ר (באירו) |
| שיעור השיווק של הפרויקט (%): | | |
| רבעון 3 | למועד חתימת הדוח | |
| 32.9% | 35.5% | שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה - חוזים חתומים |
| 32.9% | 35.5% | שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה - חוזים חתומים והזמנות |
| מקדמות מדיירים: | | |
| רבעון 3 | למועד חתימת הדוח | |
| 0 | 0 | מקדמות מדיירים (באלפי אירו) |
| 0 | 0 | שיעור המקדמות מדיירים (%) |
| שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים והזמנות ליום חתימת הדוח: | | |
| | 61 | יחידות דיור (#) |
| | 37,422 | יחידות דיור - תמורה כספית צפויה (כולל בגין חניות, באלפי אירו) |
| | 6,238 | יחידות דיור (מ"ר) |
| | 5,999 | מחיר ממוצע למ"ר (באירו) |
| | 11,960 | סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי אירו) |

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

| שלב ה' | שלב ו' | שלב ז' | שלב ח' | |
|------------------|----------------|----------------|----------------|---|
| 49,564 | 28,925 | 53,689 | 58,029 | סך הכנסות צפויות |
| 35,814 | 0 | 18,089 | 0 | מקדמות מרוכשי דירות למועד הדוח |
| 37,560 | 25,445 | 42,457 | 48,063 | סך עלות צפויה (כולל קרקע) (באלפי אירו) |
| 67.8% | 83.3% | 65.4% | 13% | שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%) |
| 12,004 | 3,480 | 11,232 | 9,965 | סך רווח יזמי צפוי ¹² |
| 7,071 | - | 4,241 | - | 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 |

| שלב ו' | | | | שלב ה' | | | | | עלויות שהוקצו |
|----------|------------------|----------------|------------------|----------|------------------|----------------|------------------|--|---------------|
| שנת 2018 | רבעון ראשון 2019 | רבעון שני 2019 | רבעון שלישי 2019 | שנת 2018 | רבעון ראשון 2019 | רבעון שני 2019 | רבעון שלישי 2019 | | |
| 3,500 | 3,500 | 3,500 | 3,500 | 9,649 | 9,649 | 9,648 | 9,648 | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה | |
| 1,610 | 1,744 | 2,206 | 2,212 | 1,827 | 2,255 | 2,810 | 2,887 | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות | |
| 5,664 | 9,153 | 13,185 | 16,065 | 5,454 | 7,994 | 10,910 | 16,045 | עלויות בגין בניה | |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו) | |
| 10,774 | 14,397 | 18,891 | 21,777 | 16,930 | 19,898 | 23,368 | 28,580 | סה"כ עלות מצטברת | |

¹² ביחס לשלב ו', מייצג את השווי הצפוי של השלב, המיועד להשכרה, כנכס מניב, לאחר השלמתו.

| שלב ח' | | שלב ז' | | | | סה"כ עלות מצטברת בספרים | |
|----------|------------------|----------|------------------|----------------|----------------------|--|---------------|
| שנת 2018 | רבעון שלישי 2019 | שנת 2018 | רבעון ראשון 2019 | רבעון שני 2019 | רבעון שלישי 2019 | | |
| 10,774 | 14,397 | 16,930 | 19,898 | 23,368 | 28,580 | | |
| 14,119 | 14,119 | 10,500 | 10,500 | 10,500 | ¹³ 11,500 | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה | עלויות שוטפות |
| - | 1,202 | 1,249 | 1,381 | 1,488 | 1,770 | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות | |
| - | 3,225 | 3,963 | 7,586 | 13,525 | 18,463 | עלויות בגין בניה | |
| - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו) | |
| 14,119 | 18,546 | 15,712 | 19,467 | 25,513 | 31,733 | סה"כ עלות מצטברת | |
| 14,119 | 18,546 | 15,712 | 19,467 | 25,513 | 31,733 | סה"כ עלות מצטברת בספרים | |

| שלב ו' | | | | שלב ה' | | | | | |
|----------|------------------|----------------|------------------|----------|------------------|----------------|------------------|---|--------------------|
| שנת 2018 | רבעון ראשון 2019 | רבעון שני 2019 | רבעון שלישי 2019 | שנת 2018 | רבעון ראשון 2019 | רבעון שני 2019 | רבעון שלישי 2019 | | |
| 0 | 0 | 0 | 3,500 | 0 | 0 | 0 | 9,648 | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) | עלויות שטרם הושקעו |
| 1,848 | 1,714 | 1,252 | 2,212 | 1,904 | 1,475 | 920 | 2,887 | עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) | |
| 12,824 | 9,334 | 5,303 | 16,065 | 18,726 | 16,188 | 13,271 | 16,045 | עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן) | |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) | |
| 14,672 | 11,048 | 6,555 | 21,777 | 20,630 | 17,663 | 14,191 | 28,580 | סה"כ עלויות שטרם הושקעו | |

13 הגידול בעלות המיחסת לקרקע ברבעון השלישי של שנת 2019 נובע מאלוקציה של עלות הקרקע בין השלבים בפרויקט שטרם נכנסו לביצוע לשלב זה.

| שלב ח' | | שלב ז' | | | | | |
|----------|------------------|----------|------------------|----------------|------------------|---|--------------------|
| שנת 2018 | רבעון שלישי 2019 | שנת 2018 | רבעון ראשון 2019 | רבעון שני 2019 | רבעון שלישי 2019 | | |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) | עלויות שטרם הושקעו |
| 2,993 | 2,212 | 2,076 | 2,065 | 1,958 | 1,675 | עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) | |
| 30,951 | 27,305 | 23,548 | 19,925 | 13,986 | 9,049 | עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן) | |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) | |
| 33,994 | 29,517 | 25,624 | 21,990 | 15,944 | 10,724 | סה"כ עלויות שטרם הושקעו | |

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

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

4.3.2. להלן ריכוז טבלאי של ההכנסות, תזרים ורווח יזמי צפויים, שטרם הוכרו בדוחות הכספיים של החברה, משלבים שבביצוע ומשליבים 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') |
|---------------------|-----------------|-------------------|---|
| 14,051 | 24,814 | 61,752 | |

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') |
|---------------------|-----------------|-------------------|---|
| 7,838 | 16,816 | 43,951 | |

4.4. השבחת קרקע בדיסלדורף לנדל"ן יזמי – בבעלות החברה 3 מתחמי קרקע בעיר דיסלדורף בגרמניה הנמצאים בתהליכים מתקדמים לשינוי ייעודם ממשרדים/תעשייה למגורים לפרטים בדבר התקדמות החברה בהליכי שינוי היעוד בקרקעות בדיסלדורף. לפרטים נוספים ראו פרק א' לדוח תקופתי 2018.

4.4.1. להלן ריכוז טבלאי של ההכנסות, התזרים והרווח היזמי הצפוי מתחום פעילות השבחת הקרקע בדיסלדורף¹⁴, מלאי מקרקעין בדיסלדורף, ומלאי מבנים בהקמה, ללא נכס בחברה כלולה בעיר אאכן, וללא חטיבת הקרקע בשכונת Gerresheim:

| רווח יזמי שטרם הוכר | תזרים מזומנים שטרם הוכר | הכנסות שטרם הוכרו | (נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט Grafental – 84.98%) – באלפי אירו |
|---------------------|-------------------------|-------------------|---|
| 3,981 | 21,123 | 132,271 | דירות להשכרה בשכ"ד מפקח בשלבים שבתכנון תחת התב"עות Grafental Mitte/Ost |
| 58,026 | 126,590 | 337,699 | דירות Condo למכירה חופשית בשלבים שבתכנון תחת התב"עות Grafental Mitte/Ost ו-Grafenberg |
| 62,008 | 147,713 | 469,970 | סה"כ |

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

¹⁴ יצוין, כי החברה טרם קיבלה החלטה על אופן השימוש בחטיבת הקרקע שבשינוי יעוד ממשרדים למגורים ב-Grafenberg, לרבות בדבר פיתוח מתחם הקרקע. ההחלטה לפתח את מתחם הקרקע, כפופה להשלמת הליכי אישור התב"עות הרלבנטיות, תנאי השוק שישררו במועד השלמת התב"ע, היכולת להשיג מימון לצורך פיתוח פרויקט, זמינות משאביי הונויים 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 לשיעורים 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.

הערכות החברה המפורטות לעיל ולהשפיע באופן מהותי על צפי ההכנסות מהפרויקטים ובכלל זה על ריווחיותם 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 ונעה סביב 14% - 16%, ואינה ברת השוואה לריווחיות היזמית בשלבים בהם ניבנים 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 30 בספטמבר 2018 | ליום 30 בספטמבר 2019 | נכסים |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--|
| | אלפי אירו | | | נכסים שוטפים |
| ראו פירוט בדוח תזרימי מזומנים במסגרת דוחותיה הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה. | 27,138 | 32,738 | 30,709 | מזומנים ושווי מזומנים |
| | 414 | 408 | 434 | יתרות לקבל מבנקים |
| | 21,249 | 21,767 | 21,330 | פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות |
| | 4,474 | 5,508 | 6,026 | הכנסות לקבל בגין מכירת דירות |
| | 1,523 | 3,443 | 210 | שוכרים ולקוחות, נטו |
| | 25,496 | 41,250 | 30,595 | מלאי בניינים בהקמה |
| | 80,294 | 105,114 | 89,304 | סה"כ נכסים שוטפים |
| הגידול בתקופת הדוח נובע מהתקשרות החברה בהסכמים למכירת נכסים. לפרטים נוספים ראו סעיפים 8.3 ו 8.28.4 להלן. | - | - | 274,687 | נכסים של קבוצת מימוש מוחזקת למכירה |
| | אלפי אירו | | | נכסים לא שוטפים |
| | 7,698 | 6,229 | 9,686 | השקעות והלוואות הנמדדות לפי שיטת השווי המאזני |
| | 37,019 | 39,941 | 37,668 | השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד |
| בדבר התקשרות למכירת חלק מהמלאי, ר' סעיף 8.4 להלן. | 216,061 | 202,316 | 73,844 | מלאי מקרקעין |
| | 64,683 | 67,086 | 64,712 | נדליין להשקעה – זכויות במקרקעין |
| הקיטון בתקופת הדוח נובע בעיקר ממכירת נדליין להשקעה וסיווג נדליין להשקעה אשר בגינת התקשרה החברה בהסכם המכירה, כנכסים מוחזקים למכירה. | 1,410,282 | 1,339,177 | 1,123,960 | נדליין להשקעה – נכסים מניבים |
| | 5,381 | 6,951 | 5,967 | פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים |
| | 426 | 375 | 2,560 | חייבים ויתרות חובה, רכוש קבוע ונכסים פיננסיים אחרים |
| | 1,231 | 868 | 64 | מסים נדחים |
| | 1,742,781 | 1,622,943 | 1,318,461 | סה"כ נכסים לא שוטפים |
| | <u>1,823,075</u> | <u>1,768,057</u> | <u>1,682,452</u> | סה"כ נכסים |

| הסבר לשינוי | ליום 31 בדצמבר 2018 | ליום 30 בספטמבר 2018 | ליום 30 בספטמבר 2019 | התחייבויות |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--|
| | אלפי אירו | | | התחייבויות שוטפות |
| | 101,485 | 95,983 | 91,111 | חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאים |
| | 17,066 | 17,331 | 19,370 | חלויות שוטפות של אגרות חוב |
| | 2,098 | 2,600 | 4,885 | הלוואות למימון מלאי בניינים בהקמה |
| | 30,066 | 26,967 | 16,304 | זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות |
| | 841 | 3,598 | 4,148 | מקדמות מרוכשי דירות |
| | 151,556 | 146,479 | 135,818 | סה"כ התחייבויות שוטפות |
| | - | - | 168,901 | התחייבויות של קבוצת מימוש מוחזקת למכירה |
| | אלפי אירו | | | התחייבויות לא שוטפות |
| הקיטון בתקופת הדוח נובע בעיקר מפרעון הלוואות שמימנו או היו קשורות לנכסים שנמכרו, וסיווג מחדש של הלוואות אשר ממנות נכסים שבגינם התקשרה החברה בהסכם מכירה, כהתחייבויות המוחזקות למכירה. לפרטים נוספים ראו סעיפים 8.2 ו 8.3 ו 8.4 להלן. | 659,614 | 676,823 | 401,808 | הלוואות מתאגידים בנקאים ואחרים |
| הלוואה שנתקבלה מבעלת השליטה. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.5 להלן. | - | - | 44,473 | הלוואות מבעל שליטה |
| הקיטון בתקופת הדוח נובע בעיקר מפרעון קרן. | 90,349 | 94,176 | 85,796 | אגרות חוב |
| | 3,041 | 3,095 | 3,041 | התחייבות בגין חכירה |
| | 384 | 732 | 672 | התחייבויות פיננסיות אחרות |
| | 117,671 | 106,929 | 106,254 | מסים נדחים |
| | 871,059 | 881,755 | 642,044 | סה"כ התחייבויות לא שוטפות |
| | 1,022,615 | 1,028,234 | 946,763 | סה"כ התחייבויות הון עצמי |
| | 694,644 | 639,858 | 693,656 | הון עצמי מיוחס לבעלי המניות של החברה |
| הקיטון בתקופת הדוח נובע מרכישת זכויותיהם של המשקיעים. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.1 להלן. | 105,816 | 99,965 | 42,033 | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| | 800,460 | 739,823 | 735,689 | סה"כ הון עצמי |
| | <u>1,823,075</u> | <u>1,768,057</u> | <u>1,682,452</u> | סה"כ התחייבויות והון עצמי |

6. תוצאות הפעילות

| הסבר לשינוי | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | |
|--|------------------------------|---|---------------|--|---------------|---|
| | | 2018 | 2018 | 2019 | 2018 | |
| אלפי אירו | | | | | | |
| מכירת נכסים. | 79,168 | 19,837 | 17,315 | 59,267 | 56,440 | הכנסות מהשכרת נכסים |
| | 26,980 | 6,815 | 6,523 | 20,258 | 19,786 | הכנסות ניהול נכסים ואחרות |
| | (27,870) | (6,599) | (6,599) | (19,960) | (19,857) | הוצאות ניהול נכסים |
| | (12,717) | (2,829) | (2,847) | (8,396) | (8,917) | עלות אחזקת נכסים להשכרה |
| | 65,561 | 17,224 | 14,392 | 51,169 | 47,452 | הכנסות שכירות וניהול, נטו |
| | 62,753 | 12,202 | 32,461 | 41,615 | 45,471 | הכנסות ממכירת דירות |
| | (47,771) | (9,339) | (26,108) | (31,830) | (38,242) | עלות מכירת דירות |
| | 14,982 | 2,863 | 6,353 | 9,785 | 7,229 | רווח ממכירת דירות |
| | (12,520) | (2,918) | (4,059) | (9,759) | (11,665) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| | (2,329) | (597) | (564) | (1,844) | (1,580) | הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי דירות בהקמה ומלאי מקרקעין |
| | (365) | (24) | (121) | (250) | (336) | הוצאות מכירה ושיווק |
| | 95,499 | 1,200 | (1,309) | 34,500 | 2,611 | עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו |
| | 160,828 | 17,748 | 14,692 | 83,601 | 43,711 | רווח תפעולי |
| | (19,646) | (5,003) | (4,910) | (14,831) | (14,474) | הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנה, נטו |
| | 6,509 | (626) | (3,820) | 3,561 | (9,820) | השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו |
| בעיקר עלות שבירת הלוואות שנפרעו במקביל למכירת נכסים. | 1,580 | 5,235 | (3,431) | 4,632 | (14,477) | שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הלוואות ואחרות (כולל עלויות פרעון מוקדם של הלוואות) |
| | (723) | - | - | (2,205) | - | חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| | 148,548 | 17,354 | 2,531 | 74,758 | 4,940 | רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה |
| | (29,505) | (4,214) | (1,197) | (17,479) | (5,061) | מסים על ההכנסה |
| | 119,043 | 13,140 | 1,334 | 57,279 | (121) | רווח נקי, מדווח |
| | | | | | | רווח נקי מיוחס ל: |
| | 100,919 | 11,788 | 440 | 46,133 | (60) | בעלי מניות החברה |
| | 18,124 | 1,352 | 894 | 11,146 | (61) | זכויות שאינן מקנות שליטה |

7. מקורות מימון, נזילות ותזרימי המזומנים

| הסבר לשינוי | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | |
|--|------------------------------|---|----------|--|----------|---|
| | 2018 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | |
| אלפי אירו | | | | | | |
| בשנת 2018, נכללו עלויות רכישת מקרקעין. | (68,059) | 14,315 | 6,802 | (86,066) | 21,188 | תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת) |
| ר' דוח תזרים. | (56,394) | (47,674) | 9,764 | (53,127) | 48,307 | תזרימי מזומנים מפעילות השקעה (תזרימי מזומנים לפעילות השקעה) |
| ר' דוח תזרים. | 38,462 | (22,718) | (84,715) | 58,802 | (65,924) | תזרימי מזומנים מפעילות מימון (תזרימי מזומנים לפעילות מימון) |

7.1. נגישות למקורות מימון

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

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

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

לפרטים אודות עסקאות בהם התקשרה החברה למכירת חלק נוסף מנכסי הנדל"ן המניב שלה והנדל"ן הימזי שלה ואשר להערכת החברה, אם וככל ויושלמו, צפויות להשפיע באופן חיובי על יתרות המזומנים של החברה, ראה דיווחיה המיידים של החברה מיום 30 ביוני, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-01) ("עסקת מכירת נכסים ב'"), ומיום 23 לספטמבר, 2109 (מס' אסמכתא-2019-01-098212) וכן סעיף 8.3 להלן.

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

לפרטים נוספים בקשר מימון מחדש של הלוואות של החברה ראו סעיף 8.5 להלן.

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

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, 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 שלישי 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, מכירת נכסים (לרבות במסגרת הפעולות שעושה החברה לשם מכירת נתח מסוים מנכסי החברה ועסקיה במסגרת המיקוד מחדש של אסטרטגיית החברה בהתאם למפורט בסעיף 4 לעיל, וסעיפים 8.3 ו-8.4 להלן), שחרור בטחונות ועוד. בנוסף, וכמפורט בסעיף 19 לפרק א' לדוח השנתי של החברה, 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 הינו כ- 31 מיליון אירו, ואשר להערכת החברה יכולות להמכר או להיות מנוצלות באופן אחר ככל שתדרש לכך החברה.

לאחר ששקל את כל העניינים המפורטים לעיל, קבע דירקטוריון החברה כי בשים לב לאפשרויות המימון השונות המפורטים לעיל ולפעולות למיקוד מחדש של עסקי החברה, כמתואר בסעיף 4, והתקשרויות החברה בהסכמים למכירת נכסים כמפורט בסעיפים 8.3 ו-8.4 להלן, 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, היעדר הסכמות עם צדדים שלישיים אשר הסכמתם נדרשת לצורך הארכת מועד פירעון ההלוואה או לצורך חלופות נוספות בקשר עם ההפקדה הנדרשת או עם אופן מימוןה 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 **מהפעילות המניבה בלבד – ללא הרווח ממכירת דירות בפרוייקט Grafental** (לפרטים נוספים בדבר פרויקט זה ראו סעיף 1.9 לפרק א' לדוח תקופתי 2018), בהתאמות מסוימות בגין פריטים שאינם תפעוליים, אשר מושפעים משערך שווי הוגן של נכסים והתחייבויות. מדובר בעיקר בהתאמות שווי הוגן של 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 המבוקרים של החברה. להלן חישוב ה-FFO של החברה לתקופות האמורות:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 | לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018 | לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019 | |
|---|--|--|---|
| 100,919 | 11,788 | 440 | רווח נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה |
| | | | התאמות לרווח הנקי: |
| | | | א. התאמות בגין שיערוכים |
| (81,055) | (1,439) | 1,088 | ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה והתאמת שווי התחייבויות הקשורות לנדל"ן להשקעה |
| (1,438) | (5,084) | 3,422 | שיערוך הלוואות ועסקאות החלפת ריבית לפי שווי הוגן |
| | | | ב. התאמות בגין סעיפים לא תזרימיים |
| (4,640) | 1,236 | 4,229 | שערוך הלוואות, מידוד והפרשי שער ועסקאות הגנת מטבע שאינם תזרימיים |
| 1,055 | 294 | 207 | רכיב הריבית בעסקאות הגנה |
| 23,895 | 3,428 | 863 | הוצאות מיסים נדחים ומיסים בגין שנים קודמות |
| | | | ג. סעיפים חד פעמיים / פעילויות חדשות / פעילויות שהופסקו / אחר |
| 5,119 | 336 | 1,755 | שירותים מקצועיים, התאמות חד פעמיות ואחרים |
| 1,292 | - | - | התאמות המתייחסות לחברות כלולות וזכיות שאינן מקנות שליטה |
| 4,651 | 1,081 | 1,180 | הוצאות ניהול פרוייקט ושיווק בקשר עם הקמת פרוייקט המגורים בדיסלדורף והתאמות בגין פעילות ההשכרה הנוכחית בפרוייקט |
| (12,731) | (2,432) | (5,399) | התאמות בגין מכירת דירות |
| (63,852) | (2,580) | 7,345 | סך התאמות לרווח הנקי |
| 37,067 | 9,208 | 7,785 | F.F.O |

כאמור לעיל, בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019 הסתכם ה-FFO בכ-7.8 מ' אירו. להערכת החברה, הרמה השנתית המייצגת של ה-FFO, בהתאמה לארועים שהתרחשו הרבעון, תסתכם לסך של כ-31.2 מ' אירו.

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

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

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

להלן חישוב מדד ה-EPRA NAV של החברה:

| ליום 31.12.2018 במיליוני אירו | ליום 30.9.2018 במיליוני אירו | ליום 30.09.2019 במיליוני אירו | |
|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---|
| 694.6 | 639.9 | 693.7 | הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה |
| 104.9 | 96.6 | 103.9 | בתוספת מסים נדחים בגין התאמות EPRA (בניכוי חלק המיעוט) |
| 0.2 | 0.1 | 0.1 | בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו (בניכוי חלק המיעוט) |
| 7.1 | 6.8 | 8.3 | בתוספת רווחים שטרם הוכרו בגין דירות שנמכרו ונמצאות בביצוע |
| 806.8 | 743.4 | 806.0 | EPRA NAV – שווי נכסי נקי |

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

8.1. השלמת רכישת הנכסים המשותפים JV – כמפורט בדיווח המידי של החברה מיום 29 בינואר, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-010509) הנכלל בזאת על דרך ההפניה ("דיווח ROFO"), ביום 28 בינואר, 2019 אישר דירקטוריון החברה כי החברה תמסור הצעות לשותפי ה-JV (כהגדרתם בדיווח ROFO) לרכישת חלקם של שותפי ה-JV בהסכמי ה-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 המידיים של החברה מן הימים 11 במאי, 2019 ו-1 ביולי, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-040008 ו-2019-01-056562, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

8.2. השלמת עסקה למכירת חלק מנכסי הנדל"ן המסחרי של החברה (עסקת מכירת נכסים א' בהגדרתה לעיל) – ביום 31 במאי, השלימה החברה את עסקת מכירת נכסים א'. לפרטים נוספים בקשר עם העסקה כאמור והשלמתה, ראו דיווחיה המידיים של החברה מן הימים 23 במרץ, 2019 ו-2 ביוני 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-023952 ו-2019-01-054682, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה. כתוצאה מההתקשרות כאמור הכירה החברה בהפסד בסך של כ-2.3 מ' אירו כתוצאה מהפער בין תמורת המכירה, בניכוי עליות עסקה, לערכם של הנכסים והתחייבויות, נטו המוצגים בדוחות החברה (עליות העסקה הסתכמו לסך של כ-6.4 מ' אירו); ההפסד הוכר בדוחותיה כספיים של החברה במסגרת שינויים בשווי

ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו. בנוסף, הכירה החברה בהפסד בסך של כ-7.2 מ' במסגרת שינויים בשווי הוגן של הלוואות, כתוצאה מעלויות שבירת הלוואות הבנקאיות שנפרעו עם השלמת העסקה (לפרטים נוספים בקשר עם הלוואות כאמור ראו סעיף 4 לדיווח המידי של החברה מיום 23 במרץ, 2019 המוזכר בסעיף זה). יתרת ההשקעה של החברה בנכסים אלו בסך של כ-6.5 מ' אירו (10.1% מהון החברות), מוצגת במסגרת השקעה בנכס פיננסי לא סחיר הנמדד בשווי הוגן.

8.3 התקשרות בעסקה למכירת חלק נוסף מנכסי הנדל"ן המסחרי של החברה (עסקה למכירת נכסים ב' בהגדרתה לעיל) – ביום 28 ביוני, 2019, התקשרה החברה בעסקה למכירת נכסים

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

8.4 התקשרות בעסקה למכירת חטיבת הקרקע ב-Gereesheim – 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 ב-Geresheim development project, בתמורה המשקפת שווי נכס של 375 מיליון אירו. השלמת העסקה מותנית בהתקיימות תנאים מתלים מקובלים. בנוסף, למועד פרסום הדוח דנים הצדדים באפשרות לעדכן את מועדי תשלום התמורה, כמקובל בעסקאות בתחום הנדל"ן היזמי. לפרטים נוספים בקשר עם העסקה כאמור, ראו דיווח המידיים של החברה מיום 23 בספטמבר, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-098212), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

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

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

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

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

נוספים בקשר עם אופן אישור העסקה ראו דיווחה המיידית של החברה מיום 14 ביולי, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-060426), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

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

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

- חלק ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

9. **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) 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 | 190,000 | 57,280 | שווי נקוב ליום 30.09.2019 (אלפי ש"ח) |
| 147,975 | 193,771 | 60,794 | שווי נקוב צמוד ליום 30.09.2019 (אלפי ש"ח) |
| 955 | 1,594 | 619 | סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה (אלפי ש"ח) נכון ליום 30.09.2019 |
| 148,047 | 194,194 | 61,086 | ערך בדוחות הכספיים ליום 30.09.2019 (אלפי ש"ח), כולל ריבית לשלם |
| 171,670 | 215,061 | 63,449 | שווי בבורסה ליום 30.09.2019 (אלפי ש"ח) |
| 3.30% (שנתית צמודה בשיעור קבוע), בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ג') ו/או | 3.29% (שנתית צמודה בשיעור קבוע), בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ב') ו/או אי | 4.8% (שנתית צמודה בשיעור קבוע), בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה א') ו/או | סוג ושיעור הריבית |

| איגרות חוב (סדרה ג') | איגרות חוב (סדרה ב') | איגרות חוב (סדרה א') | |
|---|---|--|--|
| אי עמידה בהתניות פיננסיות כמפורט בסעיפים 2.8.4.12 ו- 2.8.4.13 בתשקיף המדף. | עמידה בהתניות פיננסיות כמפורט בסעיפים 2.8.4.12 ו- 2.8.4.13 בתשקיף המדף. | 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"). | |
| 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 התשלומים הראשונים יהווה 4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'), וכ"א מחמשת התשלומים האחרונים יהווה 14.4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'); תשלום הקרן הראשון יהיה ביום 31.12.2013. | עומדות לפירעון ב-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 |
| 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 | החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), בכל עת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם של חלק או של | החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), בכל עת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם של חלק | זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה |

| איגרות חוב (סדרה ג') | איגרות חוב (סדרה ב') | איגרות חוב (סדרה א') | |
|---|---|--|--|
| 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. | 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. | 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. | |
| לא | לא | לא | האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות? |

10. דירוג

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

11. עמידה בתנאים והתחייבויות לפי שטרי הנאמנות

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח ובמהלך תקופת הדיווח עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות¹⁵, 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-16% 187.5:

ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות הרוב נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 30 בספטמבר 2019, הינו 693.7 מיליון אירו.

החוב הפיננסי נטו, על פי דוחות סולו של החברה נכון לאותו מועד הינו 141.4 מיליון אירו.

לפיכך היחס בין ההון העצמי של החברה לחוב הפיננסי נטו על פי דוחות סולו נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 30 בספטמבר 2019, הינו כ-490%.

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

ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'):

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

¹⁵ לעניין התקיימות עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג') של החברה בגין שינוי שליטה בחברה והחלטת מחזיקי אגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג') לתת ויתור בקשר עם עילה זו אשר קמה להם כאמור ראו בסעיף 5 להלן.

¹⁶ הדרישה לעמוד ביחס זה רלוונטית למחזיקי אגרות חוב סדרות א' ו-ב' בלבד.

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

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

סך הון מניות מונפק של BGP ליום 30 בספטמבר 2019 ולמועד חתימת הדוח - 1,978,261. שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 30 בספטמבר 2019 – 47.7%.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי מניותיה, כפי שהוא מופיע בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2019 – 800,525 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל – 3.8681 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות - 1,477,307 א' ש"ח .

חוב נטו – 61,412 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שווי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ-2,406%, ועל כן עומדת החברה ביחס זה.

ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') :

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

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

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

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

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

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2019 – 800,525 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל – 3.8681 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות 1,001,814 א' ש"ח.

חוב נטו – 195,365 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שווי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ-513%, ועל כן עומדת החברה גם ביחס זה.

ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') :

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

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

מספר המניות משועבדות של BGP נכון ליום 30 בספטמבר 2019: 394,430.

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

שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 30 בספטמבר 2019 - 19.9%.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2019 - 800,525 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל - 3.8681 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות 617,389 א' ש"ח.

חוב נטו - 151,832 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שוי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ-407% ועל כן עומדת החברה גם ביחס זה.

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

א. **מינימום הון עצמי**: על פי שטר הנאמנות לסדרה א' - ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב לא יפחת מ-80 מ' אירו ועל פי שטרי הנאמנות לסדרות ב' וג' - ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב לא יפחת מ-150 ו-190 מ' אירו בהתאמה, כאשר למועד הדוח ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב הינו כ-693.7 מ' אירו.

ב. **מיגבלות על חלוקת דיבידנד**: על פי שטר הנאמנות לסדרה א' - לא לבצע חלוקת דיבידנדים לבעלי מניותיה ו/או חלוקת הון לבעלי מניותיה ו/או לא לבצע רכישה עצמית של מניותיה או של ני"ע המירים שלה, אם כתוצאה מכך יפחת ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב מ-80 מ' אירו על פי שטר הנאמנות סדרה א'. למועד הדוח ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב הינו כ-693.7 מ' אירו.

על פי שטרי הנאמנות לסדרות ב' ו-ג' - לא לבצע חלוקת דיבידנדים לבעלי מניותיה ו/או חלוקת הון לבעלי מניותיה ו/או לא לבצע רכישה עצמית של מניותיה או של ני"ע המירים שלה, אם כתוצאה מכך יפחת ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב מ-160 ו-200 מ' אירו בהתאמה ו/או יחס חוב ל-CAP (כהגדרתו להלן) יעלה על 70%. למועד הדוח ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב הינו כ-693.7 מ' אירו ויחס החוב ל-CAP עומד למועד הדוח על 47.29% (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):

| | |
|---------|---------------------------------------|
| 105,166 | התחייבויות פיננסיות על פי דוחות הסולו |
| 44,473 | התחייבויות אחרות על פי דוחות הסולו |
| 587,088 | התחייבויות פיננסיות של החברות הבנות |

| | |
|-----------|-----------------------------------|
| 31,818 | בניכוי מזומן שווה מזומן ופקדונות |
| 4,885 | בנכוי חוב בגין מלאי דירות בהקמה |
| 700,024 | החוב הפיננסי נטו, מאוחד |
| | ה-CAP¹⁷ |
| 735,689 | הון כולל זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 700,024 | החוב הפיננסי נטו, מאוחד |
| 44,473 | הלוואות נדחות של החברה |
| 1,480,186 | ה-CAP |

לפיכך יחס זה עומד על 47.29% כשעל פי שטרי הנאמנות יחס זה צריך להיות נמוך מ-90% עבור סדרה א' ונמוך מ-75% עבור סדרות ב' ו-ג'.

12. תיאור הנכסים המשועבדים להבטחת התחייבויות התאגיד על פי תעודות ההתחייבות

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

13. צירוף דוחות כספיים של חברת BGP

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

¹⁷ "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 הפרש 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.

להלן יובאו נתונים ליום 30 בספטמבר 2019 ביחס לנכסים והתחייבויות של הקבוצה שאינם נכללים בדוחות המאוחדים של החברה המוחזקת המשועבדת, בהשוואה לנכסים והתחייבויות של החברה המוחזקת המשועבדת ולסך המאזן המאוחד :

| נתונים ליום 30 בספטמבר 2019 (באלפי אירו) | החברה במאוחד | נכסים / התחייבויות בחברה המוחזקת המשועבדת | נכסים / התחייבויות בתאגידים לא משועבדים |
|--|-----------------|---|--|
| סה"כ נכסים | 1,682,452 | 1,638,913 | 43,539 |
| נכסים שוטפים ומוחזקים למכירה | 363,991 | 315,626 | * 12,365 |
| נכסים לא שוטפים | 1,318,461 | 1,287,287 | 31,174 |
| סה"כ התחייבויות | 946,763 | 796,355 | 150,408 |
| התחייבויות שוטפות ומוחזקות למכירה | 304,719 | 284,580 | ** 20,139 |
| התחייבויות לא שוטפות | 642,044 | 511,775 | *** 130,269 |
| זכויות שאינן מקנות שליטה | 42,033 | 42,033 | - |
| סה"כ הון | 693,656 | 800,525 | (106,869) |
| שיעור הנכסים מסך הנכסים במאזן | 100% | 97% | 3% |
| שיעור ההתחייבויות מסך ההתחייבויות במאזן | 100% | 84% | 16% |
| שיעור ההון מסך ההון במאזן | 100% | 115% | (15%) |

* 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 ;

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

12 בנובמבר, 2019

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2019

(בלתי מבוקרים)

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2019

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

| | |
|-------|--|
| 2 | דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים |
| 3-4 | תמצית דוחות ביניים מאוחדים על המצב הכספי |
| 5 | תמצית דוחות ביניים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר |
| 6-10 | תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון |
| 11-13 | תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים |
| 14-26 | באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים |

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של Brack Capital Properties N.V. וחברות מאוחדות (להלן – "הקבוצה"), הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים מאוחד ליום 30 בספטמבר 2019 ואת הדוחות התמציתיים ביניים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

עמית, חלפון

רואי חשבון

גבעתיים,
12 בנובמבר, 2019

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על המצב הכספי

| ליום | ליום 30 בספטמבר | |
|-----------|-----------------|------|
| 31 בדצמבר | 2018 | 2019 |
| 2018 | (בלתי מבוקר) | |
| (מבוקר) | אלפי אירו | |

נכסים שוטפים

| | | | |
|---------------|---------------|---------------|---|
| 27,138 | 32,738 | 30,709 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 414 | 408 | 434 | יתרות לקבל מבנקים |
| 21,249 | 21,767 | 21,330 | פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות |
| 4,474 | 5,508 | 6,026 | הכנסות לקבל בגין מכירת דירות |
| 1,523 | 3,443 | 210 | שוכרים ולקוחות, נטו |
| <u>25,496</u> | <u>41,250</u> | <u>30,595</u> | מלאי בניינים בהקמה |
| 80,294 | 105,114 | 89,304 | |

נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה

| | | |
|---|---|---------|
| - | - | 274,687 |
|---|---|---------|

נכסים לא שוטפים

| | | | |
|------------------|------------------|------------------|--|
| 7,698 | 6,229 | 9,686 | השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| 37,019 | 39,941 | 37,668 | השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד |
| 216,061 | 202,316 | 73,844 | מלאי מקרקעין |
| 64,683 | 67,086 | 64,712 | נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין |
| 1,410,282 | 1,339,177 | 1,123,960 | נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים |
| 5,381 | 6,951 | 5,967 | פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים |
| 426 | 375 | 2,560 | חייבים ויתרות חובה, רכוש קבוע ונכסים פיננסיים אחרים |
| 1,231 | 868 | 64 | מסים נדחים |
| 1,742,781 | 1,662,943 | 1,318,461 | |
| <u>1,823,075</u> | <u>1,768,057</u> | <u>1,682,452</u> | |

Thomas Stienlet
סמנכ"ל כספים

Tomas de Vargas
Machuca
מנכ"ל

Patrick Burke
יו"ר הדירקטוריון

12 בנובמבר, 2019
תאריך אישור הדוחות
הכספיים

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על המצב הכספי

| ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר) | ליום 30 בספטמבר 2018 2019 (בלתי מבוקר) | | |
|--------------------------------------|---|------------------|--|
| | אלפי אירו | | |
| | | | <u>התחייבויות שוטפות</u> |
| 101,485 | 95,983 | 91,111 | חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאים |
| 17,066 | 17,331 | 19,370 | חלויות שוטפות של אגרות חוב |
| 2,098 | 2,600 | 4,885 | הלוואות למימון מלאי בניינים בהקמה |
| 30,066 | 26,967 | 16,304 | זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות |
| 841 | 3,598 | 4,148 | מקדמות מרוכשי דירות |
| <u>151,556</u> | <u>146,479</u> | <u>135,818</u> | |
| - | - | 168,901 | <u>התחייבויות של קבוצת מימוש מוחזקת למכירה</u> |
| | | | <u>התחייבויות לא שוטפות</u> |
| 659,614 | 676,823 | 401,808 | הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים |
| - | - | 44,473 | הלוואות מבעל שליטה |
| 90,349 | 94,176 | 85,796 | אגרות חוב |
| 3,041 | 3,095 | 3,041 | התחייבות בגין חכירה |
| 384 | 732 | 672 | התחייבויות פיננסיות אחרות |
| 117,671 | 106,929 | 106,254 | מסים נדחים |
| <u>871,059</u> | <u>881,755</u> | <u>642,044</u> | |
| | | | <u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u> |
| 77 | 77 | 77 | הון מניות |
| 144,237 | 144,237 | 144,237 | פרמיה על מניות |
| (746) | (746) | (746) | מניות אוצר |
| 1,512 | 1,512 | 584 | קרנות הון אחרות |
| 378,756 | 336,864 | 350,386 | קרן הון סטטוטורית |
| 170,808 | 157,914 | 199,118 | יתרת רווח |
| 694,644 | 639,858 | 693,656 | סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה |
| <u>105,816</u> | <u>99,965</u> | <u>42,033</u> | <u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u> |
| <u>800,460</u> | <u>739,823</u> | <u>735,689</u> | <u>סה"כ הון</u> |
| <u>1,823,075</u> | <u>1,768,057</u> | <u>1,682,452</u> | |

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | |
|---|---|----------|--|----------|--|
| 2018 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | | | | |
| אלפי אירו | | | | | |
| 79,168 | 19,837 | 17,315 | 59,267 | 56,440 | הכנסות מהשכרת נכסים |
| 26,980 | 6,815 | 6,523 | 20,258 | 19,786 | הכנסות ניהול נכסים ואחרות |
| (27,870) | (6,599) | (6,599) | (19,960) | (19,857) | הוצאות ניהול נכסים |
| (12,717) | (2,829) | (2,847) | (8,396) | (8,917) | עלות אחזקת נכסים להשכרה |
| 65,561 | 17,224 | 14,392 | 51,169 | 47,452 | הכנסות שכירות וניהול, נטו |
| 62,753 | 12,202 | 32,461 | 41,615 | 45,471 | הכנסות ממכירת דירות |
| (47,771) | (9,339) | (26,108) | (31,830) | (38,242) | עלות מכירת דירות |
| 14,982 | 2,863 | 6,353 | 9,785 | 7,229 | רווח ממכירת דירות |
| (12,520) | (2,918) | (4,059) | (9,759) | (11,665) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| (2,329) | (597) | (564) | (1,844) | (1,580) | הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי |
| (365) | (24) | (121) | (250) | (336) | בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין |
| 65,329 | 16,548 | 16,001 | 49,101 | 41,100 | הוצאות מכירה ושיווק |
| 95,499 | 1,200 | (1,309) | 34,500 | 2,611 | רווח תפעולי לפני שינוי בערך נדל"ן להשקעה |
| 160,828 | 17,748 | 14,692 | 83,601 | 43,711 | עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו |
| (19,646) | (5,003) | (4,910) | (14,831) | (14,474) | רווח תפעולי |
| 6,509 | (626) | (3,820) | 3,561 | (9,820) | הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער |
| 1,580 | 5,235 | (3,431) | 4,632 | (14,477) | ועסקאות להגנת מטבע |
| (723) | - | - | (2,205) | - | השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו |
| 148,548 | 17,354 | 2,531 | 74,758 | 4,940 | שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הלוואות ואחרות (כולל עלויות פירעון מוקדם של הלוואות) |
| (29,505) | (4,214) | (1,197) | (17,479) | (5,061) | חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| 119,043 | 13,140 | 1,334 | 57,279 | (121) | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| - | - | - | - | - | מסים על ההכנסה |
| 119,043 | 13,140 | 1,334 | 57,279 | (121) | רווח (הפסד) נקי לתקופה |
| 119,043 | 13,140 | 1,334 | 57,279 | (121) | רווח כולל אחר |
| 100,919 | 11,788 | 440 | 46,133 | (60) | סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה |
| 18,124 | 1,352 | 894 | 11,146 | (61) | רווח (הפסד) נקי וכולל מיוחס ל: |
| 119,043 | 13,140 | 1,334 | 57,279 | (121) | בעלי מניות החברה |
| 13.05 | 1.53 | 0.06 | 5.97 | (0.01) | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| | | | | | רווח (הפסד) נקי למנייה המיוחס לבעלי מניות החברה (באירו) |
| | | | | | רווח (הפסד) נקי בסיסי ומדולל |

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון

| הון המיוחס לבעלי מניות החברה | | | | | | | | |
|--|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------------|-----------------------|---------------|----------------------|--------------|
| סה"כ הון | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ | יתרת רווח | קרן הון סטטוטורית | קרנות הון אחרות | מניות אוצר | פרמיה על מניות | הון מניות |
| אלפי אירו | | | | | | | | |
| 800,460 | 105,816 | 694,644 | 170,808 | 378,756 | 1,512 | (746) | 144,237 | 77 |
| <u>יתרה ליום 1 בינואר, 2019 (מבוקר)</u> | | | | | | | | |
| (121) | (61) | (60) | (60) | - | - | - | - | - |
| הפסד נקי וכולל לתקופה | | | | | | | | |
| (121) | (61) | (60) | (60) | - | - | - | - | - |
| סה"כ הפסד כולל לתקופה | | | | | | | | |
| - | - | - | 28,370 | (28,370) | - | - | - | - |
| מיון לפי הוראות החוק בהולנד | | | | | | | | |
| (64,650) | (63,722) | (928) | - | - | (928) | - | - | - |
| רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה | | | | | | | | |
| <u>735,689</u> | <u>42,033</u> | <u>693,656</u> | <u>199,118</u> | <u>350,386</u> | <u>584</u> | <u>(746)</u> | <u>144,237</u> | <u>77</u> |
| <u>יתרה ליום 30 בספטמבר, 2019 (בלתי מבוקר)</u> | | | | | | | | |

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון

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

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

יתרה ליום 1 בינואר, 2018 (מבוקר)
רווח נקי וכולל לתקופה
סה"כ רווח כולל לתקופה
מיון לפי הוראות החוק בהולנד
רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2018 (בלתי מבוקר)

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון

| הון המיוחס לבעלי מניות החברה | | | | | | | | |
|------------------------------|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------------|--------------------|---------------|----------------------|--------------|
| סה"כ הון | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ | יתרת רווח | קרן הון סטטוטורית | קרנות הון אחרות | מניות אוצר | פרמיה על מניות | הון מניות |
| אלפי אירו | | | | | | | | |
| 799,005 | 104,861 | 694,144 | 199,192 | 349,872 | 1,512 | (746) | 144,237 | 77 |
| 1,334 | 894 | 440 | 440 | - | - | - | - | - |
| 1,334 | 894 | 440 | 440 | - | - | - | - | - |
| - | - | - | (514) | 514 | - | - | - | - |
| (64,650) | (63,722) | (928) | - | - | (928) | - | - | - |
| <u>735,689</u> | <u>42,033</u> | <u>693,656</u> | <u>199,118</u> | <u>350,386</u> | <u>584</u> | <u>(746)</u> | <u>144,237</u> | <u>77</u> |

יתרה ליום 1 ביולי, 2019 (בלתי מבוקר)

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

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2019 (בלתי מבוקר)

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון

| הון המיוחס לבעלי מניות החברה | | | | | | | | |
|------------------------------|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------------|--------------------|---------------|----------------------|--------------|
| סה"כ הון | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ | יתרת רווח | קרן הון סטטוטורית | קרנות הון אחרות | מניות אוצר | פרמיה על מניות | הון מניות |
| אלפי אירו | | | | | | | | |
| 727,371 | 99,301 | 628,070 | 147,522 | 335,468 | 1,512 | (746) | 144,237 | 77 |
| 13,140 | 1,352 | 11,788 | 11,788 | - | - | - | - | - |
| 13,140 | 1,352 | 11,788 | 11,788 | - | - | - | - | - |
| - | - | - | (1,396) | 1,396 | - | - | - | - |
| (329) | (329) | - | - | - | - | - | - | - |
| (359) | (359) | - | - | - | - | - | - | - |
| <u>739,823</u> | <u>99,965</u> | <u>639,858</u> | <u>157,914</u> | <u>336,864</u> | <u>1,512</u> | <u>(746)</u> | <u>144,237</u> | <u>77</u> |

יתרה ליום 1 ביולי, 2018 (בלתי מבוקר)

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

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2018 (בלתי מבוקר)

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון

| הון המיוחס לבעלי מניות החברה | | | | | | | | |
|------------------------------|-----------------------------------|---------|--------------|----------------------|--------------------|---------------|----------------------|--------------|
| סה"כ הון | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ | יתרת רווח | קרן הון סטטוטורית | קרנות הון אחרות | מניות אוצר | פרמיה על מניות | הון מניות |
| אלפי אירו | | | | | | | | |
| 698,570 | 107,402 | 591,168 | 125,941 | 319,337 | 2,322 | (746) | 144,237 | 77 |
| 4,057 | 690 | 3,367 | 3,367 | - | - | - | - | - |
| 702,627 | 108,092 | 594,535 | 129,308 | 319,337 | 2,322 | (746) | 144,237 | 77 |
| 119,043 | 18,124 | 100,919 | 100,919 | - | - | - | - | - |
| 119,043 | 18,124 | 100,919 | 100,919 | - | - | - | - | - |
| - | - | - | (59,419) | 59,419 | - | - | - | - |
| (3,299) | (2,489) | (810) | - | - | (810) | - | - | - |
| (17,911) | (17,911) | - | - | - | - | - | - | - |
| 800,460 | 105,816 | 694,644 | 170,808 | 378,756 | 1,512 | (746) | 144,237 | 77 |

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

רווח נקי וכולל 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

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018 (מבוקר)

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר) | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | |
|---|---|----------|--|----------|--|
| | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | |
| | אלפי אירו | | | | |
| 119,043 | 13,140 | 1,334 | 57,279 | (121) | <u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u> |
| | | | | | רווח (הפסד) נקי לתקופה |
| | | | | | התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת: |
| | | | | | התאמות לסעיפי רווח או הפסד: |
| 75 | 6 | 23 | 48 | 75 | פחת |
| 16,322 | 387 | 10,720 | 5,788 | 34,876 | הוצאות מימון, נטו |
| (5,693) | - | 622 | - | 3,194 | ירידה (עלייה) בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים |
| (96,912) | (1,200) | 1,309 | (34,500) | (2,611) | ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה, נטו |
| 18,491 | 2,704 | 110 | 8,191 | 6,718 | מסים נדחים, נטו |
| 723 | - | - | 2,205 | - | חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| (66,994) | 1,897 | 12,784 | (18,268) | 42,252 | |
| 52,049 | 15,037 | 14,118 | 39,011 | 42,131 | <u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת לפני שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות</u> |
| | | | | | שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות: |
| (1,294) | (599) | (10,907) | (4,562) | (1,357) | ירידה בשוכרים, פקדונות מוגבלים, יתרות חובה אחרות וצדדים |
| 6,769 | 1,726 | (6,963) | 4,533 | (16,950) | קשורים עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות |
| 5,475 | 1,127 | (17,870) | (29) | (18,307) | |
| 57,524 | 16,164 | (3,752) | 38,982 | 23,824 | <u>מזומנים נטו מפעילות שוטפת לפני פעילות בנכסי והתחייבויות מקרקעין</u> |
| 2,635 | 1,741 | 264 | 5,393 | 3,307 | שינוי במקדמות והכנסות לקבל ירידה (עלייה) במלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין |
| 405 | (3,590) | 10,290 | (1,881) | (5,943) | |
| 60,564 | 14,315 | 6,802 | 42,494 | 21,188 | <u>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישת מלאי לזמן ארוך</u> |
| (128,623) | - | - | (128,560) | - | רכישת מלאי קרקעות לזמן ארוך |
| (68,059) | 14,315 | 6,802 | (86,066) | 21,188 | <u>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (שימשו לפעילות שוטפת)</u> |

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר) | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | |
|---|---|------|--|------|
| | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 |
| | | | (בלתי מבוקר) | |
| | אלפי אירו | | | |

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

| | | | | | |
|----------|----------|---------|----------|----------|--|
| (23,446) | (6,460) | (4,412) | (17,158) | (12,901) | השקעה בנדל"ן להשקעה |
| (103) | 84 | (888) | (116) | (1,988) | תנועה בהשקעה בחברות הנמדדות לפי שיטת השווי המאזני |
| (35,000) | (35,000) | - | (35,000) | - | השקעה בנכס פיננסי סחיר הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד |
| 11,900 | - | - | 11,900 | - | תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה |
| - | - | - | - | 64,094 | תמורה ממכירת חברות מאוחדות, נטו (א) משיכת (הפקדת) פיקדונות מוגבלים, הוצאות עסקה ששולמו מראש ומשיכת (הפקדת) פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן ארוך, נטו מימוש נגזרים |
| (9,982) | (6,298) | 15,064 | (12,990) | (898) | |
| 237 | - | - | 237 | - | |
| (56,394) | (47,674) | 9,764 | (53,127) | 48,307 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה |

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

| | | | | | |
|-----------|----------|----------|----------|-----------|---|
| (17,701) | (4,673) | (4,577) | (13,351) | (13,312) | ריבית ששולמה |
| (17,911) | (359) | - | (16,784) | - | חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 197,772 | 2,287 | 3,506 | 197,772 | 214,934 | קבלת הלוואות בנקאיות לזמן ארוך (*) |
| - | - | - | - | 44,200 | קבלת הלוואות מבעל שליטה לזמן ארוך, נטו |
| (17,309) | (14,962) | (15,180) | (14,962) | (15,180) | פרעון אגרות חוב |
| (103,090) | (4,682) | (3,814) | (90,574) | (231,916) | פרעון הלוואות לזמן ארוך (*) |
| (3,299) | (329) | (64,650) | (3,299) | (64,650) | רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 38,462 | (22,718) | (84,715) | 58,802 | (65,924) | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון |
| (85,991) | (56,077) | (68,149) | (80,391) | 3,571 | <u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u> |
| 113,129 | 88,815 | 98,858 | 113,129 | 27,138 | <u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u> |
| 27,138 | 32,738 | 30,709 | 32,738 | 30,709 | <u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u> |

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

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | |
|------------------------------------|---|------|--|------|
| 2018 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | | (בלתי מבוקר) | |
| אלפי אירו | | | | |

מידע נוסף

(א) תמורה ממימוש השקעות בחברות מאוחדות שאוחדו בעבר

נכסים והתחייבויות של החברות
המאוחדות ליום המכירה :

| | | | | | |
|---|---|---|---|----------|--|
| - | - | - | - | 180,603 | נדל"ן להשקעה |
| - | - | - | - | 663 | הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים) |
| - | - | - | - | (97,754) | הלוואות מתאגידים בנקאיים, נטו |
| - | - | - | - | (6,494) | יתרת השקעה בחברות שאוחדו בעבר |
| - | - | - | - | (12,924) | מסים נדחים, נטו |
| - | - | - | - | 64,094 | |

| | | | | | |
|-------|-----|-------|-------|-------|-------------------------|
| 4,357 | 488 | 1,495 | 3,113 | 9,598 | (ב) <u>מיסים ששולמו</u> |
|-------|-----|-------|-------|-------|-------------------------|

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 1 - כללי

א. תאור כללי של החברה ופעילותה

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

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2019 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2018 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ב. עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, למעט האמור להלן:

תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 16, חכירות

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

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

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

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

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

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

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

IFRIC 23 - טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה

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

ליישום לראשונה של הפרשנות לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים.

תיקון ל- IAS 28 השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

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

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 3 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

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

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

התחייבויות פיננסיות:

| | | | | | | |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---|
| 115,940 | 108,555 | 124,093 | 112,423 | 118,313 | 105,992 | אגרות חוב וריבית לשלם בגין אגרות חוב |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---|

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

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן

סיווג המכשירים הפיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

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

| ליום 30 בספטמבר 2019 | | |
|----------------------|-------|-------|
| רמה 3 | רמה 2 | רמה 1 |
| (בלתי מבוקר) | | |
| אלפי אירו | | |

נכסים:

| | | | |
|---|-------|--------|-------------------------------|
| - | 6,494 | 31,174 | השקעות בנכסים פיננסיים |
| - | - | 2,914 | חוזי אקדמה על מטבע חוץ – דולר |

התחייבויות:

| | | | |
|---|-------|---|------------------|
| - | (995) | - | חוזי החלפת ריבית |
|---|-------|---|------------------|

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן (המשך)

סיווג המכשירים הפיננסיים לפי מדרג שווי הוגן (המשך)

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

ליום 30 בספטמבר 2018

| רמה 1 | רמה 2 | רמה 3 |
|---------------------------|-------|-------|
| (בלתי מבוקר) אלפי אירו | | |
| 39,941 | - | - |
| (1,643) | | |
| - | (234) | - |

נכסים:

השקעה בנכס פיננסי סחיר

התחייבויות:

חוזי אקדמה על מטבע חוץ – דולר

חוזי החלפת ריבית

ליום 31 בדצמבר 2018

| רמה 1 | רמה 2 | רמה 3 |
|----------------------|-------|-------|
| (מבוקר) אלפי אירו | | |
| 37,019 | - | - |
| (363) | | |
| - | (460) | - |

נכסים:

השקעה בנכס פיננסי סחיר

התחייבויות:

חוזי אקדמה על מטבע חוץ - דולר

חוזי החלפת ריבית

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. טכניקות הערכה

להלן השיטות וההנחות ששימשו לקביעת השווי ההוגן :
השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים שאינם נסחרים בשוק פעיל נקבע באמצעות טכניקות הערכה. טכניקות הערכה ספציפיות למכשירים פיננסיים כוללות:

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

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

ד. להלן תיאור נתונים משמעותיים שאינם נצפים המשמשים להערכה :

| <u>רגישות השווי ההוגן לשינוי בנתונים</u> | <u>טווח (ממוצע משוקלל)</u> | <u>נתונים משמעותיים שאינם נצפים</u> | <u>טכניקת הערכה</u> |
|--|----------------------------|-------------------------------------|---------------------------|
| 2% גידול/ירידה בעקום האירובור יביא לגידול/קיטון בשווי ההוגן עד 3.5 מיליון אירו | עקום האירובור לתקופת העסקה | עקום התשלום | עסקאות החלפת ריבית DCF |

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים בנייים מאוחדים

באור 4 - מגזרי פעילות

| סה"כ | ייזום למגורים | קרקע להשבחה(*) | נדל"ן מניב למגורים | נדל"ן מניב למסחר (*) | |
|---------------------|------------------|-------------------|--------------------------|-------------------------------|---|
| אלפי אירו | | | | | |
| (בלתי מבוקר) | | | | | |
| 45,471 | 45,471 | - | - | - | הכנסות ממכירת דירות |
| (38,242) | (38,242) | - | - | - | עלות מכירת דירות |
| 7,229 | 7,229 | - | - | - | רווח ממכירת דירות |
| 56,440 | - | 211 | 37,368 | 18,861 | הכנסות מהשכרת נכסים |
| 19,786 | - | 41 | 15,845 | 3,900 | הכנסות ניהול נכסים ואחרות |
| (19,857) | - | (30) | (15,853) | (3,974) | הוצאות ניהול נכסים |
| (8,917) | - | (106) | (6,039) | (2,772) | עלות אחזקת נכסים להשכרה |
| 47,452 | - | 116 | 31,321 | 16,015 | הכנסות שכירות וניהול, נטו |
| (11,665) | | | | | הוצאות הנהלה וכלליות |
| (1,916) | (1,916) | - | - | - | הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות |
| 2,611 | - | (201) | 23,418 | (20,606) | המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי |
| (38,771) | | | | | מקרקעין |
| | | | | | עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו |
| | | | | | הוצאות מימון, נטו |
| 4,940 | | | | | רווח לפני מסים על הכנסה |

(*) באשר לנכסים המיועדים למכירה וכן הנכסים שמומשו בתקופת הדוח, ראה באור 5 (3), 5 (5) ו- 5 (7).

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים בנייים מאוחדים

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

| | ייזום למגורים | קרקע להשבחה | נדל"ן מניב למגורים | נדל"ן מניב למסחר | |
|--------------|------------------|----------------|--------------------------|------------------------|---|
| אלפי אירו | | | | | |
| (בלתי מבוקר) | | | | | <u>לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2018</u> |
| 41,615 | 41,615 | - | - | - | הכנסות ממכירת דירות |
| (31,830) | (31,830) | - | - | - | עלות מכירת דירות |
| 9,785 | 9,785 | - | - | - | רווח ממכירת דירות |
| 59,267 | - | 136 | 36,482 | 22,649 | הכנסות מהשכרת נכסים |
| 20,258 | - | 106 | 16,152 | 4,000 | הכנסות ניהול נכסים ואחרות |
| (19,960) | - | (101) | (15,864) | (3,995) | הוצאות ניהול נכסים |
| (8,396) | - | (101) | (5,336) | (2,959) | עלות אחזקת נכסים להשכרה |
| 51,169 | - | 40 | 31,434 | 19,695 | הכנסות שכירות וניהול, נטו |
| (9,759) | | | | | הוצאות הנהלה וכלליות |
| (2,094) | (2,094) | - | - | - | הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות |
| 34,500 | - | (6,052) | 39,144 | 1,408 | המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין |
| (6,638) | | | | | עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו |
| (2,205) | | | | | הוצאות מימון, נטו |
| 74,758 | - | - | - | (2,205) | חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| | | | | | רווח לפני מסים על הכנסה |

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

| סה"כ | ייזום למגורים | קרקע להשבתה(*) | נדל"ן מניב למגורים | נדל"ן מניב (*) | |
|--------------|------------------|-------------------|--------------------------|----------------------|--|
| אלפי אירו | | | | | |
| (בלתי מבוקר) | | | | | <u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2019</u> |
| 32,461 | 32,461 | - | - | - | הכנסות ממכירת דירות |
| (26,108) | (26,108) | - | - | - | עלות מכירת דירות |
| 6,353 | 6,353 | - | - | - | רווח ממכירת דירות |
| 17,315 | - | 142 | 12,522 | 4,651 | הכנסות מהשכרת נכסים |
| 6,523 | - | 11 | 5,663 | 849 | הכנסות ניהול נכסים ואחרות |
| (6,599) | - | (9) | (5,694) | (896) | הוצאות ניהול נכסים |
| (2,847) | - | (23) | (1,864) | (960) | עלות אחזקת נכסים להשכרה |
| 14,392 | - | 121 | 10,627 | 3,644 | הכנסות שכירות וניהול, נטו |
| (4,059) | | | | | הוצאות הנהלה וכלליות |
| | | | | | הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות |
| (685) | (685) | - | - | - | המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי |
| (1,309) | - | (5) | (1,084) | (220) | מקרקעין |
| (12,161) | | | | | ירידת ערך נדל"ן להשקעה, נטו |
| 2,531 | | | | | הוצאות מימון, נטו |
| | | | | | רווח לפני מסים על הכנסה |

(*) באשר לנכסים המיועדים למכירה, ראה באור 5 (3), (5) ו-1 (75).

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

| סה"כ | ייזום למגורים | קרקע להשכחה | נדל"ן מניב למגורים | נדל"ן מניב למסחר | |
|--|------------------------------|----------------------------------|---|---|--|
| אלפי אירו | | | | | |
| (מבוקר) | | | | | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018 |
| 62,753 (47,771) 14,982 | 62,753 (47,771) 14,982 | - - - | - - - | - - - | הכנסות ממכירת דירות עלות מכירת דירות רווח ממכירת דירות |
| 79,168 26,980 (27,870) (12,717) 65,561 | - - - - | 183 72 (71) (119) 65 | 48,918 21,762 (21,669) (8,906) 40,105 | 30,067 5,146 (6,130) (3,692) 25,391 | הכנסות מהשכרת נכסים הכנסות ניהול נכסים ואחרות הוצאות ניהול נכסים עלות אחזקת נכסים להשכרה הכנסות שכירות וניהול, נטו |
| (12,520) | | | | | הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו הוצאות מימון, נטו חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| (2,694) | (2,694) | - | - | - | |
| 95,499 (11,557) | - | (2,694) | 83,833 | 14,360 | |
| (723) | - | - | - | (723) | |
| 148,548 | | | | | רווח לפני מסים על הכנסה |

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 5 - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ואחריו

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

| תנאים חדשים | תנאים קודמים | |
|--|--|---------------------------|
| 205 מיליון אירו | 205 מיליון אירו | סכום ההלוואה |
| 9.84 שנים | 3.78 שנים במוצע משוקלל | מועד פרעון סופי |
| בין 1.73% ל- 1.88%, כאשר כל ההלוואות בריבית קבועה. | 1.29% - משוקלל, בהתאם לתנאים הקודמים סך של 157 מיליון אירו נשאו ריבית קבועה, ו-48 מיליון אירו נשאו ריבית משתנה | שיעור ריבית לשנה |
| 2.5% | בין 2% ל- 2.5% | שיעור פרעון קרן שוטף לשנה |

ההלוואות אינן כפופות לאמות מידה פיננסיות, ויתרת שווי הנכסים המשמשים כבטוחה כנגד הלוואות אלו ליום השלמת המימון מחדש הסתכם לסך של כ- 498.8 מיליון אירו. החברה טיפלה בעסקת המימון כגריעה של ההלוואות הקיימות ונטילת הלוואות חדשות. למעט השינויים בשיעורי הריבית השוטפת, לעסקת ההחלפה לא היתה השפעה מהותית על תוצאות הפעולות לתקופה.

3. 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 עליות 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 בנכסים אלו בסך של כ-6.5 מיליון אירו (10.1% מהון החברות), מוצגת במסגרת השקעה בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 5 - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ואחריו (המשך)

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

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

| <u>אלפי אירו</u> | נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה |
|------------------|--|
| 128,641 | נדליין להשקעה המוחזק למכירה |
| <u>1,062</u> | לקוחות וחייבים אחרים |
| 129,703 | |
| | <u>התחייבויות המסווגות כמוחזקות למכירה</u> |
| 70,608 | הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים |
| 5,283 | זכאים ויתרות זכות |
| <u>3,674</u> | עתודה למס נדחה |
| 79,565 | |

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 5 - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ואחריו (המשך)

7. 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 ב-Gerresheim development project, בתמורה המשקפת שווי נכס של 375 מיליון אירו. השלמת העסקה מותנית בהתקיימות תנאים מתלים מקובלים. בנוסף, למועד פרסום הדוח דנים הצדדים באפשרות לעדכן את מועדי תשלום התמורה, כמקובל בעסקאות בתחום הנדלן היזמי. הנכסים והתחייבויות של החברה הבת האמורה סווגו בדוח על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2019 כנכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה:

| <u>אלפי אירו</u> | <u>נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה</u> |
|------------------|--|
| 142,278 | מלאי מקרקעין המוחזק למכירה |
| 2,637 | נכס מס נדחה |
| 69 | לקוחות וחייבים אחרים |
| <u>144,984</u> | |
| | <u>התחייבויות המסווגות כמוחזקות למכירה</u> |
| 89,284 | הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים |
| 52 | זכאים ויתרות זכות |
| <u>89,336</u> | |

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

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

ליום 30 בספטמבר 2019

(בלתי מבוקרים)

לכבוד

בעלי המניות של BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

ג.א.נ.,

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

מבוא

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

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

עמית, חלפון
רואי חשבון

גבעתיים,
12 בנובמבר, 2019

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.

סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

| ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר) | ליום 30 בספטמבר 2018 2019 (בלתי מבוקר) | | |
|-----------------------------------|---|----------------|---|
| | אלפי אירו | | |
| | | | <u>נכסים שוטפים</u> |
| 5,686 | 7,959 | 735 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 1,940 | 4,046 | 7,479 | מזומנים ושווי מזומנים בנאמנות |
| 414 | 408 | 434 | יתרות לקבל מבנקים |
| 4,874 | 7,778 | 3,717 | פיקדונות מוגבלים ויתרות חובה אחרות |
| <u>12,914</u> | <u>20,191</u> | <u>12,365</u> | |
| | | | <u>נכסים לא שוטפים</u> |
| 755,917 | 693,811 | 800,525 | השקעה בחברה מוחזקת |
| 37,019 | 39,941 | 31,174 | השקעה בנכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד |
| <u>792,936</u> | <u>733,752</u> | <u>831,699</u> | |
| <u>805,850</u> | <u>753,943</u> | <u>844,064</u> | |
| | | | <u>התחייבויות שוטפות</u> |
| 17,066 | 17,331 | 19,370 | חלות שוטפת של אגרות חוב |
| 196 | 790 | - | התחייבויות פיננסיות אחרות |
| 3,428 | 935 | 769 | זכאים ויתרות זכות |
| <u>20,690</u> | <u>19,056</u> | <u>20,139</u> | |
| | | | <u>התחייבויות לא שוטפות</u> |
| 90,349 | 94,176 | 85,796 | אגרות חוב |
| - | - | 44,473 | הלוואות מבעל שליטה |
| 167 | 853 | - | התחייבויות פיננסיות אחרות |
| <u>90,516</u> | <u>95,029</u> | <u>130,269</u> | |
| | | | <u>הון</u> |
| 77 | 77 | 77 | הון מניות |
| 144,237 | 144,237 | 144,237 | פרמיה על מניות |
| (746) | (746) | (746) | מניות אוצר |
| 1,512 | 1,512 | 584 | קרנות הון אחרות |
| 378,756 | 336,864 | 350,386 | קרן הון סטטוטורית |
| 170,808 | 157,914 | 199,118 | יתרת רווח |
| <u>694,644</u> | <u>639,858</u> | <u>693,656</u> | <u>סה"כ הון</u> |
| <u>805,850</u> | <u>753,943</u> | <u>844,064</u> | |

12 בנובמבר, 2019

Thomas Stienlet
סמנכ"ל כספים

Tomas de Vargas
Machuca
מנכ"ל

Patrick Burke
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

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

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | |
|---------------------------------------|---|------------|--|-------------|--------------------------------|
| | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | | | | |
| אלפי אירו | | | | | |
| (1,925) | (298) | (623) | (1,324) | (1,823) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 3,696 | 3,561 | (7,794) | 4,686 | (19,339) | הכנסות (הוצאות) מימון, נטו |
| 99,148 | 8,525 | 8,857 | 42,771 | 21,102 | חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות |
| 100,919 | 11,788 | 440 | 46,133 | (60) | רווח (הפסד) נקי לתקופה |
| - | - | - | - | - | רווח כולל אחר לתקופה : |
| <u>100,919</u> | <u>11,788</u> | <u>440</u> | <u>46,133</u> | <u>(60)</u> | סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה |

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 2019 | | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 2019 | | |
|---|---|----------|--|----------|--|
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | | | | |
| אלפי אירו | | | | | |
| 100,919 | 11,788 | 440 | 46,133 | (60) | <u>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת של החברה</u> רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלי מניות החברה |
| | | | | | התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת של החברה: |
| | | | | | התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה: |
| (3,049) | (2,150) | 2,301 | (4,915) | 14,128 | הוצאות (הכנסות) מימון, נטו |
| (99,148) | (8,525) | (8,857) | (42,771) | (21,102) | חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות |
| (102,197) | (10,675) | (6,556) | (47,686) | (6,974) | שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה: |
| | | | | | ירידה (עלייה) בחייבים, יתרות חובה וצדדים קשורים |
| (15) | 20 | 480 | 10 | (349) | עלייה (ירידה) בזכאים, יתרות זכות וצדדים קשורים |
| (2,160) | (101) | 1,987 | (108) | 2,343 | |
| (2,175) | (81) | 2,467 | (98) | 1,994 | |
| (3,453) | 1,032 | (3,649) | (1,651) | (5,040) | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת של החברה |
| | | | | | <u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה של החברה</u> |
| 29,391 | 30,034 | (36,494) | 29,737 | (29,899) | תנועה בהשקעה בחברה מוחזקת ובמזומנים ושווי מזומנים בנאמנות, נטו |
| (35,000) | (35,000) | - | (35,000) | - | השקעה בנכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד |
| (4,688) | 2,286 | 4,310 | (7,690) | 4,310 | ירידה (עלייה) בביקדונות מוגבלים |
| 237 | - | - | 237 | - | ריבית שהתקבלה ומימוש נגזרים |
| (10,060) | (2,680) | (32,184) | (12,716) | (25,589) | מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה |

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר) | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | |
|--|---|-----------------|--|-----------------|---|
| 2018 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | |
| (בלתי מבוקר) | | | | | |
| <u>אלפי אירו</u> | | | | | |
| | | | | | <u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u> |
| (4,874) | (1,634) | (1,246) | (4,094) | (3,342) | ריבית ששולמה |
| - | - | - | - | 44,200 | קבלת הלוואות מבעלת שליטה לזמן ארוך |
| <u>(17,309)</u> | <u>(14,962)</u> | <u>(15,180)</u> | <u>(14,962)</u> | <u>(15,180)</u> | פירעון אגרות חוב |
| <u>(22,183)</u> | <u>(16,596)</u> | <u>(16,426)</u> | <u>(19,056)</u> | <u>25,678</u> | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה |
| (35,696) | (18,244) | (52,259) | (33,423) | (4,951) | <u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u> |
| 41,382 | 26,203 | 52,994 | 41,382 | 5,686 | <u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u> |
| <u>5,686</u> | <u>7,959</u> | <u>735</u> | <u>7,959</u> | <u>735</u> | <u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u> |

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

מידע נוסף

1. כללי

- א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2019 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2018 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.
- ב. חברות מאוחדות שהגדרתן בבאור 1ב' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2018.
- ג. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2018.

2. אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ואחריו

- א. בהמשך לאמור בביאור 17 ג' לדוחות הכספיים השנתיים, בחודשים ינואר ופברואר, 2019 במסגרת מימוש זכות הסירוב/הצעה לרכישת זכויותיהן של המשקיעים, הודיעה החברה למשקיעים על מימוש זכות הסירוב, ובעקבות כך החברה ובעלי הזכויות החלו במגעים לרכישת זכויותיהם של המשקיעים. לצורך ביצוע העסקה כאמור, ועל מנת לשפר את מבנה העסקה, התקשרה החברה עם חברת ADLER, באופן שבו תרכוש חברת בת של ADLER 10.1% מסך הזכויות בחבורת הנכס הרלבנטיות. בהתאם, ביום 1 ביולי, 2019 השלימה החברה, באמצעות חברה בת המוחזקת בשיעור של 100%, את רכישת הזכויות כאמור, בתמורה כוללת של 64.7 מיליון אירו.
- ב. ביום 9 במאי, 2019 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבלת מסגרת אשראי בגובה של 100 מיליון אירו מ-ADLER, בעלת השליטה בחברה, מתוך מסגרת זו ליום 30 בספטמבר, 2019 וליום חתימת הדוח נמשכו 44.2 מ' 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.