

## דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דירקטוריון בראק קפיטל פרופרטיז אן. וי. ("החברה" או "התאגיד") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (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 2020.

"מועד חתימת הדוח", "תאריך חתימת הדוח" או "יום חתימת הדוח" – 10 בנובמבר 2020.

"הרבעון המדווח" או "תקופת הדיווח" – הרבעון השלישי של שנת 2020.

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 2019, לרבות הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, כפי שפורסמו ביום 18 במרץ, 2020 (מספר אסמכתא: 01-026409-2020) ("דוח תקופתי 2019").

### מבוא

#### להלן עיקרי תוצאות החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020

##### 1. רווחיות

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2020 הסתכם הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה בכ- 29.6 מ' אירו לעומת רווח של כ- 0.4 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד.

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

- **נדל"ן מניב:** ברבעון השלישי של שנת 2020 הסתכם ה-FFO בכ-6.2 מ' אירו לעומת 7.8 מ' אירו ברבעון השלישי אשתקד. ראוי לציין כי הירידה החדה ברמת ה-FFO במהלך הרבעון הנוכחי לעומת הרבעון המקביל לשנת 2019 נובעת כולה ממכירת הנכסים מפורטפוליו הנדל"ן המסחרי של החברה, בהתאם למיקוד מחדש של אסטרטגיית החברה לתחום פעילות הנדל"ן המניב והיזמי למגורים, אשר תרמה בין היתר לירידה הניכרת בהיקף המינוף של החברה.

- **יזמי למגורים:** ברבעון השלישי של שנת 2020 הסתכמה התרומה של פרויקט Grafental ברווח בגובה של כ-4.9 מ' אירו (מאוחד). בתקופת הדוח, הכירה החברה במכירה מצטברת של כל 89 יח"ד משלב ה' שבפרוייקט לפי שיעור ביצוע משוקלל של 100%, במכירה מצטברת של כל 89 יח"ד משלב ז' בשיעור ביצוע משוקלל של 100%, וכן במכירה מצטברת של כל 96 יח"ד משלב ח' בשיעור ביצוע משוקלל של 74.1%.

2. מגזרי הפעילות – נתונים תפעוליים עיקריים<sup>1</sup>

2.1. תחום פעילות נדל"ן יזמי למגורים – פרויקט Grafental<sup>2</sup>:

שלב	מס' יח"ד	הכנסות (מ' אירו)	רווח (מ' אירו)	% רווח יזמי <sup>3</sup>	% מכירות	% הכרה ברווח למועד הדו"ח
ה'	89	49.6	11.6	31%	100%	100%
ז'	89	53.7	11.2	26%	100%	100%
ח'	96	58.0	10.0	21%	100%	71.6%
סה"כ	274	161.3	32.8	26%	100%	76.1%

2.2. תחום פעילות נדל"ן מניב<sup>4</sup>:

ייעוד	שטח (אלפי מ"ר)	תשואת שכי"ד בפועל <sup>5</sup>	תשואת שכי"ד <sup>6</sup>	תשואת NOI בפועל <sup>7</sup>	תשואת NOI לפי ERV <sup>8</sup>	שעור תפוסה
מגורים	712	4.7%	5.5%	4.1%	4.9%	95.4%
מסחרי	88	6.8%	7.9%	3.4%	4.5%	84.0%
סה"כ	800	4.9%	5.7%	4.1%	4.9%	94%

\*לא כולל נכס בחברה כלולה בשטח של כ-7 אלפי מ"ר. לא כולל נכס בשטח של כ-6.9 אלפי מ"ר שאינו מושכר לצרכי שיפוץ.

- **נדל"ן למגורים**: צמיחת שכר הדירה בתחום הנדל"ן המניב למגורים ברבעון השלישי של שנת 2020 הסתכמה בכ-2.8% בשכ"ד מנכסים זהים לעומת הרבעון המקביל בשנת 2019. למועד חתימת הדוח שכ"ד הממוצע הינו 6.55 אירו למטר; שכ"ד בהשכרות חדשות בשוק המגורים גבוה בכ-16% משכ"ד הממוצע.

3. מבנה המאזן ואיתנות פיננסית

3.1. **הון עצמי ו-NAV**: ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה מסתכם בכ-788.6 מ' אירו וה-NAV<sup>9</sup> מסתכם בכ-898.0 מ' אירו נכון למועד הדוח.

3.2. **יחסי חוב**: יחס ה-LTV<sup>10</sup> הינו כ-33.13% נכון למועד הדוח. יחס ה-EBITDA (מהתיק המניב בלבד, לא כולל רווח תפעולי מפעילות הייזום) להוצאות ריבית הינו כ-4.15 ברבעון השלישי של שנת 2020.

3.3. **נזילות**: יתרות המזומנים (מאוחד) הסתכמו בכ-39.3 מ' אירו נכון למועד הדוח.

3.4. **מימון**: לחברה הלוואות מבנקים ביתרה כוללת של כ-432.2 מ' אירו, בריבית שנתית ממוצעת של 1.56%<sup>11</sup> ובמח"מ של 4.55 שנים; לחברה אג"ח ביתרה כוללת של כ-80.1 מ' אירו, בריבית שנתית ממוצעת של 3.29% ובמח"מ של 3.20 שנים, לפירוט נוסף בנוגע לאג"ח של החברה ראו חלק ב' לדוח זה – "גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב". לפירוט בנוגע להלוואה מבעלת שליטה, ראו סעיף 11.3 לדוח זה. לפרטים אודות פירעון מוקדם ויזום על ידי החברה של אגרות החוב (סדרה א') של החברה בתקופת הדיווח, ראה סעיף 11.4 לדוח זה.

<sup>1</sup> נכון למועד חתימת הדו"ח.

<sup>2</sup> נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט הינו 84.98%.

<sup>3</sup> סה"כ ההכנסות הצפויות ממכירת הדירות, פחות סה"כ עלויות הפיתוח, כולל קרקע.

<sup>4</sup> נכסים המאוחדים בדוחות החברה, כולל נכסים שבנינם נחתמו הסכמי מכר מחייבים, ראו דיווח מיידי מיום 30 ביוני, 2019 (מספר אסמכתא 055230-01-2019).

<sup>5</sup> נתוני חודש אוקטובר 2020 במונחים שנתיים חלקי שווי בספרים.

<sup>6</sup> "ERV" (Estimated Rental Value) ההנבה השנתית הצפויה בהיתן שכל הנכסים מושכרים בתפוסה נוכחית בתמורה לשכ"ד הנהוג בשוק.

<sup>7</sup> נתוני חודש אוקטובר 2020 במונחים שנתיים חלקי שווי בספרים.

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

<sup>9</sup> EPRA NAV - לפרטים בדבר המדד ואופן חישובו ראו סעיף 10.3 לדוח זה.

<sup>10</sup> חוב נטו לסך הנדל"ן.

<sup>11</sup> הריבית השנתית הממוצעת של החברה, כמו גם המח"מ הממוצע של הלוואות החברה חושבו בניטרול הלוואות הבנק המממנת בגרשהיים, בעקבות עסקת המכירה. ראה סעיף 1.1.3.1 (ג) לפרק א' לדוח תקופתי 2019 וסעיף 11.2 להלן בדבר התקשרות בעסקה למכירת חטיבת הקרקע ב-Genresheim.

#### 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 2019 ובדיווחיה הקודמים של החברה<sup>12</sup> בקשר עם המיקוד מחדש של אסטרטגיית החברה, התקשרות והשלמת עסקאות למכירת נתח מסוים מעסקיה ממשכיה החברה בביצוע פעולות למכירת נכסים נוספים מפורטפוליו הנדל"ן המסחרי שלה. לפרטים בקשר עם פעולות החברה כאמור וביחס לאסטרטגיית החברה, ראו סעיפים 1.1.3.1 ו-1.20 לפרק א' לדוח תקופתי 2019. לפרטים בקשר עם פעולות כאמור בתקופת הדיווח, ראו סעיף 11 להלן.

כמו כן, יצוין, כי, על אף שהחברה אינה מחוייבת לכך על-פי חוק, בכוונת החברה לאמץ הסדר תיחום פעילות בינה ובין בעלת השליטה בה, ADLER Real Estate AG, והינה פועלת לשם כך מזה תקופה ארכה. נכון למועד דוח זה טרם אומץ הסדר כאמור והחברה תשוב ותעדכן על פי כל דין.

#### **11.5 לפרטים אודות התפשטות נגיף הקורונה והשפעתו על פעילות החברה בתקופת הדוח, ראה סעיף 11.5 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 12,069 דירות על פני שטח כולל להשכרה של כ-712 אלפי מ"ר. לפרטים נוספים אודות השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה בתחום זה, ראו סעיף 11.5 להלן.

4.2. **נדל"ן מניב בתחום המסחרי (Commercial)** – בבעלות הקבוצה נכון למועד חתימת הדוח, 10 נכסים בתחום המסחרי (מסחר ומשרדים) בשטח כולל להשכרה של כ-88 אלפי מ"ר, כולל נכסים שלגביהם התקשרה החברה בהסכם מכירה מחייב מיום 30 ביוני, 2019 כמפורט בסעיף 11.1 להלן (לא כולל נכס בחברה כלולה בשטח של כ-7 אלפי מ"ר ולא כולל נכס בשטח של כ-6.9 אלפי מ"ר שפונה לצרכי שיפוץ). לפרטים נוספים אודות השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה בתחום זה, ראו סעיף 11.5 להלן.

לפרטים בקשר עם תחום הנדל"ן המניב ראו סעיף 1.6 לפרק א' לדוח תקופתי 2019.

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) שבפיקס דיסלדורף, כמו גם לפרטים אודות פרויקטים נוספים של החברה בתחום פעילות זה, ראו פרק א' לדוח תקופתי 2019. יובהר, כי במהלך הרבעון השני לשנת 2020, הושלמה הבניה והמסירה<sup>13</sup> של שלבים ה-ז' (כולל) במלואם. לפרטים נוספים בקשר עם הסטטוס השיווקי והביצועי של השלבים שבבניה בפרויקט, ראו בטבלאות דלהלן. לפרטים נוספים אודות השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה בתחום זה, ראו סעיף 11.5 להלן.

<sup>12</sup> במפרט הצעת הרכש המיוחדת אשר פורסם על ידי ADLER, בעלת השליטה בחברה ביום 19 בפברואר, 2018, כפי שתוקן על ידה ביום 20 במרץ, 2018 (מס' אסמכתא: 2018-09-016558 ו-2018-09-026776, בהתאמה); לדיווחיה המיידיים של החברה מהימים 23 במרץ, 2019, 2 ביוני ו-30 ביוני, 2018 ולדיווחי החברה מהימים 23 בספטמבר, 2019, 29 בדצמבר, 2019 ו-31 במרץ, 2020 (מס' אסמכתא: 2019-01-098212, 2019-01-114996 ו-2020-01-033495, בהתאמה).

<sup>13</sup> יובהר כי, ביחס לשלב ו', הכוונה ב"מסירה" הינה למסירת הדירות להשכרה.

שיווק הפרויקט												
שלב ז'						שלב ה'						
שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020				שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020				
2018	2019	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	למועד חתימת הדו"ח	2018	2019	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	למועד חתימת הדו"ח	
27	86	89	89	89	89	86	89	89	89	89	89	יחידות דיוור (#)
14,301	51,169	53,689	53,689	53,689	53,689	47,961	49,563	49,563	49,563	49,563	49,563	יחידות דיוור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
2,536	9,103	9,534	9,534	9,534	9,534	9,688	9,999	9,999	9,999	9,999	9,999	יחידות דיוור (מ"ר)
5,639	5,621	5,631	5,631	5,631	5,631	4,951	4,957	4,957	4,957	4,957	4,957	מחיר ממוצע למ"ר (באירו) (כולל תמורה בגין חניות)
<b>הזמנות דירות (Reservations) ליום חתימת הדוח:</b>												
					-						-	יחידות דיוור (#)
					-						-	יחידות דיוור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
					-						-	יחידות דיוור (מ"ר)
					-						-	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
<b>חוזים חתומים והזמנות דירות מצטברים ליום חתימת הדוח:</b>												
					89						89	יחידות דיוור (#)
					53,689						49,563	יחידות דיוור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
					9,534						9,999	יחידות דיוור (מ"ר)
					5,631						4,957	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
<b>שיעור השיווק של הפרויקט (%):</b>												
ליום 31.12.18	ליום 31.12.19	ליום 31.3.20	ליום 30.6.20	ליום 30.9.20	למועד חתימת הדו"ח	ליום 31.12.18	ליום 31.12.19	ליום 31.3.20	ליום 30.6.20	ליום 30.9.20	למועד חתימת הדו"ח	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה - חוזים חתומים והזמנות
21.2%	95.3%	100%	100%	100%	100%	96.8%	100%	100%	100%	100%	100%	
<b>מקדמות מדיירים:</b>												
ליום 31.12.18	ליום 31.12.19	ליום 31.3.20	ליום 30.6.20	ליום 30.9.20	למועד חתימת הדו"ח	ליום 31.12.18	ליום 31.12.19	ליום 31.3.20	ליום 30.6.20	ליום 30.9.20	למועד חתימת הדו"ח	מקדמות מדיירים (באלפי אירו)
-	34,150	41,297	53,689	53,689	53,689	11,657	40,648	42,720	49,563	49,563	49,563	
-	63.6%	76.9%	100%	100%	100%	17.8%	82.0%	86.2%	100%	100%	100%	שיעור המקדמות מדיירים (%)
<b>שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים והזמנות ליום חתימת הדוח:</b>												
					-						-	יחידות דיוור (#)
					-						-	יחידות דיוור - תמורה כספית צפויה (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
					-						-	יחידות דיוור (מ"ר)
					-						-	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
					-						-	סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי אירו)

שיווק הפרויקט						
שלב ח'						
שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020				
2018	2019	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	למועד חתימת הדו"ח	
-	58	92	96	96	96	יחידות דיור (#)
-	33,957	55,604	58,029	58,029	58,029	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
-	5,786	9,402	9,793	9,793	9,793	יחידות דיור (מ"ר)
-	5,869	5,914	5,926	5,926	5,926	מחיר ממוצע למ"ר (באירו) (כולל תמורה בגין חניות)
הזמנות זירות (Reservations) ליום חתימת הדוח:						
					-	יחידות דיור (#)
					-	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
					-	יחידות דיור (מ"ר)
					-	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
חוזים חתומים והזמנות זירות מצטברים ליום חתימת הדוח:						
					96	יחידות דיור (#)
					58,029	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
					9,793	יחידות דיור (מ"ר)
					5,926	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
שיעור השיווק של הפרויקט (%):						
ליום 31.12.18	ליום 31.12.19	ליום 31.03.20	ליום 30.6.2020	ליום 30.9.2020	למועד חתימת הדו"ח	
-	58.5%	95.8%	100%	100%	100%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה - חוזים חתומים
-	58.5%	95.8%	100%	100%	100%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה - חוזים חתומים והזמנות
מקדמות מדיירים:						
ליום 31.12.18	ליום 31.12.19	ליום 31.03.20	ליום 30.6.2020	ליום 30.9.2020	למועד חתימת הדו"ח	
-	-	-	10,419	41,130	42,549	מקדמות מדיירים (באלפי אירו)
-	-	-	18.0%	70.9%	73.3%	שיעור המקדמות מדיירים (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים והזמנות ליום חתימת הדוח:						
					-	יחידות דיור (#)
					-	יחידות דיור - תמורה כספית צפויה (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
					-	יחידות דיור (מ"ר)
					-	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
					-	סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי אירו)

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

**5.1. תחזית הכנסות<sup>14</sup>:**

שלב ח'	שלב ז'	שלב ו'	שלב ה'	
58,029	53,689	28,925	49,563	סך הכנסות צפויות
41,130	53,689	-	49,563	מקדמות מרוכשי דירות למועד הדוח
48,063	43,263	24,324	37,967	סך עלות צפויה (כולל קרקע) (באלפי אירו)
74.1%	100%	100%	100%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
9,966	10,426	4,600	11,597	סך רווח יזמי צפוי <sup>15</sup>
7,133	10,426	-	11,597	סך רווח יזמי שהוכר בדוחות החברה (במאוחד) במצטבר נכון למועד הדוח
20.7%	24.1%	18.9%	30.5%	שיעור רווח יזמי צפוי (%)
רבעון שני 2021	הבנייה הושלמה	הבנייה הושלמה	הבנייה הושלמה	מועד השלמה צפוי

**5.2. עלויות:**

שלב ו'					שלב ה'					עלויות שהושקעו	
שנת 2018	שנת 2019	רבעון ראשון 2020	רבעון שני 2020	רבעון שלישי 2020	שנת 2018	שנת 2019	רבעון ראשון 2020	רבעון שני 2020	רבעון שלישי 2020		
3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	9,648	9,648	9,648	9,648	9,648	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
1,610	2,250	2,276	2,276	2,304	1,828	3,007	3,079	3,173	3,270	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
5,664	17,378	17,820	17,820	17,820	5,454	20,178	23,676	24,033	25,049	עלויות בגין בניה	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
10,774	23,128	23,596	23,596	23,624	16,930	32,833	36,403	36,854	37,967	סה"כ עלות מצטברת	

<sup>14</sup> יובהר, כי כאמור בסעיף 4.3 לעיל, שלבים ה-ז' (כולל) הושלמו במלואם, ועל כן הנתונים המוצגים לעיל הינם נתונים בפועל ולא נתונים צפויים.  
<sup>15</sup> ביחס לשלב ו', יצוין כי עם השלמתו סווג ככס מניב ונכון למועד דוח זה הושכר בשלמותו.

שלב ח'					שלב ז'					עלויות שהושקעו	
שנת 2018	שנת 2019	רבעון ראשון 2020	רבעון שני 2020	רבעון שלישי 2020	שנת 2018	שנת 2019	רבעון ראשון 2020	רבעון שני 2020	רבעון שלישי 2020		
14,119	14,119	14,119	14,119	14,119	10,500	11,500	11,500	11,500	11,500	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
-	1,236	1,373	1,393	1,427	1,249	2,317	2,677	2,864	2,864	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
-	6,747	10,290	18,621	23,716	3,963	23,571	25,000	26,270	27,912	עלויות בגין בניה	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
14,119	22,102	25,782	34,133	39,262	15,712	37,388	39,177	40,634	42,276	סה"כ עלות מצטברת	

שלב ו'					שלב ה'					עלויות שטרם הושקעו		
שנת 2018	שנת 2019	רבעון ראשון 2020	רבעון שני 2020	רבעון שלישי 2020	שנת 2018	שנת 2019	רבעון ראשון 2020	רבעון שני 2020	רבעון שלישי 2020			
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו
1,848	1,207	1,181	1,181	-	1,904	744	651	557	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)		
12,824	1,110	668	668	700	18,726	4,004	506	149	-	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)		
14,672	2,317	1,849	1,849	700	20,630	4,748	1,157	706	-	סה"כ עלויות שטרם הושקעו		

שלב ח'					שלב ז'					עלויות שטרם הושקעו		
שנת 2018	שנת 2019	רבעון ראשון 2020	רבעון שני 2020	רבעון שלישי 2020	שנת 2018	שנת 2019	רבעון ראשון 2020	רבעון שני 2020	רבעון שלישי 2020			
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו
3,413	2,178	2,041	2,021	1,987	2,196	1,832	769	582	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)		
30,951	23,783	20,240	11,909	6,814	23,548	3,940	2,511	1,241	1,000	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
34,364	25,961	22,281	13,930	8,801	25,744	5,772	3,280	1,823	1,000	סה"כ עלויות שטרם הושקעו		

על פי תקן דיווח כספי בינלאומי (IFRS 15), החברה מכירה בהכנסות, עלויות ורווח גולמי בהתאם לשיעור המכירה ושיעור השלמת הפרויקט.

לפרטים נוספים בקשר עם שלבים ט' ו-י"ב בפרויקט המגורים Grafental ראו סעיף 1.8.3.6 לפרק א' לדוח השנתי של החברה לשנת 2019.

5.3. ההכנסות, תזרים ורווח יזמי צפויים, שטרם הוכרו בדוחות הכספיים של החברה, משלבים שביצוע ומשלבים הנמצאים במסגרת התב"ע המאושרת שביצועם טרם החל, בפרויקט המגורים Grafental:

מדירות שנמכרו (באלפי אירו):

רווח יזמי שטרם הוכר	תזרים שטרם הוכר	הכנסות שטרם הוכרו	נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 84.98% שלבים שביצוע (ח')
2,833	5,853	15,509	

6. עלויות לפרויקט Gerresheim (באלפי אירו)

שנת 2018	שנת 2019	רבעון ראשון 2020	רבעון שני 2020	רבעון שלישי 2020	עלויות שהושקעו	עלויות שטרם הושקעו
141,645	141,645	141,645	141,645	141,645	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
376	901	1,359	2,072	2,636	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
-	-	-	-	-	עלויות בגין בניה	
-	-	-	7,734	10,717	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
142,021	142,546	143,004	151,451	154,998	סה"כ עלות מצטברת	



7. **השבחת קרקע בדיסלדורף לנדל"ן יזמי** – בבעלות החברה שלושה מתחמי קרקע בעיר דיסלדורף בגרמניה הנמצאים בתהליכים מתקדמים לשינוי ייעודם ממשרדים/תעשייה למגורים. לפרטים בדבר התקדמות החברה בהליכי שינוי היעוד בקרקעות בדיסלדורף ראו פרק א' לדוח תקופתי 2019.

7.1. **להלן ריכוז טבלאי של ההכנסות, התזרים והרווח היזמי הצפוי מתחום פעילות השבחת הקרקע בדיסלדורף<sup>16</sup>, מלאי מקרקעין בדיסלדורף, ומלאי מבנים בהקמה, ללא נכס בחברה כלולה בעיר אאכן, וללא חטיבת הקרקע בשכונת Gerresheim<sup>17</sup>:**

רווח יזמי שטרם הוכר	תזרים מזומנים שטרם הוכר	הכנסות שטרם הוכרו	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט Grafental - 84.98% (באלפי אירו)
23,473	70,173	97,156	דירות להשכרה בשכ"ד מפוקח בשלבים שבתכנון תחת התב"עות Grafental Mitte/Ost
36,555	118,175	270,681	דירות Condo למכירה חופשית בשלבים שבתכנון תחת התב"עות Grafental Mitte/Ost ו-Grafenberg
<b>60,028</b>	<b>188,348</b>	<b>367,837</b>	<b>סה"כ</b>

**המידע המתואר בטבלאות דלעיל בקשר עם: (1) שלב - ח' שבביצוע ו- (2) בקשר עם השבחת הקרקעות בדיסלדורף, מלאי המקרקעין בדיסלדורף, מלאי מבנים בהקמה תחת התב"עות Grafental Mitte / 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**

<sup>16</sup> יצוין, כי החברה טרם קיבלה החלטה על אופן השימוש בחטיבת הקרקע שבשינוי ייעוד ממשרדים למגורים ב-Grafenberg, לרבות בדבר פיתוח מתחם הקרקע. ההחלטה לפתח את מתחם הקרקע, כפופה להשלמת הליכי אישור התב"עות הרלבנטיות, תנאי השוק שישררו במועד השלמת התב"ע, היכולת להשיג מימון לצורך פיתוח פרויקט, זמינות משאביים הוניים הנידרשים 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 ב-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.

<sup>17</sup> לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם למכירת 75% מאחזקותיה בחברה המחזיקה בנכס ב-Gerresheim ראה סעיף 1.1.3.1 (ג) לפרק א' לדוח תקופתי 2019, סעיף 11.2.11.2 להלן, וכן דיווחיה המיידים של החברה מיום 15 במאי 2020 ומיום 27 ביולי, 2020 (מסי' אסמכתא 2020-01-048417 ו-2020-01-079464 בהתאמה).

תנאים מיוחדים בנסיבות העניין עלולים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ולהשפיע באופן מהותי על צפי ההכנסות מהפרויקטים ובכלל זה על רווחיותם הכוללת. יודגש כי הריווחיות היזמית הצפויה בגין דירות להשכרה בשכ"ד מפוקח הינה הריווחיות הצפויה בהנחה כי הנכס (דירות להשכרה בשכר דירה מסובסד ובדיוור בר השגה בשכר דירה מפוקח) ימכר כנכס מניב עם השלמת בנייתו.

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

**8. המצב הכספי**

הסבר לשינוי	31 בדצמבר 2019	ליום 30 בספטמבר 2019	ליום 30 בספטמבר 2020	נכסים
	<b>אלפי אירו</b>			<b>נכסים שוטפים</b>
ראו פירוט בדוח תזרימי מזומנים במסגרת דוחותיה הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה.	44,409	30,709	39,333	מזומנים ושווי מזומנים
	-	434	-	יתרות לקבל מבנקים
	68,356	21,330	20,341	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
הקיטון נובע מתשלום רוכשי הדירות עבור מכירת הדירות בשלב ח'.	7,464	6,026	2,760	הכנסות לקבל וחיובים אחרים בגין מכירת דירות
	505	210	1,222	שוכרים ולקוחות, נטו
	29,311	30,595	4,023	מלאי בניינים בהקמה
	<b>150,045</b>	<b>89,304</b>	<b>67,679</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
הקיטון נובע מהעברת השליטה בשותפות הנכדה (ראה סעיף 11.2) וממכירת נכסים מסחריים (ראה סעיף 11.1)	199,426	274,687	25,511	<b>נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה</b>
	<b>אלפי אירו</b>			<b>נכסים לא שוטפים</b>
הגידול נובע מהעברת השליטה בחברה הנכדה (ראה סעיף 11.2)	7,699	9,686	22,651	השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	42,149	37,668	41,467	השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
הירידה נובעת מסיווג מלאי הנדל"ן להשקעה עקב תחילת השכרת שלב ו'.	71,768	73,844	48,055	מלאי מקרקעין
	62,218	64,712	58,558	נדל"ן להשקעה – זכויות במקרקעין
הגידול נובע מסיווג מלאי הנדל"ן להשקעה עקב תחילת השכרת שלב ו' וכמו כן, עקב עליית ערך בשווי נכסי הנדל"ן למגורים.	1,123,350	1,123,960	1,223,419	נדל"ן להשקעה – נכסים מניבים
	6,168	5,967	6,854	פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
	328	2,560	361	חייבים ויתרות חובה, רכוש קבוע ונכסים פיננסיים אחרים
	33	64	191	מסים נדחים
	<b>1,313,713</b>	<b>1,318,461</b>	<b>1,401,556</b>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
	<b>1,663,184</b>	<b>1,682,452</b>	<b>1,494,746</b>	<b>סה"כ נכסים</b>

הסבר לשינוי	ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 30 בספטמבר 2019	ליום 30 בספטמבר 2020	התחייבויות
	<b>אלפי אירו</b>			<b>התחייבויות שוטפות</b>
	57,275	91,111	131,310	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאים
הקיטון נובע מפדיון מוקדם ומלא של אגרות החוב (סדרה א') של החברה. (ראה סעיף 11.4).	25,780	19,370	9,813	חלויות שוטפות של אגרות חוב
הקיטון נובע מהחזר הלוואת בנק, אשר מימנה את בנייתו של שלב ח'.	5,747	4,885	-	הלוואות למימון מלאי בניינים בהקמה
	23,963	16,304	27,324	זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות
הקיטון נובע מתזמון תשלומי הדיירים אל מול ההכרה בהכנסה ממכירת שלב ח'.	1,143	4,148	820	מקדמות מרוכשי דירות
	<b>113,908</b>	<b>135,818</b>	<b>169,267</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
הקיטון נובע מהעברת השליטה בחברה הנכדה (ראה סעיף 11.2)	148,211	168,901	3,447	התחייבויות של קבוצת מימוש מוחזקת למכירה
	<b>אלפי אירו</b>			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
	415,904	401,808	300,098	הלוואות מתאגידים בנקאים
הלוואה שהתקבלה מבעלת השליטה ונפרעה במלואה במהלך הרבעון הראשון 2020. לפרטים נוספים ראו סעיף 11.3 להלן.	44,762	44,473	-	הלוואות מבעל שליטה
הקיטון נובע מתשלומי הקרן השוטפים של אגרות החוב.	74,639	85,796	70,695	אגרות חוב
	3,010	3,041	3,000	התחייבות בגין חכירה
	404	672	333	התחייבויות פיננסיות אחרות
הגידול נובע בעיקר משיערוך הנדל"ן להשקעה, עליו יוצרת החברה עתודה למס.	108,909	106,254	119,846	מסים נדחים
	<b>647,628</b>	<b>642,044</b>	<b>493,972</b>	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
	<b>909,747</b>	<b>946,763</b>	<b>666,686</b>	<b>סה"כ התחייבויות הון עצמי</b>
	712,034	693,656	788,627	הון עצמי מיוחס לבעלי המניות של החברה
	41,403	42,033	39,433	זכויות שאינן מקנות שליטה
	<b>753,437</b>	<b>735,689</b>	<b>828,060</b>	<b>סה"כ הון עצמי</b>
	<b><u>1,663,184</u></b>	<b><u>1,682,452</u></b>	<b><u>1,494,746</u></b>	<b>סה"כ התחייבויות והון עצמי</b>

9. תוצאות הפעילות

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
		2019	2019	
הכנסות מהשכרת נכסים	73,771	17,315	15,168	
הכנסות ניהול נכסים ואחרות	25,904	6,523	6,107	
הוצאות ניהול נכסים	(25,899)	(6,599)	(6,095)	
עלות אחזקת נכסים להשכרה	(12,296)	(2,847)	(2,886)	
	<b>61,480</b>	<b>14,392</b>	<b>12,294</b>	<b>הכנסות שכירות וניהול, נטו</b>
הכנסות ממכירת דירות	70,029	32,461	29,163	
עלות מכירת דירות	(56,999)	(26,108)	(24,269)	
	<b>13,030</b>	<b>6,353</b>	<b>4,894</b>	<b>רווח ממכירת דירות</b>
הכנסות אחרות	-	-	-	
חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(107)	-	262	
רווח ממימוש השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	2,011	
הוצאות הנהלה וכלליות	(16,138)	(4,059)	(3,031)	
הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין	(1,986)	(564)	(323)	
הוצאות מכירה ושיווק	(375)	(121)	(13)	
הרווח נובע בעיקרו משיערוך הנדל"ן המניב למגורים.	13,338	(1,309)	16,079	עליית ערך (ירידת ערך) נדל"ן להשקעה, נטו
	<b>69,242</b>	<b>14,692</b>	<b>32,173</b>	<b>רווח תפעולי</b>
הקיטון נובע מירידה בגובה מינוף החברה.	(19,090)	(4,910)	(3,075)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנה, נטו
	(8,976)	(3,820)	2,863	השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו
הרווח נובע בעיקרו מעלייה בשווי החזקות החברה במניות סחירות שבהחזקת החברה ביחס ליום 30 ביוני, 2020.	(11,291)	(3,431)	6,978	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הלוואות ואחרות (כולל עלויות פרעון מוקדם של הלוואות)
	<b>29,885</b>	<b>2,531</b>	<b>38,939</b>	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
	(12,258)	(1,197)	(8,726)	מסים על ההכנסה

רווח נקי כולל לתקופה	30,213	1,334	17,627
רווח (הפסד) נקי וכולל המיוחס ל:			
בעלי מניות החברה	29,599	440	18,318
זכויות שאינן מקנות שליטה	614	894	(691)

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

הסבר לשינוי	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2019	2020	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת	26,441	6,802	37,508
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה	5,667	9,764	89,948
תזרימי מזומנים לפעילות מימון	(19,888)	(84,715)	(110,185)

#### 10.1. נגישות למקורות מימון

10.1.1. נכון למועד הדוח החברה מממנת את פעילותה השוטפת בעיקר מתזרים המתקבל מהחברות הבנות של החברה מפעילותן השוטפת וממימון בנקאי ואגרות חוב אשר גייסה החברה. בנוסף, עומדת לחברה הזכות למשוך הלוואה שהועמדה לטובת החברה, על-ידי בעלת השליטה בחברה ("ADLER" ADLER Real Estate) (לפרטים נוספים ראה סעיף 011.3 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"). במהלך שנת 2019, משכה החברה סך כולל של 44.2 מ' אירו מתוך מסגרת האשראי המזכה ובמהלך תקופת הדיווח פרעה במסגרת פירעון מוקדם את הסכום במלואו, כך שהיתרה הבלתי מנוצלת של מסגרת האשראי המזכה למועד פרסום הדוח הינה 55.8 מ' אירו.

10.1.2. לפרטים אודות עסקאות למכירת חלק מנכסי הנדל"ן המניב והיזמי של החברה, ראו סעיף 1.1.3.1 לפרק א' לדוח תקופתי 2019.

10.1.3. לפרטים נוספים בקשר מימון מחדש של הלוואות של החברה ראו סעיף 2.13.1 לפרק א' לדוח תקופתי 2019.

10.1.4. לפרטים נוספים בקשר עם עמידת החברה בתניות והתחייבויות פיננסיות, ראו סעיף 9.13.1 לפרק א' לדוח תקופתי 2019.

10.1.5. לפרטים אודות התקשרות בעסקה למכירת שבעים וחמישה אחוזים מחטיבת הקרקע ב-Gerresheim, ראו סעיף 11.2 להלן.

יצוין, כי בעקבות משבר הקורונה בחנה החברה מספר תרחישים שונים, וביצעה Stress testing, וזאת לצורך הערכת יכולת החברה להתמודד עם ההשלכות הכלכליות של משבר הקורונה. להערכת החברה, משבר הקורונה לא יפגע ביכולותה לעמוד בפירעון התחייבויותיה, וזאת בין היתר, לאור מיקוד פעילות החברה בתחום הנדל"ן למגורים וכן עסקאות בהן התקשרה החברה לאחרונה.

החברה מעריכה את נגישותה למקורות מימון כגבוהה לאור חוסנה הפיננסי, יציבות פעילות הליבה והקשרים הענפים שיצרה עם בנקים המממנים פרויקטים של נדל"ן בגרמניה, כמו גם נגישות גבוהה לשוק ההון הישראלי, דרוג החוב הגבוה של החברה והירידה בשיעור המינוף של החברה, והכול בשים לב להשלכות האפשריות של המשך התפשטות נגיף הקורונה על זמינות מקורות האשראי בישראל ובעולם.

לפרטים נוספים אודות מקורות המימון של הקבוצה ראו סעיף 1.12 לפרק א' לדוח תקופתי 2019 וכן ביאור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה לשנת 2019.

**הערכות החברה ביחס להשלכות משבר הקורונה ויכולתה להתמודד עם ההשלכות הכלכליות של משבר הקורונה מהוות מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהערכות החברה, וזאת, בין היתר, בעקבות נסיבות שאינן בשליטת החברה, ובכללן השינויים במגמות ההידבקות בנגיף, מצב שוקי ההון בעולם והסיוע הממשלתי בגרמניה לפרטים ולחברות אשר נפגעו מהנגיף.**

#### בחירת קיומם של סימני אזהרה

לנוכח המבנה הפיננסי של הקבוצה ועל בסיס הנתונים הכספיים המפורטים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כפי שנסקרו על ידי הנהלת החברה, הירידה הניכרת ברמת המינוף של החברה בשנה האחרונה, ובשים לב לעובדה כי ככל שהיה לחברה צורך תזרימי, יכולה הייתה החברה למשוך דמי ניהול או דיבידנדים מחברות בנות שלה וכן יכולה הייתה למשוך אשראי מקו האשראי שהעמידה לה ADLER, קבע הדירקטוריון כי אין בעובדה שדוחות הסולו של החברה מצביעים על תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, וכמו כן אין בעובדה שבדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה יש גירעון בהון החוזר<sup>18</sup> 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 כך היכולת להרחיב קווי אשראי וניצול קווי אשראי שטרם נוצלו, גיוס הון (ובשים לב לנגישות גבוהה של החברה לשוקי ההון), אפשרויות מימון מחדש בתנאים נוחים, זכות לקבלת תקבולים בהיקף משמעותי מכוח עסקאות למכירת נכסים שטרם הושלמו, אפשרות מכירת נכסים (לרבות במסגרת הפעולות שעושה החברה לשם מכירת נתח מסוים מנכסי החברה ועסקיה במסגרת המיקוד מחדש של אסטרטגיית החברה בהתאם למפורט בסעיף 4 לעיל, שחרור בטחונות ועוד. בנוסף, קיימת לחברה החזקה במניות חברה ציבורית שהתאגדה בגרמניה, אשר בתקופת הדוח, ולאחר מועד רכישת מניותיה על ידי החברה, נרכשה השליטה בה על ידי בעלת שליטה עקיפה בחברה ומניותיה נסחרות בבורסה המפוקחת הבלתי רשמית של פרנקפורט, ואשר הינה מהמובילות בשוק פיתוח הנדל"ן למגורים בגרמניה, אשר שווין למועד הדוח הינו כ- 34.9 מיליון אירו, ואשר להערכת החברה יכולות להמכר או להיות מנוצלות באופן אחר ככל שתדרש לכך החברה ובכפוף לאישורים אשר עשויים להדרש לכך על פי דין.

כמו כן, שקל דירקטוריון החברה את ההשלכות הכלכליות של התפשטות מגפת הקורונה (Covid-19) על פעילות החברה, בין היתר, בהתאם לתרחישים השונים שהוצגו בפני דירקטוריון החברה בקשר עם יכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה גם בתנאי סטרס, וכן, את ההשפעות המשוערות על פעילות החברה, ככל שהמשבר כאמור ימשך. לפרטים נוספים אודות הערכות החברה והשפעת משבר הקורונה על פעילות החברה ראו סעיף 11.5 להלן.

לאחר ששקל את כל העניינים המפורטים לעיל, קבע דירקטוריון החברה כי בשים לב לאפשרויות המימון השונות המפורטים לעיל ולפעולות למיקוד מחדש של עסקי החברה והתקשרויות, כמתואר בסעיף 4 לעיל, וכן לאור התזרים הצפוי מהתקשרויות החברה בהסכמים למכירת נכסים כמפורט בסעיף 1.1.3 בפרק א' לדוח תקופתי 2019, אין בקיומו של סימני האזהרה כדי להצביע על בעיית נזילות בתאגיד.

**הערכות החברה מהוות 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, ירידות בשוק ההון עקב משבר הקורונה, החמרה או התמשכות של המשבר הכלכלי בעקבות התפרצות הנגיף, וכן התממשות איזה מגורמי הסיכון המנויים בדוח זה ובדוח השנתי של החברה.**

<sup>18</sup> הגירעון בהון החוזר בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה נובע מהלוואה שעומדת לפירעון בשנה הקרובה והחברה מעריכה כי תשלים את מיחזור הלוואה זו, בהתחשב בסיכון העבר ושיעורי המינוף הנמוכים בנכסים הרלוונטיים.

מדד ה-FFO מחושב כרווח הנקי (הפסד) המיוחס לבעלי מניות החברה **מהפעילות המניבה בלבד** – **ללא הרווח ממכירת זירות בפרוייקט Grafental** (לפרטים נוספים בדבר פרויקט זה ראו סעיף 1.8 לפרק א' לדוח תקופתי 2019), בהתאמות מסוימות בגין פריטים שאינם תפעוליים, אשר מושפעים משערוך שווי הוגן של נכסים והתחייבויות. מדובר בעיקר בהתאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, רווחי והפסדי הון שונים, הפחתות שונות, התאמת הוצאות בגין ניהול פרויקט ושיווק בקשר עם הקמת פרויקט המגורים ב Grafental וזאת מכיוון שההכנסות בגינו אינן נלקחות בחשבון ה-FFO), שינוי בשווי ההוגן שהוכר בגין מכשירים פיננסיים, מיסים נדחים וזכויות מיעוט בגין הפריטים שלעיל. החברה סבורה כי מדד זה משקף באופן נכון יותר את תוצאותיה התפעוליות של החברה, ללא ההשפעות של תחום הנדל"ן היזמי, ופרסומו יאפשר בסיס נכון יותר להשוואת תוצאותיה התפעוליות של החברה בתקופה מסוימת לתקופות קודמות וכן יאפשר השוואת תוצאות פעילות החברה לחברות נדל"ן אחרות בארץ ובאירופה.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020	
18,318	440	29,599	רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה
			התאמות לרווח הנקי:
			א. התאמות בגין שיערוכים
(16,388)	1,088	(16,734)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה והתאמת שווי התחייבויות הקשורות לנדל"ן להשקעה
-	-	(262)	חלק הקבוצה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
8,914	3,422	(8,390)	שיערוך הלוואות ועסקאות החלפת ריבית לפי שווי הוגן
			ב. התאמות בגין סעיפים לא תזרימיים
10,667	4,229	(2,692)	שערוך הלוואות, מידוד והפרשי שער ועסקאות הגנת מטבע שאינם תזרימיים
1,451	207	-	רכיב הריבית בעסקאות הגנה
10,927	863	10,504	הוצאות מיסים נדחים ומיסים בגין שנים קודמות
			ג. סעיפים חד פעמיים/ פעילויות חדשות/ פעילויות שהופסקו/ אחר
5,271	1,755	(1,663)	שירותים מקצועיים, התאמות חד פעמיות ואחרים



378	-	-	התאמות המתייחסות לחברות כלולות וזכויות שאינן מקנות שליטה
4,211	1,180	(29)	הוצאות ניהול פרויקט ושיווק בקשר עם הקמת פרויקט המגורים בדיסלדורף והתאמות בגין פעילות ההשכרה הנוכחית בפרוייקט
(11,073)	(5,399)	(4,160)	התאמות בגין מכירת דירות
14,358	7,345	(23,426)	סך התאמות לרווח הנקי
32,676	7,785	6,173	<b>F.F.O</b>

כאמור לעיל, בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020 הסתכם ה- FFO בכ- 6.2 מ' אירו. להערכת החברה, הרמה השנתית המייצגת של ה- FFO, בהתאמה לארועים שהתרחשו הרבעון, תסתכם לסך של כ- 24.8 מ' אירו.

ראוי לציין כי הירידה החדה ברמת ה- FFO במהלך הרבעון הנוכחי לעומת הרבעון המקביל לשנת 2019 נובעת כולה ממכירת הנכסים מפורטפוליו הנדליין המסחרי של החברה, בהתאם למיקוד מחדש של אסטרטגיית החברה לתחום פעילות הנדליין המניב והיזמי למגורים, אשר תרמה בין היתר לירידה הניכרת בהיקף המינוף של החברה.

**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 הנדליין המסחרי ושוק הנדליין למגורים בגרמניה.**

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

מדד ה- EPRA NAV הינו מדד להצגת השווי הנכסי הנקי של חברת נדליין 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 הנדליין לטווח הארוך ועל כן, נדרשות התאמות מסויימות כגון נטרול מסים נדחים הנובעים משערוך נדליין להשקעה ונטרול השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים. כמו כן, במסגרת ההתאמות כללה החברה את הרווחים שטרם הוכרו בדוחות בגין דירות שנמכרו ונמצאות בשלבי הקמה בפרוייקט Grafental (שלב ח'). החברה סבורה, כי מדד ה- EPRA NAV משקף באופן נכון יותר את השווי הנכסי הנקי של החברה, ופרסומו יאפשר השוואה לחברות נדליין 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 31.12.2019 במיליוני אירו	ליום 30.09.2019 במיליוני אירו	ליום 30.09.2020 במיליוני אירו	
712.0	693.7	788.6	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
89.7	103.9	107.0	בתוספת מסים נדחים בגין התאמות EPRA (בניכוי חלק המיעוט)
0.1	0.1	0.7	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו

6.7	8.3	1.7	בתוספת רווחים שטרם הוכרו בגין דירות שנמכרו ונמצאות בביצוע
808.5	806.0	898.0	EPRA NAV – שווי נכסי נקי

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

11.1. **התקשרות בעסקה למכירת חלק נוסף מנכסי הנדל"ן המסחרי של החברה** – ביום 28 ביוני, 2019, התקשרה החברה בעסקה למכירת נכסים מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה. לפרטים נוספים בקשר עם העסקה כאמור, ראו דיווח המיידים של החברה מהימים 30 ביוני, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-055230) ו-31 בדצמבר 2019 (מס' אסמכתא: 2020-01-000471), 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 עלויות שהחברה צפויה לשאת בהם בעיקר בגין אומדן עלויות עסקה ואומדן עלויות של תיקונים שהוסכמו עם רוכש הנכס; ההפסד הוכר בדוחותיה כספיים של החברה לשנת 2019 במסגרת שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו, ובמסגרת סעיף הטבת מס (מסים על ההכנסה). נכון למועד הדוח, טרם הושלמה העסקה עבור נכס בודד בעיר Bad Aibling והוא הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה כמוחזק למכירה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.1.3.1 (ב) לפרק א' לדוח תקופתי 2019 וביאור 2)5 לדוחותיה הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה.

11.2. **התקשרות בעסקה למכירת חטיבת הקרקע ב-Gerresheim** – 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 בשותפות הנכדה, אשר מחזיקה ב-Gerresheim development project (קרקע בשטח של כ-193 דונם בעיר דיסלדורף, גרמניה), בתמורה המשקפת שווי נכס של 375 מיליון אירו. השלמת העסקה מותנית בהתקיימות תנאים מתלים מקובלים, כמקובל בעסקאות בתחום הנדל"ן היזמי. לפרטים נוספים בקשר עם העסקה כאמור, ראו דיווח המיידים של החברה מיום 23 בספטמבר, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-098212), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 26 בדצמבר, 2019, נחתם תיקון להסכם, לפיו הותאם מנגנון תשלום התמורה, כמפורט להלן: במועד החתימה על תיקון ההסכם, התקבל בשותפות הנכדה סכום של 132 מיליון אירו, שמקורו בהלוואה בנקאית חדשה שנטלה השותפות הנכדה (יצוין כי החברה היתה ערבה להלוואה זו), ומתוכם 90 מיליון אירו שימשו להחזר ההלוואה הבנקאית הקיימת אשר נלקחה בקשר עם פיתוח הפרויקט ויתרת התמורה, בניכוי עלויות עסקה, שולמה לחברה במזומן כתשלום ראשון בגין תמורת המכירה כפי שהוגדר בתיקון להסכם כאמור לעיל והוחזקה בחשבון מוגבל עד למועד קבלת אישור רשויות התחרות בגרמניה. ההלוואה, אשר נלקחה במועד התיקון להסכם, נשאה ריבית במרווח של 4% לשנה מעל לריבית היוריבור לתקופה של 3 חודשים ועמדה לפרעון ביום 27 ביוני, 2020. הלוואה זו מומנה מחדש במהלך חודש יוני, 2020 בשתי הלוואות בגובה כולל של כ-147.5 מיליון אירו. ההלוואות החדשות נושאות ריבית ממוצעת משוקללת של 4.54% במהלך השנה הראשונה להלוואות וריבית ממוצעת משוקללת של 5.15% במהלך השנה השנייה להלוואות. ההלוואות עומדות לפירעון ביום 1 ביוני, 2022, כאשר החברה ערבה לכ-22.87% מיתרת ההלוואות. עלויות העסקה שהתהוו לשותפות הנכדה בגין ההלוואות החדשות עומדות על כ-4.5 מ' אירו וישולמו במלואן על ידי הרוכש. ביום 28 בפברואר, 2020 קיבלה העסקה כאמור את אישורי רשות ההגבלים הגרמנית, ובהתאם, ביום 31 במרץ, 2020 הושלמה העברת החלק הראשון של התמורה, בסך של כ-36 מיליון אירו (שמקורו, כמפורט לעיל, בהלוואה שנטלה השותפות הנכדה).

יתרת התמורה, בסך של בין כ-120 מיליון אירו לבין כ-175 מיליון אירו, תשולם לחברה בשלושה תשלומים בהתאם להתקיימות תנאי הביצוע של העסקה (שעיקרם פרסום תכנית פיתוח (zoning plan) והשגת אישורי בניה בהיקפים כמפורט בהסכם. לפרטים נוספים אודות עסקת גרשהיים, לרבות ביחס לרוכש, לסכום של כל אחד מהתשלומים, התנאים לתשלום, זכויות הצדדים לביטול ההסכם, מנגנון אישור העסקה והרציונאל מאחוריה, ראו דיווחיה המידיים של החברה מיום 15 במאי, 2020, ומיום 27 ביולי, 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-048417 ו-2020-01-079464, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

לאור התקיימות התנאי הראשון בהסכם כאמור לעיל – קבלת אישור רשויות התחרות בגרמניה, הועברו 75% ממניות השותפות הנכדה לרוכש ונכנס לתוקף הסכם השליטה משותפת של הצדדים ולפיכך הפסיקה החברה לאחד את דוחותיה הכספיים של השותפות הנכדה. יתרת ההשקעה בשותפות הנכדה מוצגת בסעיף השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ומסתכמת ליום 30 בספטמבר, 2020 לסך של כ- 18,498 אלפי אירו. תשלום יתרת התמורה לחברה מותנה בהתקיימות אירועים שאינם בשליטתה המלאה של החברה (כגון אישורי בניה וכו') ולכן החברה טרם הכירה ברווח בגין עסקת המכירה. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידים של החברה מהימים 29 בדצמבר, 2019 ו-31 במרץ, 2020 (מס' אסמכתא: 2019-01-114996 ו-2020-01-033495, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

11.3. 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 מתוכה נמשכו 44.2 מ' אירו. במהלך החודשים ינואר ומרץ 2020, פרעה החברה את מלוא החוב לבעלת השליטה, כך שנכון למועד הדוח לא נותרה יתרת חוב לבעל השליטה. לפרטים נוספים בקשר עם אופן אישור העסקה ראו דיווחיה המיידים של החברה מהימים 14 ביולי, 2019 ו-11 במאי, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-060426 ו-2019-01-0040008, בהתאמה), ותקנה 22 לפרק פרטים נוספים, המצורף כפרק ד' לדוח תקופתי 2019, הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

11.4. פדיון מוקדם ומלא של אגרות החוב (סדרה א') – ביום 20 באפריל, 2020 בוצע פדיון מוקדם ומלא של אגרות החוב (סדרה א') של החברה ותמורה בסך של 61,776 אלפי ש"ח שולמה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה. סכום הפדיון הסופי שיקף פיצוי בגין הפדיון המוקדם בסכום כולל של כ-387 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים בקשר עם העסקה כאמור, ראו דיווחיה המיידים של החברה מיום 31 במרץ, 2020 ו-20 באפריל, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-033975 ו-2020-01-039519, בהתאמה).

11.5. התפרצות נגיף הקורונה – בעקבות ההתפרצות של נגיף הקורונה (COVID-19) בסין בחודש דצמבר 2019, והתפשטותו בתחילת שנת 2020 למדינות רבות נוספות, חלה ירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית באזורים רבים בעולם לרבות ישראל וגרמניה. התפשטות הנגיף גרמה בין היתר לשיבוש בשרשרת האספקה, לירידה בהיקף התחבורה העולמית, למגבלות תנועה ותעסוקה אשר הטילה ממשלת ישראל וממשלות רבות בעולם וכן לירידות בשווי של נכסים פיננסיים ושל סחורות בשווקים בארץ ובעולם. כמו כן, בהתאם להוראות הממשלות בגרמניה, הולנד ובישראל, נאסרה או הוגבלה פעילות בתי עסק, הוגבלה משמעותית נוכחות כח אדם במקומות עבודה, הושבתו מערכות החינוך והוטלו הגבלות על יציאה מבתי המגורים. ראוי לציין כי במהלך הרבעון השני החלה ממשלת גרמניה בהסרת חלק מהמגבלות, זאת בעקבות ההצלחה היחסית בהשתלטות על הנגיף. לאחר מועד הדוח וטרם מועד פרסום הדוח, חלה מגמה של עלייה בהיקף השתלטות הנגיף בגרמניה והממשלה בגרמניה החלה בהטלת מגבלות מחודשות על מנת לעצור את התפשטות הנגיף.

#### חשיפות וסיכונים לחברה

פעילות החברה מאז תחילת המשבר ועד היום ממשיכה באופן שוטף בכפוף למגבלות וההנחיות הממשלתיות הרלבנטיות בכל המדינות בהן פועלת. יצוין, כי משבר הקורונה והמשבר הכלכלי שמלווה אותו, עלול ליצור לחברה חשיפה בעיקר בתחום הנדלי"ן המניב, הן לאור השלכות משבר הקורונה על הפעילות העסקית היומיומית בגרמניה, ויכולת בתי העסק להמשיך ולפעול ולשלם דמי שכירות לנכסים מסחריים והן (במידה פחותה) לנכסי מגורים לאור פגיעה בהכנסה של שוכרים פרטיים ובכלל כך ביכולתם לעמוד בהתחייבויותיהם לחברה ולשלם שכר דירה ו/או ביכולת החברה למצוא שוכרים לשטחים פנויים. כמו כן, קיימת לחברה חשיפה גם בתחום הנדלי"ן היזמי, שכן השפעת המשבר הכלכלי על המשק העולמי בכלל וגרמניה בפרט, עשויה להשפיע על הביקוש לדירות, ובכלל כך להוביל לירידה בשווי הדירות למכירה ו/או לירידה בקצב מכירת הדירות (אם כי נכון למועד הדוח החברה אינה ערה לאינדיקציות המצביעות על שינוי במחירי המכירה של הדירות ו/או שינוי בעלויות הבנייה). נכון למועד זה, לא ניתן לצפות את סיום התפשטות הנגיף ואיתו את סיום המשבר אליו נקלע המשק בגרמניה, הולנד, בישראל, ובעולם כולו, ובהתאם לא ניתן לצפות או להעריך בשלב זה את מלוא השפעתו על פעילות החברה.

## השפעות ספציפיות של משבר הקורונה על תוצאות הפעילות של החברה

הכנסות החברה לא נפגעו בצורה משמעותית, בין היתר, לאור פעולות שנקטה החברה לאחרונה אשר מיקדו את פעילותה בנכסים למגורים וכך הצטמצמה החשיפה של החברה לדיירים מסחריים וכן, לאור עזרה של ממשלת גרמניה שניתנה לדיירים המסחריים. יחד עם זאת, החברה הכירה במהלך הרבעון הראשון בהפסד של כ-11.1 מ' אירו בעקבות ירידה משמעותית בשווי ההוגן של השקעת החברה בניירות ערך סחירים עקב המשבר בשוקי ההון שנבע מהתפשטות נגיף הקורונה, אשר קוזז כמעט במלואו במהלך הרבעונים השני והשלישי, בהם הכירה החברה ברווח מצטבר של כ-10.4 מ' אירו בעקבות עלייה בשווי ההוגן של אותה השקעה בניירות ערך סחירים עקב התאוששות בשוקי ההון. בנוסף, במהלך שנת 2020 הכירה החברה בהפסד בגין ירידת ערך של נכסי הנדל"ן המסחרי וברווח בגין עליית ערך של נכסי הנדל"ן המניב למגורים, כמפורט להלן. התפשטות נגיף הקורונה והירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית כמתואר לעיל, השפיעו על פעילות החברה ותוצאותיה כמפורט להלן:

- במהלך תקופת הדיווח חלה פגיעה במצבם הפיננסי של שוכרים שונים בתחום הנדל"ן המסחרי אשר הובילה לקושי בתשלום דמי שכירות ודמי ניהול, עיכוב בחידוש הסכמי שכירות ובמציאת שוכרים לשטחים פנויים. נכון למועד הדוח, יתרת לקוחות של כ-0.3 מיליון אירו, המהווים כ-4% מהכנסות החברה במגזר הנדל"ן המניב למסחר טרם התקבלו עקב דחיית תשלומים ו/או ביטולם בעקבות משבר הקורונה. במגזר הנדל"ן המניב למגורים השינוי בשיעור התפוסה ליום 30 בספטמבר 2020 לא היה משמעותי ביחס לשיעור התפוסה הממוצע בשנת 2019 וכן שינוי שיעור הביטולים והעיכובים בגביה הינו זניח. יצוין כי עקב הקטנת החשיפה של החברה לתחום הנדל"ן המסחרי, לא הייתה לירידה זו בשיעור הגביה השפעה מהותית על תזרים המזומנים של החברה.

- כמו כן, בתקופת הדיווח חלה עלייה בשיעורי ההיוון המשמשים למדידת השווי ההוגן של חלק מנכסי הנדל"ן להשקעה של החברה במגזר הנדל"ן המניב למסחר בשיעור של כ-0.37%, זאת בהתבסס על שמאויות ליום 30 בספטמבר 2020, שנערכו על ידי שמאים חיצוניים. בנוסף, לגבי חלק מהנכסים כאמור לעיל עדכנה החברה את התזרים החוזי בהתאם להשפעות המתוארות בסעיף הקודם. כתוצאה מכך, חלה ירידה בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב למסחר והוכר הפסד משינוי בשווי ההוגן בסך של כ-21.5 מיליון אירו. להערכת החברה, נכון ליום 30 בספטמבר, 2020 אין שינוי בשאר הפרמטרים העיקריים ששימשו לצורך הערכות השווי של נכסי החברה במגזר הנדל"ן המניב למסחר ליום 31 בדצמבר, 2019 כמפורט בבאור 8(ג) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2019.

- למשבר לא הייתה השפעה שלילית על נכסי החברה במגזר הנדל"ן המניב למגורים. בתקופת הדוח חלה ירידה בשיעורי ההיוון המשמשים למדידת השווי ההוגן של חלק מנכסי הנדל"ן להשקעה של החברה במגזר הנדל"ן המניב למגורים בשיעור של כ-1.32%. עקב שינוי בתנאי השוק בתקופה, זאת בהתבסס על הערכות שווי ליום 30 בספטמבר 2020 שנערכו ע"י שמאים חיצוניים. כתוצאה מכך, חלה עלייה בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב למגורים והוכר רווח משינוי בשווי ההוגן בסך של כ-95.2 מיליון אירו.

- לעניין מגזר הייזום, נכון ליום 30 בספטמבר 2020 ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה אינה ערה לאינדיקציות המצביעות על שינוי במחירי המכירה של הדירות ו/או שינוי בעלויות בנייה.

- בהתאם לאמור לעיל, עד למועד אישור הדוחות הכספיים, השפעת המשבר על תזרים המזומנים של החברה הייתה לא מהותית, זאת בין היתר לאור הקטנת החשיפה לתחום הנדל"ן המסחרי ותמורות שהתקבלו ממימוש נכסים וגם בהתחשב בשינוי בשיעורי הגבייה מהדיירים ומהאטה בקצב מכירת הדירות בפרויקטים היזמיים.

להערכת החברה, היה והתפשטות נגיף הקורונה והשלכותיה תחריף לאורך זמן, הרי שעשויות להיות לכך השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה העולמית וכפועל יוצא על השווקים בהם פועלת החברה ועל תחומי פעילותה ותוצאותיה. יחד עם זאת, להערכת החברה, הצעדים שנקטה

לאחרונה לשם הקטנת שיעור המינוף של החברה, מיקוד פעילותה בתחום המגורים וכן לאור הפיזור הגאוגרפי והסקטוריאלי של נכסי החברה, מיצובם, מיקומם ורמות התפוסה בהם, פוחת היקף החשיפה של עסקי החברה למשבר הקורונה ו/או לחוסר יציבות משמעותיים, וברשות כלים שיאפשרו התמודדות נאותה עם המשבר הכלכלי.

לפרטים נוספים אודות השפעות משבר הקורונה על פעילות החברה ראו באור 5(6) לדוחות הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה.

**הערכות החברה ביחס להשלכות משבר הקורונה והשפעות הצעדים אשר נקטה החברה לשם הקטנת המינוף של החברה ואשר יאפשרו התמודדות נאותה עם המשבר הכלכלי מהוות מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהערכות החברה, וזאת, בין היתר, בעקבות נסיבות שאינן בשליטת החברה, ובכללן השינויים במגמות ההידבקות בנגיף, מצב שוקי ההון בעולם, החמרה או התמשכות של המשבר הכלכלי בעקבות התפרצות הנגיף, והסיוע הממשלתי בגרמניה לפרטים ולחברות אשר נפגעו מהנגיף.**

11.6. ביום 12 באוגוסט, 2020 הודיעה החברה כי בהמשך להמלצת ואישור ועדת התגמול של החברה, החליט דירקטוריון החברה לאשר את מדיניות התגמול החדשה של החברה, וקבע כי על אף התנגדות האסיפה הכללית, אשר נערכה ביום 29 ביולי, 2020, אישור מדיניות התגמול החדשה הינו לטובת החברה והכול בהתאם לסעיף 267א(ג) לחוק החברות, תשנ"ט-1999. מדיניות התגמול שאושרה מסדירה בין היתר את תגמול הדירקטורים וכן תגמול נושאי המשרה, לרבות קביעת מרכיבים קבועים ומשתנים של התגמול לנושאי המשרה, החזר הוצאות, תנאי הפרישה ונושאי שיפוי וביטוח. מדיניות התגמול שאושרה מסדירה גם מצבים בהם נושאי המשרה מעניקים שירותים הן לחברה האם של החברה והן לחברה ותהיה תקפה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 29 ביולי, 2020. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 13 באוגוסט, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-078160), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

11.7. ביום 25 באוגוסט, 2020 התקשרה החברה בעסקה למכירת נכס נוסף מפורטפוליו הנדליין המניב המסחרי של החברה בתמורה לסך של כ- 15 מיליון אירו. מכירת הנכס הושלמה ביום 30 באוקטובר, 2020. בהתאם לכך, הנכסים וההתחייבויות של החברה המחזיקה בנכס סווגו בדוח על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2020, כנכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה.

11.8. לאחר תאריך הדוח, ביום 21 באוקטובר, 2020 הודיע מנכ"ל החברה על סיום כהונתו. יובהר, כי למועד פרסום דוח זה, כהונת המנכ"ל טרם הסתיימה בפועל. הסכם העסקתו של מנכ"ל החברה לא אושר על ידי האסיפה הכללית של החברה ובהתאם לא קיימת לו תקופת הודעה מוקדמת. במסגרת הודעת סיום כהונתו הודיע מנכ"ל החברה כי הסכים להישאר כדי להבטיח את העברת הסמכויות למנכ"ל אשר ימונה לחברה בצורה חלקה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 22 באוקטובר, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-106132), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

11.9. לאחר תאריך הדוח, ביום 5 בנובמבר, 2020 התקשרה החברה בעסקה למכירת נכס נוסף מפורטפוליו הנדליין המניב המסחרי של החברה בתמורה לסך של כ- 11 מיליון אירו. השלמת המכירה צפויה להתבצע במהלך שנת 2020.

11.10. לפרטים נוספים אודות אירועים משמעותיים בחברה ראו באור 5 לדוחות הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה.

**חלק ב' - גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד ומעריכי שווי מהותיים**

**12. הערכות השווי**

12.1 הערכת השווי של נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד (פורטפוליו מגורים ב-Leipzig) מצורף לדוח תקופתי זה כהערכת שווי מהותית מאוד. הערכות השווי של נכס נדל"ן<sup>19</sup> להשקעה מהותית<sup>20</sup> לא צורפו לדוח הרבעוני שכן הינן הערכת שווי "מהותיות" אך אינן "מהותיות מאוד".<sup>21</sup> תמצית הנתונים בדבר הערכת השווי האמורה הינה כמפורט להלן.

הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכה					מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי הנושא הערכה	שווי נושא ההערכה	עיתוי ההערכה (תאריך התוקף)	זיהוי נושא הערכה
מספר בסיסי השוואה	מחירים ששימשו בסיס להשוואה	Terminal Value (באלפי אירו)	שיעור צמיחה	שיעור היוון Exit Cap Rate					
מאגר מידע של CBRE לגבי הסכמי שכירות חתומים עבור כ-2,589 דירות בלייפציג	עסקאות השוואה, הכוללים מחיר למ"ר, לנכסים בעלי מאפיינים דומים	331,578	2.00%-1.50%	3.34%	היוון תזרימי מזומנים	פורטפוליו מגורים בלייפציג	254,320	חתימה – 10 בנובמבר 2020 תאריך תוקף – 30 בספטמבר 2020	
						CBRE Michael Schlatterer (MRICS, RICS Registered valuer)	260,680		
						זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה ותלות במזמין ההערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי			

<sup>19</sup> כהגדרת המונח בתקנות הדוחות.

<sup>20</sup> כהגדרת המונחים בתקנות הדוחות.

<sup>21</sup> כהגדרת המונח בתקנות הדוחות.

מאגר מידע של CBRE לגבי הסכמי שכירות חתומים עבור כ-209 דירות בברמן	עסקאות השוואה, הכוללים מחיר למ"ר, לנכסים בעלי מאפיינים דומים	97,091	2.00%-1.50%	4.29%	היוון תזרימי מזומנים	<p>CBRE</p> <p>Michael Schlatterer (MRICS, RICS Registered valuer)</p> <p>מעריכי שווי בלתי תלויים בעלי ניסיון בהערכת נכסים בקנה מידה דומה. ללא הסכם שיפוי, למעט שיפוי ביחס לחבויות הנובעות ממידע לא נכון או לא מדויק שמסרה לו החברה.</p>	75,980	74,290	חתימה – 10 בנובמבר 2020 תאריך תוקף – 30 בספטמבר 2020	פורטפוליו מגורים בברמן
מאגר מידע של CBRE לגבי הסכמי שכירות חתומים עבור כ-40 דירות בקיל	עסקאות השוואה, הכוללים מחיר למ"ר, לנכסים בעלי מאפיינים דומים	107,267	2.00%-1.50%	3.85%	היוון תזרימי מזומנים	<p>CBRE</p> <p>Michael Schlatterer (MRICS, RICS Registered valuer)</p> <p>מעריכי שווי בלתי תלויים בעלי ניסיון בהערכת נכסים בקנה מידה דומה. ללא הסכם שיפוי, למעט שיפוי ביחס לחבויות הנובעות ממידע לא נכון או לא מדויק שמסרה לו החברה.</p>	81,010	77,530	חתימה – 10 בנובמבר 2020 תאריך תוקף – 30 בספטמבר 2020	פורטפוליו מגורים בקיל

ביום 23 ביוני, 2020, החליט דירקטוריון החברה על התקשורת עם מעריך השווי CBRE חלף מעריך השווי Savills, והערכות השווי המפורטות לעיל, ליום 30 בספטמבר, 2020, נערכו על-ידי CBRE. ההחלטה להתקשר עם CBRE חלף Savills נובעת בעיקרה מרמת המומחיות של CBRE אשר הינה החברה הגדולה והמובילה בשוק הגרמני בתחומי השירותים בתחום הנדל"ן. לפרטים נוספים אודות הערכות השווי הקודמות שנערכו על ידי CBRE, ראו את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 ביוני, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-080296).

שיעור הנכסים שהוערכו על ידי CBRE מהווה 75.40% מסך הנכסים במאזן החברה, וזוהו האורגן בתאגיד שהחליט על ההתקשרות כאמור הינו דירקטוריון החברה. CBRE אינם תלויים בחברה. לפרטים נוספים ראו התייחסות בהערכת השווי של Leipzig, המצורפת לדוח זה.

יובהר, כי למיטב ידיעת החברה, ההבדלים בין הערכות השווי שנערכו על ידי Savills לבין CBRE קשורים, בין היתר, ובעיקר, בתמורות במדדים שונים בעקבות השלכות משבר הקורונה, אשר היו בעלות השפעה על השוק בו פועלת החברה בתקופה הרלבנטית (קרי, החל מיום 31 בדצמבר, 2019), וזאת לעומת המדדים עליהם הסתמך מעריך השווי הקודם של החברה, בין היתר, בשים לב לעובדה שמדובר בתקופת "טרום קורונה" וכן, גם לאור העובדה ש-CBRE הינה חברה גדולה ומובילה בשוק הגרמני ועל כן יש לה גישה למאגר רחב יותר של נתונים. לאור האמור לעיל, עיקרי ההבדלים בין הערכות נובעים מהאמור להלן:

(1) מגזר הנדל"ן המניב למגורים - בתקופת הדו"ח חלה ירידה בשיעורי ההיוון המשמשים למדידת השווי ההוגן של חלק מנכסי הנדל"ן להשקעה של החברה במגזר הנדל"ן המניב למגורים בשיעור של כ-1.32% עקב שינוי בתנאי השוק בתקופה ובין היתר כתוצאה מכך שסקטור הנדל"ן המניב למגורים בגרמניה מיצב את עצמו במהלך משבר הקורונה כהשקעה יציבה ואטרקטיבית בעקבות סובסידיות ועזרה שהעניקה ממשלת גרמניה על מנת להגן על הדיירים. כתוצאה מכך, חלה עליה בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב למגורים והוכר רווח משינוי בשווי ההוגן בסך של כ-95.2 מיליון אירו. כמו כן, סיבה נוספת לעלייה בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב למגורים היא עלייה בגובה שכר הדירה שהחברה גובה בשיעור של כ-1.6% במהלך הרבעון השלישי לשנת 2020. בנוסף, מחירי שכירות הנדל"ן המניב למגורים בגרמניה המשיכו לעלות במהלך שנת 2020, למרות משבר הקורונה, בטווח שבין 1.2% ל-3.9%. הסיבה העיקרית לכך נובעת מהעובדה שסקטור הנדל"ן המניב למגורים בגרמניה מיצב את עצמו במהלך משבר הקורונה כהשקעה יציבה ואטרקטיבית כמתואר למעלה, ובכך משקיעים חדשים רבים, אשר השקיעו בעבר בסקטורים שונים, החלו להשקיע בסקטור זה, ולתרום לעליית המחירים בשוק.

(2) מגזר הנדל"ן המניב למסחר – מנגד, בתקופת הדו"ח חלה עלייה בשיעורי ההיוון המשמשים למדידת השווי ההוגן של חלק מנכסי הנדל"ן להשקעה של החברה במגזר המניב למסחר בשיעור של כ-0.37% עקב שינוי בתנאי השוק בתקופה, הנובעים בעיקר מאי-הוודאות שנוצר בשוק הנדל"ן המסחרי ושינוי טעמי משקיעים בין היתר לכיוון סקטור הנדל"ן המניב למגורים בעקבות משבר הקורונה. בנוסף, חלה ירידה בשיעורי התפוסה של חלק מנכסי הנדל"ן המניב למסחר של החברה. כתוצאה מכך, חלה



ירידה בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב למסחר והוכר הפסד משינוי בשווי ההוגן בסך של כ-21.5 מיליון אירו.

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

**13. פרטים לגבי תעודות התחייבות שהנפיקה החברה ונמצאות בידי הציבור במועד הדוח בהתאם**

**לתוספת השמינית לתקנות ניירות ערך לתקנות הדוחות<sup>22</sup>**

איגרות חוב (סדרה ג')	איגרות חוב (סדרה ב')	
כן	כן	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10 (ב)(13)(א) לתקנות הדוחות ?
22 ביולי 2014	21 במאי 2013	מועד הנפקה
4 באפריל 2016	4 בפברואר 2014	מועד הגדלת הסדרה
102,165	175,000	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
160,180	240,000	שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (אלפי ש"ח)
143,835	180,000	שווי נקוב ליום 30.09.2020 (אלפי ש"ח)
143,835	182,118	שווי נקוב צמוד ליום 30.09.2020 (אלפי ש"ח)
927	1,498	סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה (אלפי ש"ח) נכון ליום 30.09.2020
143,729	182,806	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.09.2020 (אלפי ש"ח), כולל ריבית לשלם
156,277	193,500	שווי בבורסה ליום 30.09.2020 (אלפי ש"ח)
3.30% (שנתית צמודה בשיעור קבוע), בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ג') ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות כמפורט בסעיפים 2.8.4.12 ו-2.8.4.13 בתשקיף המדף.	3.29% (שנתית צמודה בשיעור קבוע), בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ב') ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות כמפורט בסעיפים 2.8.4.12 ו-2.8.4.13 בתשקיף המדף. <sup>23</sup>	סוג ושיעור הריבית
עומדות לפירעון ב-12 תשלומים לא שווים שנתיים ביום 20 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2026 (כולל) באופן שכי"א מתשעת התשלומים הראשונים יהווה 2% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'), התשלום העשירי יהווה 17% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'), וכ"א משני התשלומים האחרונים יהווה 32.5% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה	עומדות לפירעון ב-12 תשלומים לא שווים שנתיים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2013 עד 2024 (כולל) באופן שכי"א משבעת התשלומים הראשונים יהווה 4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'), וכ"א מחמשת התשלומים האחרונים יהווה 14.4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב');	מועדי תשלום הקרן

<sup>22</sup> ביום 20 באפריל, 2020 בוצע הפדיון מוקדם וסופי של אגרות החוב (סדרה א') של החברה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 11.4 לעיל  
<sup>23</sup> תשקיף המדף של החברה מיום 24 במאי, 2012 והתיקונים לו מהימים 24 במאי, 2012, 9 במאי, 2013 ו-14 ביולי, 2014 (מי' אסמכתא: 2012-01-134232, 2012-01-058417, 2012-01-113694 ו-2014-01-113694, הנכלל בזאת על דרך ההפנייה ("תשקיף המדף").

איגרות חוב (סדרה ג')	איגרות חוב (סדרה ב')	
ג'; תשלום הקרן הראשון יהיה ביום 20.07.2015.	תשלום הקרן הראשון יהיה ביום 31.12.2013.	
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.	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.	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא	לא	האם ניתנות להמרה ?
החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), בכל עת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם של חלק או של כל אגרות החוב (סדרה ג') כפי שתבחר וזאת עד למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ג') והכל בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו בסעיף 2.8.15 בתשקיף המדף.	החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), בכל עת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם של חלק או של כל אגרות החוב (סדרה ב') כפי שתבחר וזאת עד למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ב') והכל בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו בסעיף 2.8.15 בתשקיף המדף.	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
לא	לא	האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות ?

#### 14. דירוג

ביום 30 במרץ, 2020, הודיעה חברת מעלות S&P על אשרור הדירוג (ilAA-/stable). לדוח הדירוג העדכני ראו דיווח מיידי של החברה מיום 30 במרץ, 2019 (מס' אסמכתא: 2020-15-028237), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

#### 15. עמידה בתנאים והתחייבויות לפי שטרי הנאמנות

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח ובמהלך תקופת הדיווח עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות<sup>24</sup>, 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 שנפרעו במלואם כאמור בסעיף 11.4 לעיל, 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-187.5%<sup>25</sup>:

<sup>24</sup> לעניין התקיימות עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג') של החברה בגין שינוי שליטה בחברה והחלטת מחזיקי אגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג') לתת ויתור בקשר עם עילה זו אשר קמה להם כאמור ראו סעיף 19 לדוח הדירקטוריון לשנת 2018, אשר צורף כפרק ב' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 (מס' אסמכתא: 2019-01-021450), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

<sup>25</sup> הדרישה לעמוד ביחס זה רלוונטית למחזיקי אגרות חוב סדרות א' ו-ב' בלבד.

ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות הרוב נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 30 בספטמבר 2020, הינו 788.6 מיליון אירו.

החוב הפיננסי נטו, על פי דוחות סולו של החברה נכון לאותו מועד הינו 67.7 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 2020, הינו כ-1,164.40%.

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

### 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 2020: 640,027.

סך הון המניות מונפק של BGP נכון ליום 30 בספטמבר 2020 ולמועד חתימת הדוח - 1,978,261. שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 30 בספטמבר 2020 - 32.4%.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 - 821,703 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל - 3.9849 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות 1,059,368 א' ש"ח.

חוב נטו - 183,616 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שוי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ-577% 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 2020: 394,430.

סך הון המניות מונפק של BGP נכון ליום 30 בספטמבר 2020 ולמועד חתימת הדוח - 1,978,261. שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 30 בספטמבר 2020 - 19.9%.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 - 821,703 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל - 3.9849 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות 652,858 א' ש"ח.

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

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

**א. מינימום הון עצמי :** על פי שטרי הנאמנות לסדרות ב' ו-ג' – 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-788.6 מ' אירו.

**ב. מגבלות על חלוקת דיבידנד :** 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-788.6 מ' אירו ויחס החוב ל-CAP עומד למועד הדוח על 36.32% (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 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) :

80,508	התחייבויות פיננסיות על פי דוחות הסולו
-	התחייבויות אחרות על פי דוחות הסולו
431,408	התחייבויות פיננסיות של החברות הבנות
39,715	בניכוי מזומן שווה מזומן ופקדונות
-	בנכוי חוב בגין מלאי דירות בהקמה
472,201	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
	<b>ה-CAP<sup>26</sup></b>
828,060	הון כולל זכויות שאינן מקנות שליטה
472,201	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
-	הלוואות נדחות של החברה
1,300,261	ה-CAP

לפיכך יחס זה עומד על 36.32% כשעל פי שטרי הנאמנות יחס זה צריך להיות נמוך מ-75% עבור סדרות ב' ו-ג'.

**16. תיאור הנכסים המשועבדים להבטחת התחייבויות התאגיד על פי תעודות ההתחייבות**

לפרטים אודות השעבודים להבטחת התחייבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') של החברה, אשר הינם תקפים על פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה, נכון למועד הדוח ולמועד חתימת הדוח, ראו סעיף 20 לדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2019 שצורף כפרק ב' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019 (מס' אסמכתא : 2020-01-026409), הנכלל בזאת על דרך ההפניה ("דוח תקופתי 2019").

יצוין כי במהלך תקופת הדוח, ובהמשך לפדיון המוקדם והמלא של אגרות החוב (סדרה א') של החברה כמפורט בסעיף 11.4 לעיל, פנתה החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה א') ביום 20 באפריל, 2020, בבקשה

<sup>26</sup> "סך ההון והחוב (CAP)" – "החוב הפיננסי, נטו מאוחד" בצירוף כל המפורט להלן : (א) ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט), כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של החברה ; (ב) יתרת הלוואות הנדחות של החברה (כהגדרתן להלן) ; ו – (ג) הפחתות ערך שנרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים (ככל שיירשמו הפחתות כאמור) בגין נכסים המשועבדים להבטחת הלוואות, בגובה ההפרש בין זכות החזרה ללווה (recourse) לבין ערך הלוואה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. "הלוואות נדחות" – כל הלוואה שקיבלה החברה מגורם כלשהו, שעל פי תנאיה היא נחותה בדרגת הפירעון לאגרות החוב (סדרה 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.

לשחרור ומחיקת השעבודים הרשומים להבטחת התחייבויותיה של החברה בקשר עם אגרות החוב (סדרה א'), בהתאם לתנאי שטר הנאמנות. החברה קיבלה את אישור מחיקת השעבודים ביום 7 במאי, 2020.

### 17. 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 תאגידי מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות"), במקרה של שעבוד של מניות חברה מוחזקת, נדרש התאגיד לצרף דוחות כספיים מבוקרים/סקורים לפי העניין, של החברה המוחזקת מדי רבעון, וזאת עד למועד פרעונן 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 ההתחייבויות (כפי שבא לידי ביטוי בדוחות הסולו של החברה). כפועל יוצא, דוחותיה המאוחדים של החברה זהים כמעט לחלוטין לאילו של החברה המוחזקת המשועבדת (למעט המזומנים שבידי החברה והאג"ח שהנפיקה), ולפיכך החברה לא מצרפת דוחות כספיים נפרדים של החברה המוחזקת המשועבדת.

להלן יובאו נתונים ליום 30 בספטמבר 2020 ביחס לנכסים והתחייבויות של הקבוצה שאינם נכללים בדוחות המאוחדים של החברה המוחזקת המשועבדת, בהשוואה לנכסים והתחייבויות של החברה המוחזקת המשועבדת ולסך המאזן המאוחד:

נכסים / התחייבויות בתאגידים לא משועבדים	נכסים / התחייבויות בחברה המוחזקת המשועבדת	החברה במאוחד	נתונים ליום 30 בספטמבר 2020 (באלפי אירו)
47,981	1,446,765	1,494,746	סה"כ נכסים
13,008 *	80,182	93,190	נכסים שוטפים ומוחזקים למכירה
34,973	1,366,583	1,401,556	נכסים לא שוטפים
81,057	585,629	666,686	סה"כ התחייבויות
10,362 **	162,352	172,714	התחייבויות שוטפות ומוחזקות למכירה
70,695 ***	423,277	493,972	התחייבויות לא שוטפות
-	39,433	39,433	זכויות שאינן מקנות שליטה
(33,076)	821,703	788,627	סה"כ הון
3%	97%	100%	שיעור הנכסים מסך הנכסים במאזן
12%	88%	100%	שיעור ההתחייבויות מסך ההתחייבויות במאזן
(4%)	104%	100%	שיעור ההון מסך ההון במאזן

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

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

10 בנובמבר, 2020

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

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים**

**ליום 30 בספטמבר 2020**

**(בלתי מבוקרים)**

# BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

## תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2020

(בלתי מבוקרים)

### תוכן העניינים

#### עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3-4	תמצית דוח על המצב הכספי ביניים מאוחד
5	תמצית דוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים
6-8	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
9-11	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
12-25	באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים



**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 המאוחד ליום 30 בספטמבר 2020 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

**היקף הסקירה**

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 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 מזהים 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,  
10 בנובמבר, 2020

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### תמצית דוח על המצב הכספי ביניים מאוחד

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2019	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי אירו		

#### נכסים שוטפים

44,409	30,709	39,333	מזומנים ושווי מזומנים
-	434	-	יתרות לקבל מבנקים
68,356	21,330	20,341	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
7,464	6,026	2,760	הכנסות לקבל וחייבים אחרים בגין מכירת דירות
505	210	1,222	שוכרים ולקוחות, נטו
29,311	30,595	4,023	מלאי בניינים בהקמה

150,045	89,304	67,679
---------	--------	--------

199,426	274,687	25,511
---------	---------	--------

נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה

#### נכסים לא שוטפים

7,699	9,686	22,651	השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
42,149	37,668	41,467	השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
71,768	73,844	48,055	מלאי מקרקעין
62,218	64,712	58,558	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין
1,123,350	1,123,960	1,223,419	נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים
6,168	5,967	6,854	פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
328	2,560	361	חייבים ויתרות חובה, רכוש קבוע ונכסים פיננסיים אחרים
33	64	191	מסים נדחים

1,313,713	1,318,461	1,401,556
-----------	-----------	-----------

1,663,184	1,682,452	1,494,746
-----------	-----------	-----------

Thomas Stienlet  
סמנכ"ל כספים

Tomas de Vargas  
Machuca  
מנכ"ל

Patrick Burke  
יו"ר הדירקטוריון

10 בנובמבר, 2020  
תאריך אישור הדוחות  
הכספיים

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

**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

**תמצית דוח על המצב הכספי ביניים מאוחד**

ליום	ליום 30 בספטמבר		
31 בדצמבר	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
57,275	91,111	131,310	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
25,780	19,370	9,813	חלויות שוטפות של אגרות חוב
5,747	4,885	-	הלוואות למימון מלאי בניינים בהקמה
23,963	16,304	27,324	זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות
1,143	4,148	820	מקדמות מרוכשי דירות
<u>113,908</u>	<u>135,818</u>	<u>169,267</u>	
<u>148,211</u>	<u>168,901</u>	<u>3,447</u>	התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
415,904	401,808	300,098	הלוואות מתאגידים בנקאיים
74,639	85,796	70,695	אגרות חוב
44,762	44,473	-	הלוואות מבעל שליטה
3,010	3,041	3,000	התחייבות בגין חכירה
404	672	333	התחייבויות פיננסיות אחרות
108,909	106,254	119,846	מסים נדחים
<u>647,628</u>	<u>642,044</u>	<u>493,972</u>	
<u>909,747</u>	<u>946,763</u>	<u>666,686</u>	<u>סה"כ התחייבויות</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
584	584	584	קרנות הון אחרות
359,944	350,386	426,477	קרן הון סטטוטורית
207,938	199,118	217,998	יתרת רווח
712,034	693,656	788,627	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
<u>41,403</u>	<u>42,033</u>	<u>39,433</u>	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>753,437</u>	<u>735,689</u>	<u>828,060</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>1,663,184</u>	<u>1,682,452</u>	<u>1,494,746</u>	

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי אירו				
73,771	17,315	15,168	56,440	46,671	הכנסות מהשכרת נכסים
25,904	6,523	6,107	19,786	18,706	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(25,899)	(6,599)	(6,095)	(19,857)	(18,661)	הוצאות ניהול נכסים
(12,296)	(2,847)	(2,886)	(8,917)	(9,164)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
61,480	14,392	12,294	47,452	37,552	הכנסות שכירות וניהול, נטו
70,029	32,461	29,163	45,471	65,470	הכנסות ממכירת דירות
(56,999)	(26,108)	(24,269)	(38,242)	(51,939)	עלות מכירת דירות
13,030	6,353	4,894	7,229	13,531	רווח ממכירת דירות
-	-	-	-	500	הכנסות אחרות
(107)	-	262	-	262	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	-	2,011	-	2,011	רווח ממימוש השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(16,138)	(4,059)	(3,031)	(11,665)	(9,765)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,986)	(564)	(323)	(1,580)	(1,466)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי ביניים בהקמה ומלאי מקרקעין
(375)	(121)	(13)	(336)	(57)	הוצאות מכירה ושיווק
55,904	16,001	16,094	41,100	42,568	רווח תפעולי לפני שינוי בערך נדל"ן להשקעה, נטו
13,338	(1,309)	16,079	2,611	68,366	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
69,242	14,692	32,173	43,711	110,934	רווח תפעולי
(19,090)	(4,910)	(3,075)	(14,474)	(12,153)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער ועסקאות להגנת מטבע
(8,976)	(3,820)	2,863	(9,820)	5,189	השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו
(11,291)	(3,431)	6,978	(14,477)	(930)	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הלוואות ואחרות (כולל עלויות פירעון מוקדם של הלוואות)
29,885	2,531	38,939	4,940	103,040	רווח לפני מסים על ההכנסה
(12,258)	(1,197)	(8,726)	(5,061)	(22,717)	מסים על ההכנסה
17,627	1,334	30,213	(121)	80,323	סה"כ רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה
18,318	440	29,599	(60)	76,593	רווח (הפסד) נקי וכולל מיוחס ל:
(691)	894	614	(61)	3,730	בעלי מניות החברה
17,627	1,334	30,213	(121)	80,323	זכויות שאינן מקנות שליטה
2.37	0.06	3.83	(0.01)	9.91	רווח (הפסד) נקי למניה המיוחס לבעלי מניות של החברה (באירו) - בסיסי ומדולל

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

**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

**תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים**

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית	קרנות הון אחרות	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי אירו									
753,437	41,403	712,034	207,938	359,944	584	(746)	144,237	77	יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
80,323	3,730	76,593	76,593	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי וכולל לתקופה
-	-	-	(66,533)	66,533	-	-	-	-	מיון לפי הוראות החוק בהולנד
(5,700)	(*) (5,700)	-	-	-	-	-	-	-	חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>828,060</u>	<u>39,433</u>	<u>788,627</u>	<u>217,998</u>	<u>426,477</u>	<u>584</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2020 (בלתי מבוקר)
800,460	105,816	694,644	170,808	378,756	1,512	(746)	144,237	77	יתרה ליום 1 בינואר, 2019 (מבוקר)
(121)	(61)	(60)	(60)	-	-	-	-	-	סה"כ הפסד נקי וכולל 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>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2019 (בלתי מבוקר)

(\*) חלוקה לבעלת השליטה בחברה כמחזיקה בזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות של החברה.

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

**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

**תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים**

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית	קרנות הון אחרות	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי אירו									
797,847	38,819	759,028	201,380	413,496	584	(746)	144,237	77	יתרה ליום 1 ביולי, 2020 (בלתי מבוקר)
30,213	614	29,599	29,599	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי וכולל לתקופה מיון לפי הוראות החוק בהולנד
-	-	-	(12,981)	12,981	-	-	-	-	
<u>828,060</u>	<u>39,433</u>	<u>788,627</u>	<u>217,998</u>	<u>426,477</u>	<u>584</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2020 (בלתי מבוקר)
799,005	104,861	694,144	199,192	349,872	1,512	(746)	144,237	77	יתרה ליום 1 ביולי, 2019 (בלתי מבוקר)
1,334	894	440	440	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי וכולל לתקופה מיון לפי הוראות החוק בהולנד רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(64,650)	(63,722)	(928)	(514)	514	(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 30 בספטמבר, 2019 (בלתי מבוקר)

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

**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

**תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים**

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית	קרנות הון אחרות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי אירו									
800,460	105,816	694,644	170,808	378,756	1,512	(746)	144,237	77	יתרה ליום 1 בינואר, 2019 (מבוקר)
17,627	(691)	18,318	18,318	-	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) נקי וכולל לשנה מיון לפי הוראות החוק בהולנד
-	-	-	18,812	(18,812)	-	-	-	-	רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(64,650)	(63,722)	(928)	-	-	(928)	-	-	-	
<u>753,437</u>	<u>41,403</u>	<u>712,034</u>	<u>207,938</u>	<u>359,944</u>	<u>584</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019 (מבוקר)

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
	(בלתי מבוקר)				
	אלפי אירו				
17,627	1,334	30,213	(121)	80,323	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
					רווח (הפסד) נקי
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
100	23	30	75	81	פחת
38,062	10,720	327	34,876	8,904	הוצאות מימון, נטו
(832)	622	(7,082)	3,194	(835)	ירידה (עלייה) בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים
(13,338)	1,309	(14,229)	(2,611)	(68,366)	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
7,685	110	7,938	6,718	9,480	מסים נדחים, נטו
-	-	(2,011)	-	(2,011)	חלק החברה ממכירת השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
107	-	(262)	-	(262)	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
31,784	12,784	(15,289)	42,252	(53,009)	
49,411	14,118	14,924	42,131	27,314	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת לפני שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים</u>
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים:
(1,055)	(10,907)	1,593	(1,357)	(2,552)	ירידה (עלייה) בשוכרים, פיקדונות מוגבלים, יתרות חובה אחרות וצדדים קשורים
(2,673)	(6,963)	(4,440)	(16,950)	4,429	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(3,728)	(17,870)	(2,847)	(18,307)	1,877	
45,683	(3,752)	12,077	23,824	29,191	<u>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני פעילות בנכסי והתחייבויות מקרקעין</u>
(2,688)	264	1,928	3,307	4,381	שינוי במקדמות והכנסות לקבל מרוכשי דירות
(5,487)	10,290	12,436	(5,943)	18,860	ירידה (עלייה) במלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
37,508	6,802	26,441	21,188	52,432	<u>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</u>

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



## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019      2020		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019      2020 (בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו				
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(18,115)	(4,412)	(3,974)	(12,901)	(11,669)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(109)	(888)	3,673	(1,988)	3,073	החזר השקעה (השקעה) בחברות הנמדדות לפי שיטת השווי המאזני
89,714	-	-	-	40,417	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה, נטו
64,094	-	-	64,094	-	תמורה ממכירת חברות מאוחדות, נטו (א)
(46,576)	15,064	4,798	(898)	48,819	משיכת (הפקדת) פיקדונות מוגבלים, נטו
940	-	1,170	-	3,131	מימוש נגזרים
<u>89,948</u>	<u>9,764</u>	<u>5,667</u>	<u>48,307</u>	<u>83,771</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה
					<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</u>
(17,069)	(4,577)	(2,595)	(13,312)	(11,115)	ריבית ששולמה
(64,650)	(64,650)	-	(64,650)	-	רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	(5,700)	חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
339,279	3,506	2,559	214,934	18,959	קבלת הלוואות בנקאיות לזמן ארוך, נטו
44,200	-	-	44,200	(44,200)	קבלת (פירעון) הלוואות מבעל שליטה לזמן ארוך
(18,679)	(15,180)	(836)	(15,180)	(16,419)	פרעון אגרות חוב
(393,266)	(3,814)	(19,016)	(231,916)	(82,804)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
<u>(110,185)</u>	<u>(84,715)</u>	<u>(19,888)</u>	<u>(65,924)</u>	<u>(141,279)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
17,271	(68,149)	12,220	3,571	(5,076)	<u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u>
27,138	98,858	27,113	27,138	44,409	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
<u>44,409</u>	<u>30,709</u>	<u>39,333</u>	<u>30,709</u>	<u>39,333</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2019	2019	2020	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי אירו				

#### מידע נוסף

(א) תמורה ממכירת חברות מאוחדות, נטו (2020) -  
ירידה משליטה בחברה מאוחדת - ראה  
באור 5(3)

נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות  
ליום המכירה (ירידה משליטה):

-	-	-	-	143,004	מלאי מקרקעין
180,603	-	-	180,603	-	נדל"ן להשקעה
663	-	-	663	407	הון חוזר
(97,754)	-	-	(97,754)	(127,512)	הלוואות מתאגידים בנקאיים, נטו
(12,924)	-	-	(12,924)	2,037	מסים נדחים, נטו
70,588	-	-	70,588	17,936	נכסים, נטו
(6,494)	-	-	(6,494)	-	בניכוי יתרת השקעה בחברות המוצגות כנכס פיננסי
-	-	-	-	(17,936)	בניכוי יתרת השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
64,094	-	-	64,094	-	

(ב) מסים ששולמו

9,010	1,495	2,213	9,598	5,616
-------	-------	-------	-------	-------

(ג) פעילויות מהותיות שלא במזומן

-	-	2,011	-	2,011	תמורה לקבל ממכירת השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	-	-	-	29,640	סיווג מלאי מקרקעין לנדל"ן להשקעה

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

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

### **באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים**

**באור 1 - כללי**

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

Brack Capital Properties N.V. (להלן - "החברה") התאגדה ביוני 2006 והינה חברת נדל"ן תושבת הולנד העוסקת באמצעות חברות מוחזקות ברכישה וניהול של נדל"ן להשקעה בגרמניה, בתחום נדל"ן מניב למסחר ונדל"ן מניב למגורים, כמו כן החברה עוסקת בפיתוח מתחם מגורים ובהשבת קרקע בדיסלדורף, גרמניה. בדבר מגזרי פעילות של החברה, ראה ביאור 4.

מניות וניירות ערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

בחדש אפריל, 2018 נרכשה השליטה בחברה על ידי ADLER Real Estate AG ("ADLER"). בכוונת ADLER לעשות שימוש בהשפעתה כבעלת השליטה, בכפוף להוראות כל דין, על מנת לבחון אפשרות למימון מחדש של אסטרטגיית החברה, לרבות אפשרות למכור נתח מסוים מנכסי החברה ועסקיה. למועד אישור הדוחות הכספיים ממשכה החברה לבחון את האפשרויות למימון האסטרטגיה העסקית שלה, ובכלל כן, החלה החברה לבצע פעולות למכירת חלק מעסקיה (שחלקן הושלמו במהלך השנים 2019 ו-2020).

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2020 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, 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

ג. בדבר התפרצות נגיף הקורונה (COVID-19) והשפעתו על פעילות החברה ותוצאותיה, ראה באור 5(6).

#### **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), התשי"ל-1970.

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

##### **ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת**

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, לצורך ביצוע הערכות, אומדנים והנחת הנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שההנחות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. שיקול הדעת של הנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים. במהלך תקופת הדוח, עם כניסת הסכם המכירה והסכם שיתוף הפעולה בפרוייקט Gerresheim לתוקף (ראה ביאור 5(3)), בחנה החברה את סוגיית אבדן השליטה בחברה הנכדה והפסקת איחודה וזאת גם נוכח קיומה של זכות ביטול של ההסכם בידי החברה קודם להשלמת תשלומים 2 ו-3 שבהסכם. החברה קבעה כי בנסיבות המיוחדות של ההסכם, זכות זו אינה ממשית (בהתאם לנספח היישום של IFRS 10), וזאת מאחר והחברה רואה בזכות זו זכות מגנה שמשמשת כבטחון לקיום ההסכם והתשלומים האמורים, אשר השותף לעסקה יכול להקדימם בכל רגע נתון ובכך להביא לביטולה של זכות הביטול של החברה, מה גם שיציאה מהעסקה עלולה לפגוע בחברה ובמימוש התכנית בהיבטים כלכליים ואחרים. בנוסף, קבעה החברה כי במסגרת הטיפול החשבונאי בנושא אבדן השליטה בחברה הנכדה והמעבר ליישום שיטת השווי המאזני, אין מקום לשערוך יתרת ההשקעה באותה חברה (25%) לשווי הוגן, וזאת בהתחשב בתנאי העסקה ובעובדה שמדובר בחברת נכס שאינה מהווה עסק.

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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

ג. יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות

תיקון ל- IFRS 3 "צירופי עסקים" (בדבר הגדרת "עסק")

התיקון קובע כי על מנת להיחשב כ"עסק", הנכסים והפעילויות הנרכשים חייבים לכלול, לכל הפחות, תשומה ותהליך מהותי אשר יחד תורמים באופן משמעותי ליכולת ליצור תפוקה. התיקון משמיט את הצורך בבחינה האם משתתפים בשוק מסוגלים להחליף תשומות או תהליכים חסרים ולהמשיך ליצור תפוקות, וכן משמיט מהגדרת "עסק" ו"תפוקות" עלויות מוזלות או הטבות כלכליות אחרות ומתמקד במוצרים ושירותים המסופקים ללקוחות.

כמו כן, התיקון מוסיף מבחן ריכוז שווי הוגן לפיו אין מדובר בעסק אם באופן מהותי כל השווי הוגן של הנכסים ברוטו שנרכשו מרוכז בנכס מזוהה יחיד או בקבוצה של נכסים מזוהים דומים. התיקון מיושם לגבי צירופי עסקים ורכישות נכסים שמועד הרכישה שלהם הינו החל מיום 1 בינואר, 2020. ליישום התיקון לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

#### ד. תקנים חדשים שטרם אומצו

ביום 14 במאי 2020 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) אסופה של מספר תיקונים שתחילתם ביום 1 בינואר 2022, שהינם תיקונים ממוקדים וצרי היקף לתקני חשבונאות ולתקני דיווח כספי בינלאומיים, לרבות פרסום פרויקט השיפורים השנתי לתקני דיווח כספי בינלאומיים (מקבץ 2020-2018). מטרת פרסום התיקונים כאמור הינה להבהיר נוסחים קיימים או לתקן ולתת מענה להשלכות יישומיות, להשמטות או להיבטים היוצרים ניגודים בין דרישות המופיעות בתקנים השונים. להערכת החברה, לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה כתוצאה מיישום תיקונים אלה.

תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת

התיקון מחליף דרישות סיווג מסוימות של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות. כך למשל, על פי התיקון, התחייבות תסווג כבלתי שוטפת כאשר לישות יש זכות לדחות את התשלום לתקופה של לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח, אשר הינה "בעלת מהות" (Substance) וקיימת לסוף תקופת הדיווח וזאת חלף הדרישה לזכות שהינה "בלתי מותנית". בהתאם לתיקון, זכות קיימת לתאריך הדיווח רק אם ישות עומדת בתנאים לדחיית התשלום נכון למועד זה. בנוסף, התיקון מבהיר כי זכות ההמרה של התחייבות תשפיע על סיווג המכשיר בכללותו כשוטף או כבלתי שוטף, אלא אם כן רכיב ההמרה הינו הוני.

התיקון ייכנס לתוקף בתקופת דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2023, יישום מוקדם אפשרי. התיקון ייושם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.

החברה טרם החלה בבחינת ההשלכות של יישום התיקון על הדוחות הכספיים.

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V

### באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

#### 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 2019		ליום 30 בספטמבר 2019		ליום 30 בספטמבר 2020	
ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)			
אלפי אירו					

##### התחייבויות פיננסיות:

אגרות חוב וריבית לשלם בגין אגרות חוב					
111,429	101,326	118,313	105,992	86,884	81,111

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

להלן השיטות וההנחות ששימשו לקביעת השווי ההוגן:  
השווי ההוגן של אגרות חוב סחירות מבוסס על מחירים מצוטטים בבורסה לתאריך החתך (רמה 1).

##### 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 2020		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
(בלתי מבוקר)		
אלפי אירו		

##### נכסים:

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד		
6,494	-	34,973

##### התחייבויות:

חוזי החלפת ריבית		
-	(662)	-

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

#### 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 2019

רמה 1	רמה 2	רמה 3
<u>(בלתי מבוקר)</u> אלפי אירו		
<u>נכסים:</u>		
2,914	-	-
נכסים פיננסיים נגזרים		
31,174	-	6,494
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד		
<u>התחייבויות:</u>		
-	(995)	-
חוזי החלפת ריבית		

ליום 31 בדצמבר 2019

רמה 1	רמה 2	רמה 3
<u>(מבוקר)</u> אלפי אירו		
<u>נכסים:</u>		
1,635	-	-
נכסים פיננסיים נגזרים		
35,655	-	6,494
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד		
<u>התחייבויות:</u>		
-	(683)	-
חוזי החלפת ריבית		

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

באור 4 - מגזרי פעילות

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבחה (*)	נדל"ן מניב למגורים	נדל"ן מניב למסחר (*)	
<b>אלפי אירו</b>					
<b>(בלתי מבוקר)</b>					
46,671	-	141	39,292	7,238	
18,706	-	67	16,452	2,187	הכנסות מהשכרת נכסים
(18,661)	-	(72)	(16,427)	(2,162)	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(9,164)	-	(196)	(5,254)	(3,714)	הוצאות ניהול נכסים
37,552	-	(60)	34,063	3,549	עלות אחזקת נכסים להשכרה
					הכנסות שכירות וניהול, נטו
65,470	65,470	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(51,939)	(51,939)	-	-	-	עלות מכירת דירות
13,531	13,531	-	-	-	רווח ממכירת דירות
500	-	-	-	500	הכנסות אחרות
262	-	-	-	262	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2,011	-	-	2,011	-	רווח ממימוש השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(9,765)	-	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,523)	(1,523)	-	-	-	הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
68,366	-	(5,400)	95,234	(21,468)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(7,894)	-	-	-	-	הוצאות מימון, נטו
<b>103,040</b>					רווח לפני מסים על הכנסה

(\*) באשר לנכסים המיועדים למכירה וכן הנכסים שמומשו בתקופת הדוח, ראה באורים (2), (3) ו- (9).

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2019</u>
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
45,471	45,471	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(38,242)	(38,242)	-	-	-	עלות מכירת דירות
7,229	7,229	-	-	-	רווח ממכירת דירות
(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 מקרקעין
(38,771)					עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
4,940					הוצאות מימון, נטו
					רווח לפני מסים על הכנסה



## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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, 2020</u>
15,168	-	30	13,130	2,008	הכנסות מהשכרת נכסים
6,107	-	13	5,168	926	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(6,095)	-	(16)	(5,166)	(913)	הוצאות ניהול נכסים
(2,886)	-	(25)	(1,721)	(1,140)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
12,294	-	2	11,411	881	הכנסות שכירות וניהול, נטו
29,163	29,163	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(24,269)	(24,269)	-	-	-	עלות מכירת דירות
4,894	4,894	-	-	-	רווח ממכירת דירות
262	-	-	-	262	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2,011	-	-	2,011	-	רווח מממוש השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(3,031)	-	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
(336)	(336)	-	-	-	הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
16,079	-	-	25,857	(9,778)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
6,766	-	-	-	-	הוצאות מימון, נטו
38,939	-	-	-	-	רווח לפני מסים על הכנסה

(\*) באשר לנכסים המיועדים למכירה וכן הנכסים שמומשו בתקופת הדוח, ראה באורים 5 (2), 5 (3) ו- 5 (9).

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

**באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)**

	ייזום למגורים	קרקע להשכחה	נדל"ן מניב למגורים	נדל"ן מניב למסחר	
סה"כ					
אלפי אירו					
(בלתי מבוקר)					
					<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2019</u>
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 להשכחה
14,392	-	121	10,627	3,644	הכנסות שכירות וניהול, נטו
32,461	32,461	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(26,108)	(26,108)	-	-	-	עלות מכירת דירות
6,353	6,353	-	-	-	רווח ממכירת דירות
(4,059)					הוצאות הנהלה וכלליות
(685)	(685)	-	-	-	הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות
(1,309)	-	(5)	(1,084)	(220)	המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
(12,161)					ירידת ערך נדל"ן להשקעה, נטו
2,531					הוצאות מימון, נטו
					רווח לפני מסים על הכנסה

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

**באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)**

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבתה אלפי אירו (מבוקר)	נדלין מניב למגורים	נדלין מניב למסחר	
					<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019</u>
73,771	-	274	50,083	23,414	הכנסות מהשכרת נכסים
25,904	-	53	20,985	4,866	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(25,899)	-	(39)	(20,963)	(4,897)	הוצאות ניהול נכסים
(12,296)	-	(114)	(8,080)	(4,102)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
61,480	-	174	42,025	19,281	הכנסות שכירות וניהול, נטו
70,029	70,029	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(56,999)	(56,999)	-	-	-	עלות מכירת דירות
13,030	13,030	-	-	-	רווח ממכירת דירות
(107)	-	-	-	(107)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(16,138)	-	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,361)	(2,361)	-	-	-	הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
13,338	-	(4,179)	54,810	(37,293)	עליית (ירידת) ערך נדלין להשקעה, נטו
(39,357)	-	-	-	-	הוצאות מימון, נטו
29,885	-	-	-	-	רווח לפני מסים על הכנסה

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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

1. ביום 9 במאי, 2019 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבלת מסגרת אשראי בגובה של 100 מיליון אירו מ-ADLER, בעלת השליטה בחברה. מתוך מסגרת זו ליום 31 בדצמבר, 2019 נמשכו 44.2 מיליון אירו. 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. במהלך החודשים ינואר ומרץ, 2020 פרעה החברה את כלל החוב לבעל השליטה, כך שנכון למועד הדוח לא נותרה יתרת חוב לבעל השליטה.

2. ביום 28 ביוני, 2019, התקשרה החברה בעסקה למכירת נכסים נוספים מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה (חברות נכס) בתמורה לסך של כ- 128.6 מיליון אירו. כתוצאה מההתקשרות כאמור הכירה החברה בשנת 2019 בהפסד בסך של כ- 9 מיליון אירו הנובע מהתאמת ערכם של הנכסים והתחייבויות נטו המוצגים בדוחות החברה לתמורת המכירה, (ללא עלויות עסקה), והפסד נוסף בסך של כ- 4 מיליון אירו, נטו ממס בגין עלויות שהחברה צפויה לשאת בהן בעיקר בגין אומדן עלויות של תיקונים שהוסכמו עם רוכש הנכס.

בימים 31 בדצמבר 2019, 30 באפריל 2020 ו-30 ביוני 2020 הושלמה באופן סופי מכירתם של חלק מהנכסים הכלולים בעסקה. השלמת המכירה של הנכס הנותר הכלול בעסקה צפויה להתבצע במהלך שנת 2020. הנכסים וההתחייבויות של חברות הנכס שטרם מומשו לתאריכי הדוח על המצב הכספי המוצגים כנכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקות למכירה, הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2019	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי אירו		
54,155	128,641	9,905
688	1,062	375
54,843	129,703	10,280

#### נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה

נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה  
לקוחות וחייבים אחרים

#### התחייבויות המסווגות כמוחזקות למכירה

הלוואות מתאגידים בנקאיים  
זכאים ויתרות זכות  
עתודה למס נדחה

14,886	70,608	-
4,482	5,179	3,336
1,337	3,657	38
20,705	79,444	3,374

3. ביום 22 בספטמבר, 2019, התקשרה החברה עם רוכש, שהינו צד שלישי אשר אינו קשור לחברה, והינו משקיע המתמקד במיזמי נדל"ן בגרמניה, בהסכם למכירת 75% מהחזקותיה בשותפות הנכדה, אשר מחזיקה בפרוייקט Gerresheim (קרקע בשטח של כ- 193 דונם בעיר דיסלדורף, גרמניה) בתמורה המשקפת שווי נכס של 375 מיליון אירו (לפרטים נוספים - ראה באור 6 ב'2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2019).

ביום 26 בדצמבר, 2019 נחתם תיקון להסכם, לפיו הותאם מנגנון תשלום התמורה, זאת כמפורט להלן: במועד החתימה על תיקון ההסכם, התקבל בשותפות הנכדה סכום של 132 מיליון אירו, שמקורו בהלוואה בנקאית חדשה שנטלה השותפות הנכדה (יצוין כי החברה היתה ערבה להלוואה זו), ומתוכם 90 מיליון אירו שימשו להחזר ההלוואה הבנקאית הקיימת אשר נלקחה בקשר עם פיתוח הפרוייקט ויתרת התמורה (בניכוי עלויות עסקה) בסך של כ-36 מיליון אירו, שולמה לחברה במזומן כתשלום ראשון בגין תמורת המכירה כפי שהוגדר בתיקון להסכם כאמור לעיל והוחזקה בחשבון מוגבל עד למועד קבלת אישור רשויות התחרות בגרמניה. ההלוואה, אשר נלקחה במועד התיקון להסכם, נשאה ריבית במרווח של 4% לשנה מעל לריבית היורבויר לתקופה של 3 חודשים ועמדה לפרעון ביום 27 ביוני, 2020. הלוואה זו מומנה מחדש במהלך חודש יוני 2020 בשתי הלוואות בסכום כולל של כ-147.5 מיליון אירו.

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

### **באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים**

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

ההלוואות החדשות נושאות ריבית ממוצעת משוקללת של 4.54% במהלך השנה הראשונה להלוואות וריבית ממוצעת משוקללת של 5.15% במהלך השנה השנייה להלוואות. ההלוואות עומדות לפירעון ביום 1 ביוני, 2022, כאשר החברה ערבה ל-22.87% מיתרת ההלוואות. עלויות העסקה שהתהוו לחברת הנכס בגין שתי ההלוואות החדשות עומדות על כ-4.5 מיליון אירו. ביום 28 בפברואר, 2020 קיבלה העסקה כאמור את אישורי רשות ההגבלים הגרמנית, ובהתאם, ביום 31 במרץ, 2020 הושלמה העברת החלק הראשון של התמורה, בסך של כ-36 מיליון אירו (שמקורו, כמפורט לעיל, בהלוואה שנטלה חברת הנכס).

יתרת התמורה, בסך של בין כ-120 מיליון אירו לבין כ-175 מיליון אירו תשולם לחברה בשלושה תשלומים בהתאם להתקיימות תנאי הביצוע של העסקה, שעיקרם פרסום תכנית פיתוח (Zoning plan) והשגת אישורי בניה בהיקפים כמפורט בהסכם.

יצוין כי בהסכם נקבעו הוראות המאפשרות לחברה לבטל את ההסכם (בהקשר לכך ראה באור 2 ב' לעיל). בנוסף, לצדדים הזכות לבטל (to rescind) את ההסכם בין השאר במידה ותנאי הביצוע כאמור לעיל לא מתקיימים במועדים אשר נקבעו בהסכם, וכן הוראות ביחס לזכויות הצדדים לפיצוי במקרה של הפרת ההסכם על ידי הצד השני (ובפרט הוראות ביחס לפיצוי מוסכם לחברה במקרה של הפרת ההסכם על ידי הרוכש).

לאור התקיימות התנאי הראשון בהסכם כאמור לעיל - קבלת אישור רשויות התחרות בגרמניה, הועברו 75% ממניות החברה הנכדה לרוכש ונכנס לתוקף הסכם השליטה משותפת של הצדדים ולפיכך הפסיקה החברה לאחד את דוחותיה הכספיים של חברת הנכס. יתרת ההשקעה בחברת הנכס מוצגת בסעיף השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ומסתכמת ליום 30 בספטמבר, 2020 לסך של כ-18,498 אלפי אירו (ראה גם באור 2 ב' לעיל). תשלום יתרת התמורה לחברה מותנה בהתקיימות אירועים שאינם בשליטתה המלאה של החברה (כגון השגת אישורי בניה וכו') ולכן החברה טרם הכירה ברווח בגין עסקת המכירה.

להלן תמצית הנכסים והתחייבויות של חברת הנכס ליום אובדן השליטה בה והפסקת איחודה:

אלפי אירו (בלתי מבוקר)	
143,004	מלאי מקרקעין
407	הון חוזר, נטו
(127,512)	הלוואות מתאגידים בנקאיים, נטו
2,037	מסים נדחים, נטו
<u>17,936</u>	נכסים, נטו

4. ביום 30 בינואר, 2020, מכרה החברה נכס נוסף מפורטפוליו הנדליין המניב המסחרי של החברה, בסך של כ-4.1 מיליון אירו. כחלק מאסטרטגיית החברה של הקטנת המינוף, כלל יתרת התמורה מהמכירה שימשה להחזר הלוואות הבעלים.

5. במהלך הרבעון הראשון לשנת 2020 ובעקבות השלמת בנייתו של שלב ו' בפרויקט המגורים Grafental ותחילת השכרתו, סווג סכום של כ-26 מיליון אירו ממלאי לנדליין להשקעה.

6. בעקבות ההתפרצות של נגיף הקורונה (COVID-19) בסין בחודש דצמבר 2019, והתפשטותו בתחילת שנת 2020 למדינות רבות נוספות, חלה ירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית באזורים רבים בעולם לרבות ישראל וגרמניה. התפשטות הנגיף גרמה בין היתר לשיבוש בשרשרת האספקה, לירידה בהיקף התחבורה העולמית, למגבלות תנועה ותעסוקה אשר הטילו ממשלות ישראל, גרמניה והולנד וממשלות רבות בעולם וכן לירידות בשווי של נכסים פיננסיים ושל סחורות בשווקים בארץ ובעולם. כמו כן, בהתאם להוראות הממשלות בגרמניה, הולנד ובישראל, נאסרה או הוגבלה פעילות בתי עסק, הוגבלה משמעותית נוכחות כח אדם במקומות עבודה, הושבתו מערכות החינוך והוטלו הגבלות על יציאה מבתי המגורים. ראוי לציין כי במהלך הרבעון השני החלה ממשלת גרמניה בהסרת חלק מהמגבלות, זאת בעקבות ההצלחה היחסית בהשתלטות על הנגיף. לאחר מועד הדוח וטרם מועד פרסום הדוח, חלה מגמה של עלייה בהיקף השתלטות הנגיף בגרמניה והממשלה בגרמניה החלה בהטלת מגבלות מחודשות על מנת לעצור את התפשטות הנגיף.

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

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

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

#### **חשיפות וסיכונים לחברה**

פעילות החברה מאז תחילת המשבר ועד היום ממשיכה באופן שוטף בכפוף למגבלות וההנחיות הממשלתיות הרלבנטיות בכל המדינות בהן פועלת. יצוין, כי משבר הקורונה והמשבר הכלכלי שמלווה אותו, עלול ליצור לחברה חשיפה בעיקר בתחום הנדל"ן המניב, הן לאור השלכות משבר הקורונה על הפעילות העסקית היומיומית בגרמניה, ויכולת בתי העסק להמשיך ולפעול ולשלם דמי שכירות לנכסים מסחריים והן (במידה פחותה) לנכסים למגורים לאור פגיעה בהכנסה של שוכרים פרטיים ובכלל כך ביכולתם לעמוד בהתחייבויותיהם לחברה ולשלם שכר דירה ו/או ביכולת החברה למצוא שוכרים לשטחים פנויים. כמו כן, קיימת לחברה חשיפה גם בתחום הנדל"ן היוזמי, שכן השפעת המשבר הכלכלי על המשק העולמי בכלל וגרמניה בפרט, עשויה להשפיע על הביקוש לדירות, ובכלל כך להוביל לירידה בשווי הדירות למכירה ו/או לירידה בקצב מכירת הדירות (אם כי למועד הדוח החברה אינה ערה לאינדיקציות המצביעות על שינוי במחירי המכירה של הדירות ו/או שינוי בעלויות הבנייה). נכון למועד זה, לא ניתן לצפות את סיום התפשטות הנגיף ואיתו את סיום המשבר אליו נקלע המשק בגרמניה, הולנד, בישראל, ובעולם כולו, ובהתאם לא ניתן לצפות או להעריך בשלב זה את מלוא השפעתו על פעילות החברה.

#### **השפעות ספציפיות של משבר הקורונה על תוצאות הפעילות של החברה**

הכנסות החברה לא נפגעו בצורה משמעותית, בין היתר, לאור פעולות שנקטה החברה לאחרונה אשר מיקדו את פעילותה בנכסים למגורים וכך הצטמצמה החשיפה של החברה לדיירים מסחריים וכן, לאור עזרה של ממשלת גרמניה שניתנה לדיירים המסחריים. יחד עם זאת, החברה הכירה במהלך הרבעון הראשון בהפסד של כ-11.1 מיליון אירו בעקבות ירידה בשווי ההוגן של השקעת החברה בניירות ערך סחירים עקב המשבר בשווקי ההון שנבע מהתפשטות נגיף הקורונה, אשר קוּזוּ כמעט במלואו במהלך הרבעונים השני והשלישי, בהם הכירה החברה ברווח מצטבר של כ-10.4 מיליון אירו בעקבות עלייה בשווי ההוגן של אותה השקעה בניירות ערך סחירים עקב התאוששות בשווקי ההון. בנוסף, במהלך שנת 2020 הכירה החברה בהפסד בגין ירידת ערך של נכסי הנדל"ן המסחרי וברווח בגין עליית ערך של נכסי הנדל"ן המניב למגורים, כמפורט להלן. למשבר לא הייתה השפעה שלילית על נכסי החברה במגזר המגורים (ראה להלן). התפשטות נגיף הקורונה והירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית כמתואר לעיל, השפיעו על פעילות החברה ותוצאותיה כמפורט להלן:

- במהלך תקופת הדיווח חלה פגיעה במצבם הפיננסי של שוכרים שונים בתחום הנדל"ן המסחרי אשר הובילה לקושי בתשלום דמי שכירות ודמי ניהול, עיכוב בחידוש הסכמי שכירות ובמציאת שוכרים לשטחים פנויים. נכון למועד הדוח, יתרת לקוחות של כ-0.3 מיליון אירו, המהווים כ-4% מהכנסות החברה במגזר הנדל"ן המניב למסחר טרם התקבלו עקב דחיית תשלומים ו/או ביטולם בעקבות משבר הקורונה. במגזר הנדל"ן המניב למגורים השינוי בשיעור התפוסה ליום 30 בספטמבר 2020 לא היה משמעותי ביחס לשיעור התפוסה הממוצע בשנת 2019 וכן שינוי שיעור הביטולים והעיכובים בגביה הינו זניח. יצוין כי עקב הקטנת החשיפה של החברה לתחום הנדל"ן המסחרי, לא הייתה לירידה זו בשיעור הגביה השפעה מהותית על תזרים המזומנים של החברה.
- כמו כן, בתקופת הדיווח חלה עלייה בשיעורי ההיוון המשמשים למדידת השווי ההוגן של חלק מנכסי הנדל"ן להשקעה של החברה במגזר הנדל"ן המניב למסחר בשיעור של כ-0.37%, זאת בהתבסס על שמאיות ליום 30 בספטמבר 2020, שנערכו על ידי שמאים חיצוניים. בנוסף, לגבי חלק מהנכסים כאמור לעיל עדכנה החברה את התזרים החזוי בהתאם להשפעות המתוארות בסעיף הקודם. כתוצאה מכך, חלה ירידה בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב למסחר והוכר הפסד משינוי השווי ההוגן בסך של כ-21.5 מיליון אירו. להערכת החברה, נכון ליום 30 בספטמבר 2020 אין שינוי בשאר הפרמטרים העיקריים ששימשו לצורך הערכות השווי של נכסי החברה במגזר הנדל"ן המניב למסחר ליום 31 בדצמבר, 2019 כמפורט בבאור 8(ג) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2019.
- למשבר לא הייתה השפעה שלילית על נכסי החברה במגזר הנדל"ן המניב למגורים. בתקופת הדוח חלה ירידה בשיעורי ההיוון המשמשים למדידת השווי ההוגן של חלק מנכסי הנדל"ן להשקעה של החברה במגזר הנדל"ן המניב למגורים בשיעור של כ-1.32%. עקב שינוי בתנאי השוק בתקופה, זאת בהתבסס על הערכות שווי ליום 30 בספטמבר 2020 שנערכו ע"י שמאים חיצוניים. כתוצאה מכך, חלה עליה בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב למגורים והוכר רווח משינוי השווי ההוגן בסך של כ-95.2 מיליון אירו.
- לעניין מגזר הייזום, נכון ליום 30 בספטמבר 2020 ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה אינה ערה לאינדיקציות המצביעות על שינוי במחירי המכירה של הדירות ו/או שינוי בעלויות בנייה.

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

• בהתאם לאמור לעיל, עד למועד אישור הדוחות הכספיים, השפעת המשבר על תזרים המזומנים של החברה הייתה לא מהותית, זאת בין היתר לאור הקטנת החשיפה לתחום הנדל"ן המסחרי ותמורות שהתקבלו ממימוש נכסים וגם בהתחשב בשינוי בשיעורי הגבייה מהדיירים ומהאטה בקצב מכירת הדירות בפרויקטים היזמיים.

להערכת החברה, היה והתפשטות נגיף הקורונה והשלכותיה תחריף לאורך זמן, הרי שעשויות להיות לכך השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה העולמית וכפועל יוצא על השווקים בהם פועלת החברה ועל תחומי פעילותה ותוצאותיה. יחד עם זאת, להערכת החברה, הצעדים שנקטה לאחרונה לשם הקטנת שיעור המינוף של החברה, מיקוד פעילותה בתחום המגורים וכן לאור הפיזור הגאוגרפי והסקטוריאלי של נכסי החברה, מיצובם, מיקומם ורמות התפוסה בהם, פוחת היקף החשיפה של עסקי החברה למשבר הקורונה ו/או לחוסר יציבות משמעותיים, וברשותה כלים שיאפשרו התמודדות נאותה עם המשבר הכלכלי.

7. ביום 31 במרץ, 2020 החליט דירקטוריון החברה על פדיון מוקדם ומלא של אגרות החוב (סדרה א') של החברה. ביום 20 באפריל, 2020 בוצע הפדיון הסופי ותמורה בסך של 61,776 אלפי ש"ח כולל ריבית שנצברה (כ- 15,882 אלפי אירו) שולמה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה. סכום הפדיון הסופי שיקף פיצוי בגין הפדיון המוקדם בסכום כולל של כ-387 אלפי ש"ח (כ- 100 אלפי אירו), אשר נכלל במסגרת הוצאות מימון לתקופה.

8. ביום 12 באוגוסט, 2020 הודיעה החברה כי בהמשך להמלצת ואישור ועדת התגמול של החברה, החליט דירקטוריון החברה לאשר את מדיניות התגמול החדשה של החברה, וקבע כי על אף התנגדות האסיפה הכללית, אשר נערכה ביום 29 ביולי, 2020, אישור מדיניות התגמול החדשה הינו לטובת החברה והכול בהתאם לסעיף 267א(ג) לחוק החברות, תשנ"ט-1999. מדיניות התגמול שאושרה מסדירה בין היתר את תגמול הדירקטורים וכן תגמול נושאי המשרה, לרבות קביעת מרכיבים קבועים ומשתנים של התגמול לנושאי המשרה, החזר הוצאות, תנאי הפרישה ונושאי שיפוי וביטוח. מדיניות התגמול שאושרה מסדירה גם מצבים בהם נושאי המשרה מעניקים שירותים הן לחברה האם של החברה והן לחברה ותהיה תקפה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 29 ביולי, 2020.

9. ביום 25 באוגוסט, 2020 התקשרה החברה בעסקה למכירת נכס נוסף מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה בתמורה לסך של כ- 15 מיליון אירו. מכירת הנכס הושלמה ביום 30 באוקטובר, 2020. בהתאם לכך, הנכסים וההתחייבויות של החברה המחזיקה בנכס סווגו בדוח על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2020, כנכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה כדלקמן:

ליום 30 בספטמבר 2020

<u>(בלתי מבוקר)</u>
<u>אלפי אירו</u>
15,000
368
<u>15,368</u>

נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה

נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה  
לקוחות, נכס מס נדחה וחייבים אחרים

התחייבויות המסווגות כמוחזקות למכירה

<u>72</u>
<u>72</u>

זכאים ויתרות זכות

10. לאחר תאריך הדוח, ביום 21 באוקטובר, 2020 הודיע מנכ"ל החברה על סיום כהונתו. יובהר, כי למועד פרסום דוח זה, כהונת המנכ"ל טרם הסתיימה בפועל. הסכם העסקתו של מנכ"ל החברה לא אושר על ידי האסיפה הכללית של החברה ובהתאם לא קיימת לו תקופת הודעה מוקדמת. במסגרת הודעת סיום כהונה הודיע מנכ"ל החברה כי הסכים להישאר כדי להבטיח את העברת הסמכויות למנכ"ל אשר ימונה לחברה בצורה חלקה.

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

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

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

11. לאחר תאריך הדוח, ביום 5 בנובמבר, 2020 התקשרה החברה בעסקה למכירת נכס נוסף מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה בתמורה לסך של כ- 11 מיליון אירו. השלמת המכירה צפויה להתבצע במהלך שנת 2020.



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

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

**ליום 30 בספטמבר 2020**

**(בלתי מבוקרים)**

לכבוד

בעלי המניות של BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

ג.א.נ.,

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

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V. (להלן - "החברה"), ליום 30 בספטמבר, 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה 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 (ישראל) 2410 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 מזהים 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 ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עמית, חלפון  
רואי חשבון

גבעתיים,  
10 בנובמבר, 2020

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

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

ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2019      2020 (בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			<u>נכסים שוטפים</u>
1,320	735	1,105	מזומנים ושווי מזומנים
2,784	7,479	11,675	מזומנים ושווי מזומנים בנאמנות
-	434	-	יתרות לקבל מבנקים
2,747	3,717	228	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
<u>6,851</u>	<u>12,365</u>	<u>13,008</u>	
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
815,976	800,525	821,703	השקעה בחברה מוחזקת
35,655	31,174	34,973	השקעה בנכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד
<u>851,631</u>	<u>831,699</u>	<u>856,676</u>	
<u>858,482</u>	<u>844,064</u>	<u>869,684</u>	
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
25,780	19,370	9,813	חלות שוטפת של אגרות חוב
1,267	769	549	זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות
<u>27,047</u>	<u>20,139</u>	<u>10,362</u>	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
74,639	85,796	70,695	אגרות חוב
44,762	44,473	-	הלוואות מבעל שליטה
<u>119,401</u>	<u>130,269</u>	<u>70,695</u>	
			<u>הון</u>
77	77	77	הון מניות
144,237	144,237	144,237	פרמיה על מניות
(746)	(746)	(746)	מניות אוצר
584	584	584	קרנות הון אחרות
359,944	350,386	426,477	קרן הון סטטוטורית
207,938	199,118	217,998	יתרת רווח
<u>712,034</u>	<u>693,656</u>	<u>788,627</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>858,482</u>	<u>844,064</u>	<u>869,684</u>	

10 בנובמבר, 2020

Thomas Stienlet  
סמנכ"ל כספים

Tomas de Vargas  
Machuca  
מנכ"ל

Patrick Burke  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

**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		
	2019	2020	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי אירו					
(2,399)	(623)	(530)	(1,823)	(2,038)	הוצאות הנהלה וכלליות
(15,284)	(7,794)	8,624	(19,339)	1,499	(הוצאות) הכנסות מימון, נטו
36,001	8,857	21,505	21,102	77,132	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
18,318	440	29,599	(60)	76,593	רווח (הפסד) נקי וכולל

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 2019	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019      2020		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019      2020		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי אירו					
18,318	440	29,599	(60)	76,593	<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 :
15,122	2,301	(9,864)	14,128	(3,088)	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
(36,001)	(8,857)	(21,505)	(21,102)	(77,132)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(20,879)	(6,556)	(31,369)	(6,974)	(80,220)	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה :
(630)	480	195	(349)	246	ירידה (עליה) בחייבים, יתרות חובה וצדדים קשורים
1,927	1,987	323	2,343	415	עלייה בזכאים, יתרות זכות וצדדים קשורים
1,297	2,467	518	1,994	661	
(1,264)	(3,649)	(1,252)	(5,040)	(2,966)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
(25,835)	(36,494)	822	(29,899)	62,513	תנועה בהשקעה בחברה מוחזקת ובמזומנים ושווה מזומנים בנאמנות, נטו
431	4,310	-	4,310	638	ירידה בפקדונות מוגבלים
940	-	1,170	-	3,131	ריבית שהתקבלה ומימוש נגזרים
(24,464)	(32,184)	1,992	(25,589)	66,282	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה

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

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי אירו					
					<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון של החברה</u>
(4,159)	(1,246)	(641)	(3,342)	(2,912)	ריבית ששולמה
44,200	-	-	44,200	(44,200)	קבלת (החזר) הלוואות מבעלת שליטה לזמן ארוך
(18,679)	(15,180)	(836)	(15,180)	(16,419)	פירעון אגרות חוב
21,362	(16,426)	(1,477)	25,678	(63,531)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
(4,366)	(52,259)	(737)	(4,951)	(215)	<u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u>
5,686	52,994	1,842	5,686	1,320	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
1,320	735	1,105	735	1,105	<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

#### כללי .1

- א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2020 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, 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.
- ב. חברות מאוחדות כהגדרתן בבאור 1ב' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019.
- ג. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2019, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית המפורטים בבאור 2 בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.
- ד. בדבר התפרצות נגיף הקורונה (COVID-19) והשפעתו על פעילות החברה ותוצאותיה, ראה באור 5(6) בתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

#### אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ואחריו .2

- א. ביום 9 במאי, 2019 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבלת מסגרת אשראי בגובה של 100 מיליון אירו מ-ADLER, בעלת השליטה בחברה. מתוך מסגרת זו ליום 31 בדצמבר, 2019 נמשכו 44.2 מיליון אירו. במהלך החודשים ינואר ומרץ, 2020 פרעה החברה את החוב לבעל השליטה, כך שנכון למועד הדוח לא נותרה יתרת חוב לבעל השליטה. 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.
- ב. ביום 31 במרץ, 2020 החליט דירקטוריון החברה על פדיון מוקדם ומלא של אגרות החוב (סדרה א') של החברה. ביום 20 באפריל, 2020 בוצע הפדיון הסופי ותמורה בסך של 61,776 אלפי ש"ח כולל ריבית שנצברה (כ- 15,882 אלפי אירו) שולמה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה. סכום הפדיון הסופי שיקף פיצוי בגין הפדיון המוקדם בסכום כולל של כ-387 אלפי ש"ח (כ- 100 אלפי אירו), אשר נכלל במסגרת הוצאות מימון לתקופה.
- ג. ביום 12 באוגוסט, 2020 הודיעה החברה כי בהמשך להמלצת ואישור ועדת התגמול של החברה, החליט דירקטוריון החברה לאשר את מדיניות התגמול החדשה של החברה, וקבע כי על אף התנגדות האסיפה הכללית, אשר נערכה ביום 29 ביולי, 2020, אישור מדיניות התגמול החדשה הינו לטובת החברה והכול בהתאם לסעיף 267א(ג) לחוק החברות, תשנ"ט-1999. מדיניות התגמול שאושרה מסדירה בין היתר את תגמול הדירקטורים וכן תגמול נושאי המשרה, לרבות קביעת מרכיבים קבועים ומשתנים של התגמול לנושאי המשרה, החזר הוצאות, תנאי הפרישה ונושאי שיפוי וביטוח. מדיניות התגמול שאושרה מסדירה גם מצבים בהם נושאי המשרה מעניקים שירותים הן לחברה האם של החברה והן לחברה ותהיה תקפה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 29 ביולי, 2020.
- ד. לאחר תאריך הדוח, ביום 21 באוקטובר, 2020 הודיע מנכ"ל החברה על סיום כהונתו. יובהר, כי למועד פרסום דוח זה, כהונת המנכ"ל טרם הסתיימה בפועל. הסכם העסקתו של מנכ"ל החברה לא אושר על ידי האסיפה הכללית של החברה ובהתאם לא קיימת לו תקופת הודעה מוקדמת. במסגרת הודעת סיום הכהונה הודיע מנכ"ל החברה כי הסכים להישאר כדי להבטיח את העברת הסמכויות למנכ"ל אשר ימונה לחברה בצורה חלקה.

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

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

Tomas de Vargas Machuca, מנכ"ל;

Thomas Stienlet, סמנכ"ל כספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי וסמנכ"ל הכספים (נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים) או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדיון, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדיון נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדיון.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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



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

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של Brack Capital Properties N.V. (להלן "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2020 ("הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
  - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד;אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

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

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של Brack Capital Properties N.V. (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2020 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
  - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.