

פרק א' - תיאור עסקי התאגיד

חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של התאגיד

פעילות הקבוצה ותיאור התפתחות עסקיה.....	א- 3	1.1
תחומי הפעילות של הקבוצה.....	א- 16	1.2
השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו בשנתיים האחרונות.....	א- 17	1.3
חלוקת דיבידנדים ורכישות עצמיות.....	א- 19	1.4

חלק שני – מידע אחר

מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה.....	א- 24	1.5
סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה.....	א- 28	1.6

חלק שלישי – תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

הנדליין מניב בגרמניה - רמת המצרף.....	א- 33	1.7
מידע כללי על תחום הפעילות.....	א- 33	1.7.1
אופן פעילות הקבוצה במסגרת תחום הפעילות.....	א- 36	1.7.2
פילווחים ברמת הפעילות בכללותה.....	א- 41	1.7.3
רשימת מבנים מניבים מהותיים ומהותיים מאוד של החברה בתחום פעילות הנדליין המניב.....	א- 48	1.7.4
התאמות הנדרשות ברמת החברה.....	א- 56	1.7.5
תחום השבחת קרקעות בדיסלדורף.....	א- 58	1.8
מידע כללי על תחום הפעילות.....	א- 58	1.8.1
תמצית תוצאות תחום הפעילות.....	א- 61	1.8.2
אזורים גאוגרפיים.....	א- 62	1.8.3
קרקעות להשקעה.....	א- 62	1.8.4
פרטים נוספים אודות פעילות הקבוצה במסגרת תחום הפעילות.....	א- 62	1.8.5
תחום הנדליין היזמי למגורים.....	א- 63	1.9
מידע כללי על תחום הפעילות.....	א- 66	1.9.1
תמצית התוצאות.....	א- 68	1.9.2
אזורים גאוגרפיים.....	א- 68	1.9.3
נתונים מצרפיים לפרויקטים.....	א- 69	1.9.4
נתונים הנדרשים עבור פרויקט מהותי מאוד.....	א- 70	1.9.5
הסכמים מהותיים.....	א- 97	1.9.6

חלק רביעי – עניינים הנוגעים לתאגיד בכללותו

תחרות.....	א- 99	1.10
רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים.....	א- 100	1.11
הון אנושי.....	א- 100	1.12
מימון.....	א- 104	1.13
הון חוזר.....	א- 122	1.14
ביטוח.....	א- 122	1.15
מיסוי.....	א- 123	1.16
סיכונים סביבתיים ודרכי ניהול.....	א- 125	1.17
מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד.....	א- 126	1.18
הסכמים מהותיים.....	א- 135	1.19
הסכמי שיתוף פעולה.....	א- 135	1.20
הליכים משפטיים.....	א- 135	1.21
יעדים ואסטרטגיה עסקית.....	א- 135	1.22
דיון בגורמי סיכון.....	א- 137	1.23

חלק ראשון – תיאור התפתחות הכללית של עסקי התאגיד

הגדרות

לשם הנוחות, להלן הגדרות מונחים מרכזיים המופיעים בפרק זה:

Brack Capital Properties N.V. (בראק קפיטל פרופרטיז אן.וי.).	"החברה", "התאגיד" או "BCP"
Brack German Properties B.V., חברת בת פרטית הולנדית בבעלות ובשליטה מלאות של החברה.	"חברת הבת" או "BGP"
BGP, BCP והחברות הבנות שלה.	"קבוצת BCP" או "הקבוצה"
RT Facility Management GmbH & Co. KG, חברה פרטית גרמנית, בבעלות ובשליטה מלאה של BCP. המעסיקה את עובדי הנהלת החשבונות והכספים, השיווק, מינהלה ותיפעול הנכסים של החברה בתחום הנדל"ן המניב למסחר ובתחום הנדל"ן המניב למגורים והינה אחראית על ניהול הנכסים (Property management).	"חברת תיפעול הנכסים"
ADLER Real Estate AG.	"ADLER" או "בעלת השליטה בחברה"
חוק ניירות ערך תשכ"ח-1968	"חוק ניירות ערך"
חוק החברות, התשנ"ט-1999	"חוק החברות"
תקופה המתחילה מיום 1 בינואר 2018 ועד ליום 31 בדצמבר 2018.	"תקופת הדוח"
31 בדצמבר 2018.	"מועד הדוח" או "תאריך הדוח"
12 במרץ 2019.	"מועד חתימת הדוח", "תאריך חתימת הדוח" או "יום חתימת הדוח"

1.1 פעילות הקבוצה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1.1 שנת ההתאגדות וצורת ההתאגדות

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

1.1.2 הרקע להקמת החברה

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

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

1.1.3 שינויים מהותיים שאירעו באופן ניהול עסקי התאגיד

ביום 2 באפריל, 2018 הושלמה עסקה לרכישת השליטה בחברה על ידי ADLER. לפרטים נוספים ראה דיווחיה המיידים של החברה מן הימים 18 בפברואר, 2018 ו- 25 ו-27 במרץ, 2018 (מס' אסמכתא 2018-01-016024, 2018-01-028618-2018 ו- 01-029968-2018-09 בהתאמה).

1.1.4 רכישה, מכירה או העברה של נכסים בהיקף מהותי שלא במהלך העסקים הרגיל

1.1.4.1 בהמשך לאמור במפרט הצעת הרכש המיוחדת אשר פורסם על ידי ADLER, בעלת השליטה בחברה ביום 19 בפברואר, 2018, וכפי שתוקן על ידה ביום 20 במרץ, 2018 (מס' אסמכתא 2018-09-016558 ו-2018-09-026776, בהתאמה) לפיו, בין היתר, עם רכישת השליטה בחברה, בכוונת ADLER לעשות שימוש בהשפעתה כבעלת השליטה, בכפוף להוראות כל דין, על מנת לבחון אפשרות למיקוד מחדש של אסטרטגיית החברה, לרבות אפשרות למכור נתח מסוים מנכסי החברה ועסקיה. בהמשך לאמור גם בדוח הכספים של החברה לרבעון השלישי של שנת 2018, למועד פרסום הדוח ממשיכה החברה לבחון את האפשרויות למיקוד האסטרטגייה העסקית שלה, ובכלל כך, החלה החברה לבצע פעולות מכירת חלק מעסקיה.

1.1.4.2 לפרטים אודות הודעות שקיבלה החברה משותפים בחלק מחברות הנכס של החברה ביחס להצעה שהתקבלה אצלם לרכישת זכויותיהם בחברת אלו והודעת החברה לשותפים כאמור ביחס למימוש זכות ההצעה הראשונה אשר הוקנתה ביחס לזכויות השותפים באותם נכסים, ראה דיווח מידי של החברה מיום 29 בינואר, 2018 (מס' אסמכתא 2018-01-016024, 2018-01-028618-2018 ו- 01-029968-2018-09 בהתאמה).

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

אסמכתא 2019-01-010509), ("מימוש זכות סירוב"). יצוין כי למועד פרסום הדוח טרם הושלמו העסקאות נשוא ההודעות על מימוש זכות הסירוב.

1.1.5. פורטפוליו הנכסים של הקבוצה בגרמניה

נכון למועד חתימת הדוח מחזיקה החברה 56 נכסים מניבים בגרמניה (הכוללים 29 נכסים מניבים למגורים (Residential) ו-27 נכסים מניבים למסחר¹ (Commercial)) בנוסף מחזיקה החברה 2 מתחמי קרקע להשבחה, ונדל"ן יזמי בעיר דיסלדורף, אשר במחצית הראשונה של שנת 2011 החלה החברה לפתח פרויקט יזמי למגורים על חלק מאחד ממתחמי הקרקע האמורים, וכן קרקע לייזום מגורים בעיר אאכן.

להלן פרטים אודות פורטפוליו הנכסים של הקבוצה בגרמניה נכון למועד הדוח²:

¹ כולל נכס בחברה כלולה בשטח של כ-7 א' מ"ר בעיר Chemnitz, יצוין כי לצורך פשטות הצגת הנתונים עסקאות מסוימות קובצו לעסקה אחת.
² במקרים בהם לחברה אופציה לרכישת החזקותיו של שותף המחזיק בין 8% ל-5.1% ממניות החברה המחזיקה בנכס, הוצג שיעור החזקה על 100%.

מס' סידורי	שם הנכס ומיקומו	פרטים כלליים אודות הנכס	סוג הנכס (לפי שימוש עיקרי)	מועד הרכישה	חלקה של החברה בנכס (בשרשור סופי)	עלות הרכישה (באלפי יורו)	שווי ההוגן של הנכס ליום 31 בדצמבר 2018 (באלפי יורו)
1.	LEG Residential Duisburg	מתחם של כ-311 יחידות דיור בשטח כולל להשכרה של כ-17 א' מ"ר, בשכונת מגורים בעיר Duisburg.	מניב מגורים	מאי 2007	100%	19,338 ¹	31,933
2.	LEG Residential Gelsenkirchen	מתחם של כ-302 יחידות דיור בשטח כולל להשכרה של כ-18.3 א' מ"ר, בשכונת מגורים בעיר Gelsenkirchen.	מניב מגורים	מאי 2007	100%		
3.	LEG Office Building, Rosstrasse, Dusseldorf	בניין משרדים סמוך למרכז העיר Dusseldorf בשטח כולל להשכרה של כ-5.4 א' מ"ר אשר מושכר ברובו ל משרדי ממשלה.	מניב משרדים	יוני 2007	100%	6,634	10,300
4.	Remscheid	מרכז מסחרי במרכז Remscheid הממוקמת כ-30 ק"מ מזרחית ל-Dusseldorf. הנכס בשטח להשכרה של כ-5 אלפי מ"ר, מושכר ברובו לרשת סופרמרקטים ארצית בחוזה ארוך טווח.	מניב מסחרי	יולי 2007	100%	5,143	5,170
5.	Neubrandenburg	מרכז מסחרי בשטח של כ-2.6 אלפי מ"ר, הכולל שטחי מסחר בקומות התחתונות ומשרדים בקומות העליונות. הנכס ממוקם במדרחוב הקניות הראשי של העיר Neubrandenburg. 2/3 משכ"ד בנכס נובע מבנק ושוכרים קמעונאים.	מניב מסחרי	אוגוסט 2007	100%	6,597	5,160
6.	Chemnitz Office Buildings	שני בנייני משרדים, האחד ממוקם במרכז העיר Chemnitz והשני כ-700 מטר מהמרכז. שני הבניינים פנויים וכוללים כ-1.7 אלפי מ"ר להשכרה.	מניב משרדים	אוגוסט 2007	60%	6,387	3,998
7.	Ludwigsfelde	מרכז מסחרי המשלב בעיקר מסחר ומשרדים בשטח להשכרה של כ-8.5 אלפי מ"ר, הממוקם ברחוב המרכזי של העיר Ludwigsfelde כ-30 ק"מ מדרום לברלין.	מניב מסחרי	נובמבר 2007	100%	13,711	16,200

¹ יוער כי שני הנכסים נרכשו באותו מועד במסגרת אותה עסקה, הוחזקו ממועד הרכישה והינם מוחזקים נכון למועד הדוח על ידי חברת נכס אחת (Brack Capital (Gelsenkirchen) GmbH & Co. Immobilien KG).

25,200	18,109	100%	ינואר 2008	מניב מגורים	קומפלקס מגורים בן 477 יחיד בשטח כולל של כ- 39 אלפי מ"ר הממוקם בשכונת מגורים ² ממערב למרכז Oberhausen.	LEG Oberhausen Residential Complex	8.
21,013	⁵ 4,168	84.98%	יוני 2008	קרקע להשבחה ⁴	קרקע להשבחה בשטח של כ-15 אי"מ במיקום מרכזי בעיר Dusseldorf שמהווה חלק מקרקע I (ראה סעיף 1.9 להלן). המיועד לבניית דירות להשכרה בשטח של 34,000 מ"ר ברוטו בשכ"ד מפוקח (דירור מסובסד ודירור בר השגה) וגן ילדים (שהקמתו הושלמה בסוף שנת 2014).	Dusseldorf - Grafental ³	9.
53,770	22,975	100%	ינואר 2010	מניב מגורים	קומפלקס מגורים בן 718 יחידות דירור בשטח להשכרה של כ- 48 אי"מ. משתרע על פני כ- 24 בניינים בני 3-8 קומות כ"א בעיר Velbert כ- 20 ק"מ צפונית מזרחית ל-Dusseldorf.	Velbert Residential Complex	10.
50,390	20,213	100%	ספטמבר 2010	מניב מגורים	מתחם מגורים בן 34 בניינים המונה 566 יחיד, בשטח להשכרה של כ- 27.6 אלפי מ"ר בעיר הנובר הממוקמת בחלקה הצפון מערבי של גרמניה.	Hannover Residential Complex	11.

מס' סידורי	שם הנכס ומיקומו	פרטים כלליים אודות הנכס	סוג הנכס (לפי שימוש עיקרי)	מועד הרכישה	חלקה של החברה הנכס (בשרשור סופי)	עלות הרכישה (באלפי יורו)	שווי ההוגן של הנכס ליום 31 בדצמבר 2018 (באלפי יורו)
12.	Bad Segeberg - עיר הנמצאת כ- 50 ק"מ צפון מזרחית מהמבורג	מרכז מסחרי המושכר במלואו לרשת קמעונאות מובילה בגרמניה (DIY), בשטח להשכרה של 7 אי"מ.	מניב מסחרי (מרכז מסחרי) 6 הנכסים האמורים הינם נכסים	16 במרץ 2011	52.29% ⁶	8,396	9,440

³ בנוסף לחברה קרקע סמוכה לפיתוח (על חלקה פרויקט בהקמה) שעל חלקה כבר הוקמו ונמסרו דירות לרוכשים; לפרטים נוספים ראו סעיף 1.9 להלן.
⁴ החברה הגיעה לסיכום עם העירייה לגבי שינוי ייעוד למגורים ומקדמת תביעה למתחם. לפרטים נוספים ראו בסעיפים 1.8 ו-1.9 להלן. שווי הקרקע המיועדת לבניה להשכרה מוצג כנדל"ן להשקעה בעוד יתרת הקרקע מוצגת כמלאי.
⁵ חושב כחלק יחסי מסך עלות הרכישה המקורית.
⁶ יצוין כי לחברה קיימת זכאות לשיעור מסוים מתוך חלקם של בעלי מניות המיעוט בחברות הנכס ברווח, ולפיכך חלקה של החברה ברווח גבוה יותר משיעור החזקותיה האפקטיביות בחברות הנכס. ראו סעיף 1.1.4.2 לעיל ביחס להודעה שמסרה החברה לבעלי מניות המיעוט בחברת הנכס ביחס למימוש זכות הצעה ראשונה לרכישת זכויותיהם בחברות הנכס.

מס' סידורי	שם הנכס ומיקומו	פרטים כלליים אודות הנכס	סוג הנכס (לפי שימוש עיקרי)	מועד הרכישה	חלקה של החברה בנכס (בשרשור סופי)	עלות הרכישה (באלפי יורו)	שווי ההוגן של הנכס ליום 31 בדצמבר 2018 (באלפי יורו)
			מסחריים הידועים כפורטפוליו Titan				
.13	Dreieich, עיר הממוקמת 10 ק"מ דרומית מפרנקפורט במחוז אופנבאך.	מרכז מסחרי המושכר במלואו לרשת קמעונאות מובילה בגרמניה (DIY), בשטח להשכרה של כ- 11.7 א' מ"ר.				20,730	24,200
.14	עיר Leverku sen, הממוקמת במחוז נורדרין ווסטפליה.	מרכז מסחרי המושכר במלואו לרשת קמעונאות מובילה בגרמניה (DIY), בשטח להשכרה של כ- 9 א' מ"ר.				12,192	14,300
.15	Hannover, עיר הממוקמת בצפון גרמניה ומשמשת כבירתה של סקסוניה התחתונה.	מרכז מסחרי המושכר במלואו לרשת קמעונאות מובילה בגרמניה (DIY), בשטח להשכרה של כ- 13.3 א' מ"ר.				10,849	13,900
.16	Dresden	מרכז מסחרי המושכר במלואו לרשת קמעונאות מובילה בגרמניה (DIY), בשטח להשכרה של כ- 6.3 א' מ"ר.				4,612	4,300
.17	Emden, עיר בחלק הצפון מערבי של גרמניה	מרכז מסחרי המושכר במלואו לרשת קמעונאות מובילה בגרמניה (DIY), בשטח להשכרה של כ- 8.6 א' מ"ר.				8,311	10,100
.18	Cologne (העיר קלן)	מרכז מסחרי המושכר במלואו לרשת קמעונאות מובילה בגרמניה (DIY), בשטח להשכרה של כ- 8.9 א' מ"ר	מניב מסחרי (מרכז מסחרי). הנכסים האמורים הינם נכסים מסחריים הידועים כפורטפוליו Mars	15 לאפריל 2011	100%	9,144	11,000
.19	Dusseldorf	מרכז מסחרי המושכר במלואו לרשת קמעונאות מובילה בגרמניה (DIY), בשטח להשכרה של כ- 9.3 א' מ"ר				9,600	10,900

מס' סידורי	שם הנכס ומיקומו	פרטים כלליים אודות הנכס	סוג הנכס (לפי שימוש עיקרי)	מועד הרכישה	חלקה של החברה בנכס (בשרשור סופי)	עלות הרכישה (באלפי יורו)	שווי ההוגן של הנכס ליום 31 בדצמבר 2018 (באלפי יורו)
20.	Erlangen (מדינת באווריה)	מרכז מסחרי בשטח להשכרה של 13.4 אי' מ"ר	מניב מסחרי (בעיקר רשת קמעונאות מהגדולות בגרמניה). 9 הנכסים האמורים הינם נכסים מסחריים הידועים בשם פורטפוליו Matrix או פורטפוליו קאופלנד, בשטח כולל של כ- 104 אי' מ"ר.	15 ביוני 2011	52.34% ¹	277,197	12,800
21.	Augsburg (מדינת באווריה)	מרכז מסחרי בשטח להשכרה של 14.1 אי' מ"ר					22,800
22.	Bad Aibling (מדינת באווריה)	מרכז מסחרי בשטח להשכרה של 7 אי' מ"ר					10,700
23.	Vilshofen (מדינת באווריה)	מרכז מסחרי בשטח להשכרה של 11.4 אי' מ"ר					13,000
24.	Ludwigsburg (באדן וטנברג)	מרכז מסחרי בשטח להשכרה של 14.2 אי' מ"ר					16,300
25.	Biberach (באדן וטנברג)	מרכז מסחרי בשטח להשכרה של 12.8 אי' מ"ר					14,100
26.	Geislingen (באדן וטנברג)	מרכז מסחרי בשטח להשכרה של 9.3 אי' מ"ר, במהלך שנת 2017 החברה הסכימה עם דייר העוגן על פינוי מוקדם כנגד פיצוי, ופועלת להשבחת הנכס והשכרתו.					3,070
27.	Neckarsulm (באדן וטנברג)	מרכז מסחרי בשטח להשכרה של 11.7 אי' מ"ר					24,700
28.	Borken (נורד ריין וסטפליה)	מרכז מסחרי בשטח להשכרה של 9.5 אי' מ"ר					19,400

¹ מניות המיעוט בחברות הנכדות המחזיקות בנכסים האמורים טרם הוקצו בפועל ונכון למועד זה המשקיעים מחזיקים בזכויות חוזיות לגבי חברות הנכס. יצוין כי לחברה קיימת זכאות לשיעור מסוים מתוך חלקם של המשקיעים האמורים ברווח, ולפיכך חלקה של החברה ברווח גבוה יותר משיעור החזקותיה האפקטיביות בחברות הנכדות. ראו סעיף 1.1.4.2 לעיל ביחס להודעה שמסרה החברה לבעלי מניות המיעוט בחברת הנכס ביחס למימוש זכות הצעה ראשונה לרכישת זכויותיהם בחברות הנכס.

² נרכש במסגרת רכישת חברות, עלות הרכישה המקורית מוצגת כמספר אחד כיוון שהנכסים נרכשו במסגרת עסקה אחת והסכם אחד בו סך התמורה לא הוקצתה בין הנכסים.

מס' סידורי	שם הנכס ומיקומו	פרטים כלליים אודות הנכס	סוג הנכס (לפי שימוש עיקרי)	מועד הרכישה	חלקה של החברה בנכס (בשרשור סופי)	עלות הרכישה (באלפי יורו)	שווי ההוגן של הנכס ליום 31 בדצמבר 2018 (באלפי יורו)
29.	פורטפוליו לייפציג (ממוקם בעיר לייפציג)	2,756 יחידות דיור בשטח ממוצע ליחידת דיור של 53 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 146 א' מ"ר.	מניב מגורים ²	29 ביולי 2011	368%	82,417	211,670
30.	Wuppertal	מתחם של כ- 334 יחידות דיור בשטח להשכרה של כ- 24.5 א' מ"ר, בשכונת מגורים בעיר Wuppertal.	מניב מגורים	יוני 2012	100%	14,200	25,910
31.	Kassel (מדינת Hesse)	מרכז מסחרי המושכר במלואו לרשת קמעונאות מובילה בגרמניה (DIY), בשטח להשכרה של כ- 12 א' מ"ר.	מניב מסחרי (מרכז מסחרי)	29 בדצמבר 2012	451%	12,638	14,300
32.	Celle (מדינת סקסוניה תחתית)	פאואר סנטר המושכר במחציתו לרשת קמעונאות מובילה בגרמניה (DIY), בשטח להשכרה כולל של כ- 23.6 א' מ"ר.	מניב מסחרי	22 באפריל 2013	100%	29,028	40,500
33.	Leipzig am Zoo (ממוקם בעיר לייפציג)	קומפלקס מגורים המונה 459 יח"ד בשטח ממוצע ליחידת דיור של 34 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 15.3 א' מ"ר.	מניב מגורים	13 במאי 2013, בנוסף החברה רכשה במהלך 26 יחידות בקומפלקס	68% ⁵	13,555	33,110

¹ יצוין כי הפורטפוליו כולל 182 יח"ד בשטח להשכרה של כ-11 א' מ"ר אשר נרכשו במאי 2014 על ידי חברה מוחזקת של החברה אשר ביחד עם עוד שתי חברות מוחזקות נוספות מחזיקות בפורטפוליו האמור.

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

³ מניות המיעוט בחברות הנכדות המחזיקות בנכס האמור טרם הוקצו בפועל ונכון למועד זה המשקיעים מחזיקים בזכויות חוזיות לגבי חברות הנכס. יצוין כי לחברה קיימת זכאות לשיעור מסוים מתוך חלקם של המשקיעים האמורים ברווח, ולפיכך חלקה של החברה ברווח גבוה יותר משיעור החזקותיה האפקטיביות בחברות הנכדות. ראו סעיף 1.1.4.2 לעיל ביחס להודעה שמסרה החברה לבעלי מניות המיעוט בחברת הנכס ביחס למימוש זכות הצעה ראשונה לרכישת זכויותיהם בחברות הנכס.

⁴ מניות המיעוט בחברה הנכדה המחזיקה בנכס האמור טרם הוקצו בפועל ונכון למועד זה המשקיעים מחזיקים בזכויות חוזיות לגבי חברת הנכס. יצוין כי לחברה קיימת זכאות לשיעור מסוים מתוך חלקם של המשקיעים האמורים ברווח, ולפיכך חלקה של החברה ברווח גבוה יותר משיעור החזקותיה האפקטיביות בחברות הנכדות. ראו סעיף 1.1.4.2 לעיל ביחס להודעה שמסרה החברה לבעלי מניות המיעוט בחברת הנכס ביחס למימוש זכות הצעה ראשונה לרכישת זכויותיהם בחברות הנכס.

⁵ מניות המיעוט בחברה הנכדה המחזיקה בנכס האמור טרם הוקצו בפועל ונכון למועד זה המשקיעים מחזיקים בזכויות חוזיות לגבי חברת הנכס. יצוין כי לחברה קיימת זכאות לשיעור מסוים מתוך חלקם של המשקיעים האמורים ברווח, ולפיכך חלקה של החברה ברווח גבוה יותר משיעור החזקותיה האפקטיביות בחברות הנכדות. ראו סעיף 1.1.4.2 לעיל ביחס להודעה שמסרה החברה לבעלי מניות המיעוט בחברת הנכס ביחס למימוש זכות הצעה ראשונה לרכישת זכויותיהם בחברות הנכס.

מס' סידורי	שם הנכס ומיקומו	פרטים כלליים אודות הנכס	סוג הנכס (לפי שימוש עיקרי)	מועד הרכישה	חלקה של החברה בנכס (בשרשור סופי)	עלות הרכישה (באלפי יורו)	שווי ההוגן של הנכס ליום 31 בדצמבר 2018 (באלפי יורו)
.34	Rostock (מדינת Mecklenburg-Vorpommern)	פאואר סנטר בשטח להשכרה כולל של 64.4 א' מ"ר.	מניב מסחרי	20 ביוני 2013	173.7%	67,945	113,100
.35	Falcon – (North Dortmund Rhine Westphalia)	הנכסים האמורים הינם מתחמי מגורים הידועים כפורטפוליו Falcon הכולל 900 יחידות דיור בשטח ממוצע ליחידת דיור של 52 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 52 א' מ"ר.	מניב מגורים	31 ביולי 2013	100%	11,960	25,520
.36	Falcon – (North Duisburg Rhine Westphalia)		מניב מגורים	31 ביולי 2013	100%	12,820	19,860
.37	Falcon – Essen (North Rhine Westphalia)		מניב מגורים	31 ביולי 2013	100%	9,158	19,120
.38	Hamm (North Rhine Westphalia)	שני בנייני מגורים המונים יחד 306 יח"ד בשטח ממוצע ליחידת דיור של 74 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 12.6 א' מ"ר.	מניב מגורים	31 באוקטובר 2013	100%	15,144	23,860
.39	Bremen and Bremerhaven	863 יחידות דיור (707 יח"ד בעיר ברמן ו- 156 יח"ד בעיר ברמהרן) בשטח ממוצע ליחידת דיור של 59 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 51 א' מ"ר.	מניב מגורים	1 במאי 2014	100%	34,645	67,340
.40	Bremerhaven	181 יחידות דיור בעיר ברמהרן בשטח ממוצע ליחידת דיור של 73 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 13 א' מ"ר.	מניב מגורים	1 במאי 2014	100%	5,387	10,880
.41	Göttingen	238 יחידות דיור בעיר גוטינגן בשטח ממוצע ליחידת דיור של 41 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 9 א' מ"ר.	מניב מגורים	1 במאי 2014	100%	7,915	16,180

¹ מניות המיעוט בחברה הנכדה המחזיקה בנכס האמור טרם הוקצו בפועל ונכון למועד זה המשקיעים מחזיקים בזכויות חוזיות לגבי חברת הנכס. יצוין כי לחברה קיימת זכאות לשיעור מסוים מתוך חלקם של המשקיעים האמורים ברווח, ולפיכך חלקה של החברה ברווח גבוה יותר משיעור החזקותיה האפקטיביות בחברה הנכדה המחזיקה בנכס. ראו סעיף 1.1.4.2 לעיל ביחס להודעה שמסרה החברה לבעלי מניות המיעוט בחברת הנכס ביחס למימוש זכות הצעה ראשונה לרכישת זכויותיהם בחברות הנכס.

מס' סידורי	שם הנכס ומיקומו	פרטים כלליים אודות הנכס	סוג הנכס (לפי שימוש עיקרי)	מועד הרכישה	חלקה של החברה הנכס (בשרשור סופי)	עלות הרכישה (באלפי יורו)	שווי ההוגן של הנכס ליום 31 בדצמבר 2018 (באלפי יורו)
.42	Essen	91 יח"ד בעיר אסן בשטח ממוצע ליחידת דיור של 54 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 5 א' מ"ר.	מניב מגורים	1 במאי 2014	100%	3,361	8,505
.43	Castrop-(North Rauxel Rhine Westphalia)	מרכז קניות בשטח כולל להשכרה של כ-12.9 א' מ"ר הממוקם במרכז של העיר Castrop-Rauxel	מניב מסחרי	1 במאי 2014	100%	15,359	27,000
.44	Parkblick – Düsseldorf (North Rhine Westphalia)	מתחם קרקע בן כ- 20 א' מ"ר הכולל בניין משרדים בן 2 קומות ובשטח כולל של כ-2 א' מ"ר (אינו מושכר), בניין מגורים בן 5 קומות הכולל 27 יח"ד בשטח ממוצע של כ-78 מ"ר ליח"ד (24 יח"ד מושכרות) וכן 4 בתים פרטיים בשטח ממוצע של כ-100 מ"ר (2 מושכרים).	קרקע להשבחה ¹	29 באוגוסט 2014	100%	12,914	47,100
.45	Dortmund-(North Marten Rhine Westphalia)	351 יחידות דיור ² בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-49 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-17.2 א' מ"ר.	מניב מגורים	31 באוקטובר 2014	100%	13,671	39,580
.46	Dortmund-Waterloostr	173 יחידות דיור בעיר דורטמונד בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-63 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-11 א' מ"ר.	מניב מגורים	1 באוקטובר 2016	100%	7,996	
.47	Dortmund-Provinzialstr	32 יחידות דיור בעיר דורטמונד בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-72 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-2 א' מ"ר.	מניב מגורים	1 ביוני 2016	100%	2,669	
.48	Hannover and Krefeld	266 יחידות דיור (72 יח"ד בעיר האנובר ו-194 יח"ד בעיר קרפלד) בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-69 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-18.30 א' מ"ר.	מניב מגורים	31 בדצמבר 2014	100%	14,892	22,890
.49	Kiel (I)	429 יחידות דיור בעיר קיל בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-67 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-29 אלף מ"ר.	מניב מגורים	30 ביוני 2015	100%	24,920	63,760

¹ החברה בשלבים מתקדמים לאישור תב"ע לשינוי ייעוד הקרקע למגורים. על פי תכניתה של החברה אם וככל שיושלם שינוי הייעוד כאמור, תתאפשר הקמת פרויקט מגורים שיכלול 84 יח"ד על הקרקע (חלף המבנים הקיימים). לפרטים נוספים ראה סעיף 1.18.2 להלן.

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

מס' סידורי	שם הנכס ומיקומו	פרטים כלליים אודות הנכס	סוג הנכס (לפי שימוש עיקרי)	מועד הרכישה	חלקה של החברה בנכס (בשרשור סופי)	עלות הרכישה (באלפי יורו)	שווי ההוגן של הנכס ליום 31 בדצמבר 2018 (באלפי יורו)
.50	Kiel (II)	296 יחידות דיור בעיר קיל בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-69 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-21 אלף מ"ר.	מניב מגורים	1 במרץ 2016	100%	20,400	
.51	Kiel (III)	288 יחידות דיור בעיר קיל בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-75 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-22 אלף מ"ר.	מניב מגורים	1 ביוני 2016	100%	35,370	42,430
.52	Lange-Laube	31 יח"ד למגורים ו-14 יח"ד למסחר בעיר האנובר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-4 אלף מ"ר.	מניב מגורים	1 ביולי 2016	100%	8,029	9,900
.53	Witten	מרכז מסחרי המושכר במלואו לרשת קמעונאות מובילה בגרמניה (DIY), בשטח להשכרה של כ-11 א' מ"ר.	מניב מסחרי (מרכז מסחרי)	1 ביולי 2016	100%	8,835	9,220
.54	Essen	320 יחידות דיור בעיר אסן בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-66 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-21 אלף מ"ר.	מניב מגורים	1 ביוני 2017	100%	23,695	26,225
.55	Hannover	155 יח"ד בעיר האנובר בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-65 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-10.2 אלף מ"ר.	מניב מגורים	1 ביוני 2017	100%	18,239	18,550
.56	Magdeburg	191 יח"ד בעיר מגדבורג בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-70 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-13.3 א' מ"ר.	מניב מגורים	1 בדצמבר 2017	100%	19,147	18,310
.57	609 יח"ד בערים : Leipzig & Magdeburg Halle	609 יחידות דיור (223 יח"ד בעיר לייפציג, 246 יח"ד בעיר מגדבורג ו-140 יח"ד בעיר האלה) בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-60 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-36.1 א' מ"ר.	מניב מגורים	24 בנובמבר 2017	100%	49,624	45,370
.58	164 יח"ד בערים : בלייפציג, ברמן ודיסלדורף	164 יחידות דיור (110 יח"ד בעיר לייפציג, 38 יח"ד בעיר ברמן ו-16 יח"ד בעיר דיסלדורף) בשטח ממוצע ליחידת דיור של כ-57 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ-9.3 א' מ"ר.	מניב מגורים	במהלך הרבעונים השני והשלישי של שנת 2017	100%	15,231	17,260

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

שם המתחם	תחום פעילות	שטח (במ"ר)	סיווג בדוחות הכספיים	חלקה של החברה (שרשור סופי)	ערך בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2018 (מאוחד באלפי אירו)	ייעוד נוכחי	ייעוד עתידי	מס' יח"ד מתוכננות	הפנייה לסעיף
Dusseldorf Grafental שלבים ה-1 ¹	תחום הנדל"ן היזמי למגורים בדיסלדורף	18,600	מלאי בניינים בהקמה	84.98%	25,496	קרקע לפיתוח, 28,460 מ"ר (נטו) למגורים מתוכם 8,835 מ"ר (נטו) למגורים בשכ"ד מפוקח	ל.ר	290, מתוכם 112 יח"ד בשכ"ד מפוקח.	סעיף 1.9 להלן
Dusseldorf - Grafental ²	תחום הנדל"ן היזמי למגורים בדיסלדורף	29,960	מלאי מקרקעין ומלאי מקרקעין בהקמה	84.98%	60,787	קרקע למגורים, לפרטים נוספים ר' ס' 1.18.2.5	קרקע לבניית יח"ד למגורים בשטח (עיקרי) של כ- 35,000 מ"ר (נטו)	כ - 335 יח"ד	סעיף 1.9 להלן
Dusseldorf - Grafental ³	תחום השבחה הקרקע בדיסלדורף	15,000	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין	84.98%	21,013	קרקע למשרדים, בהליכי שינוי יעוד, לפרטים נוספים ר' 1.18.2	קרקע להשבחה המיועדת לבניית דירות להשכרה בשטח של כ- 27,000 מ"ר (נטו) בשכ"ד מפוקח (דיור מסובסד ודיור בר השגה) וגן ילדים (שהקמתו הושלמה בסוף שנת 2014).	366 יח"ד	סעיף 1.9 להלן
Grafenberg (קרקע II)	תחום השבחה הקרקע בדיסלדורף	20,000	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין	100%	47,100	כ-5 א' מ"ר מגורים וכ-2 א' מ"ר משרדים	כ-20,000 מ"ר ברוטו למגורים	84 יח"ד	סעיף 1.8.1.5 ג' להלן

¹ יצוין כי בגין 74 יח"ד לשימוש חופשי, הכירה החברה בהכנסה בגינה בשיעור משוקלל של 74%, עקב יישום תקן חשבונאות IFRS 15.

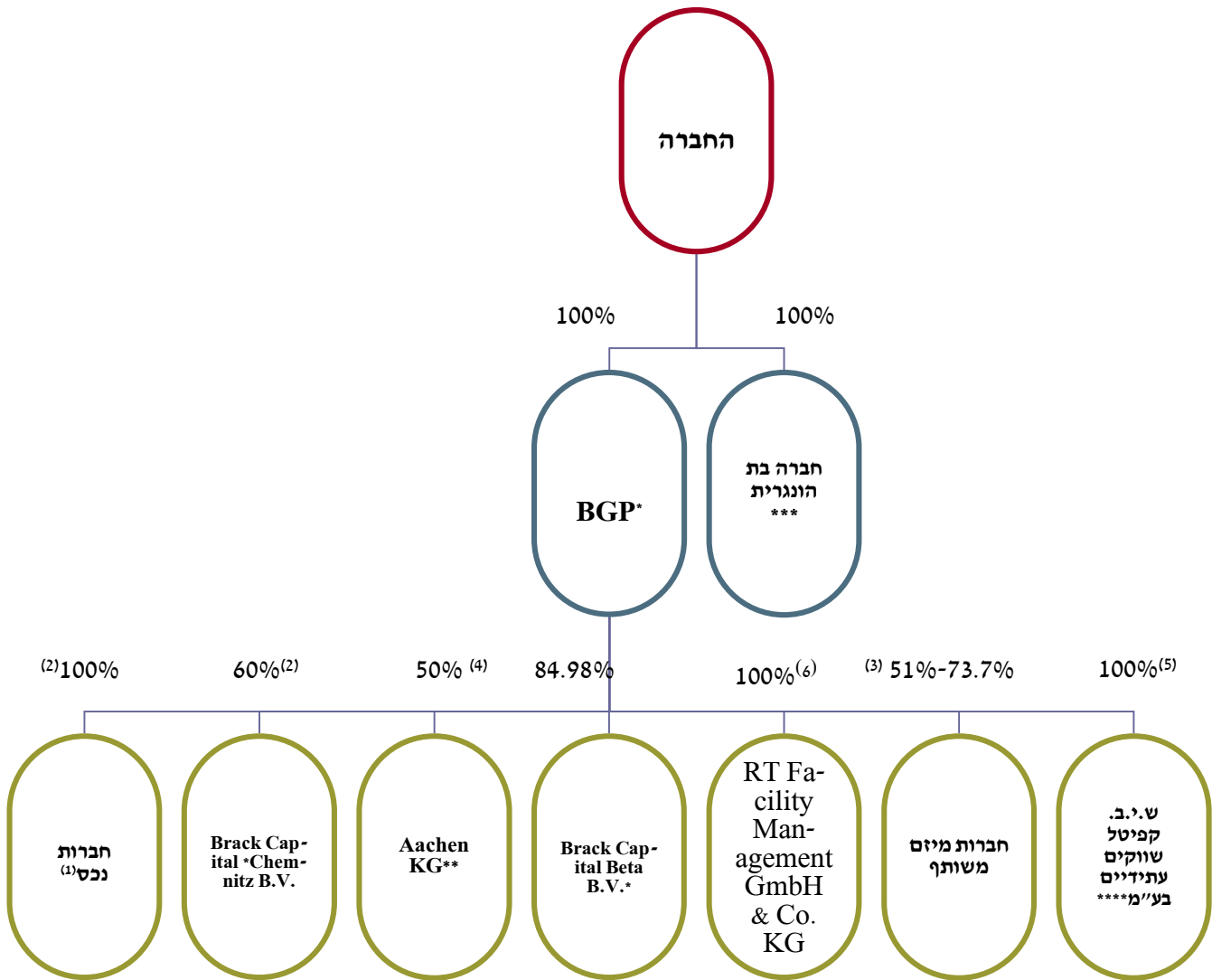
² חלק הקרקע המיועד לפיתוח דירות Condo למכירה חופשית שבמסגרת התב"עות Grafental Mitte / Ost (ר' לעיל).

³ חלק הקרקע המיועד לפיתוח דירות להשכרה בשכ"ד מפוקח (דיור מסובסד ובר השגה) שבמסגרת התב"עות Grafental Mitte / Ost (ר' לעיל), וגן ילדים המושכר בשכירות חופשית.

1.9 סעיף להלן	280 יח"ד	ל.ר	כ-28 אי מ"ר זכויות בניה, נטו למגורים ² , לבניית כ-280 יח"דמהם כ-80 יחידות צפויות להיות בירות להשכרה בשכ"ד בר השגה/סוציאלי.	7,398 ¹	50%	השקעה בחברה כלולה לפי שיטת השווי המאזני	53,000	תחום הנדל"ן היזמי למגורים	אאכן
1.9 סעיף להלן	כ-1,400 יח"ד ו-3 גני ילדים	כ-187 אי מ"ר ברוטו למגורים ועוד כ-30 אי מ"ר למסחר, משרדים, גני ילדים ובית ספר	תעשייה	142,021	100%	מלאי מקרקעין	כ-193,000	תחום הנדל"ן היזמי למגורים	Gerresheim

¹ חלק החברה בהחזקה בשרשור סופי בחברה הכלולה המחזיקה בזכויות בקרקע הינו כ- 3.7 מ' אירו.
² התבי"ע פורמסה לציבור בסוף שנת 2018, ואישורה צפוי בשבועות הקרובים.

להלן תרשים המפרט את מבנה ההחזקות בקבוצה¹ נכון ליום 31 בדצמבר 2018:



(1) 73 חברות נכס. יצוין כי מרבית חברות הנכס (50 חברות) הינן חברות פרטיות הולנדיות, 18 חברות פרטיות גרמניות, 4 שותפויות מוגבלות גרמניות וחברת נכס אחת הינה חברה פרטית הרשומה בגיברלטר.

(2) ביתרת (40%) מהון המניות של חברת הנכס (אשר מחזיקה במלוא זכויות הבעלות בנכס Chemnitz) מחזיקה Eurotrade Real Estate Properties Europe B.V. (להלן: "יורוטרייד", BGP ו-יורוטרייד ייקראו להלן בס"ק זה בלבד: "הצדדים"). בהתאם להסכם בעלי המניות בין BGP ליורוטרייד מיום 24 ביולי 2007 לכ"א מהצדדים 50% מזכויות ההצבעה בחברת הנכס וכן זכות למנות 2 דירקטורים לדירקטוריון חברת הנכס (מתוך 4).

¹ לא כולל מסי חברות "מדף" אשר אינן פעילות נכון ליום 31 בדצמבר 2018. יצוין כי במקרים בהם - (א) חברות הנכס מוחזקות על ידי החברה (בשרשור סופי) בשיעור שבין 92% ל-95%; ו-(ב) לחברה יש אופציית רכש לקנות את מניות השותף, הוצגו השקעות אלו לפי שיעור החזקה של 100%.

(3) 17 חברות נכס. יצוין כי מרבית חברות הנכס (10 חברות) הינן חברות פרטיות לוקסמבורגיות, 5 חברות הינן חברות פרטיות הולנדיות ו-2 חברות הינן חברות גרמניות ושותפויות מוגבלות גרמניות). החברה מחזיקה בכ-52.3% מהזכויות בתאגידים המחזיקים את הנכסים Titan ו-Matrix, 51% מהזכויות בתאגיד המחזיק בנכס קאסל, 68% בתאגידים המחזיקים את הנכסים בלייפציג ו-Leipzig am Zoo ו-73.7% מהזכויות בתאגיד המחזיק בנכס ברוסטוק. יתרת הזכויות מוחזקות על ידי מועדון משקיעים כמפורט בסעיף 0 להלן. בפרוטפוליו Titan מניות המיעוט בחברות הבנות הועברו למשקיעים, לגבי יתר ההשקעות העברת המניות האמורות טרם בוצעה בפועל והמשקיעים מחזיקים במיזמים המשותפים בזכויות חוזיות. יצוין כי לחברה קיימת זכאות לשיעור מסוים מתוך חלקם של המשקיעים האמורים ברווח, ולפיכך חלקה של החברה ברווח גבוה יותר משיעור החזקותיה האפקטיביות בחברות הנכדות המחזיקות בנכסים. לפרטים נוספים ראו שם. לפרטים אודות הודעה שמסרה החברה למשקיעים כאמור ביחס למימוש זכות הצעה ראשונה לרכישת זכויותיהם בחברות הנכס ראה סעיף 1.1.4.2 לעיל.

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

(5) ש.י.ב קפיטל שווקים עתידיים בע"מ (להלן: "ש.י.ב קפיטל" או "ש.י.ב") הינה חברה פרטית ישראלית בבעלות מלאה של החברה (באמצעות חברה נכדה זרה בבעלותה המלאה בשרשור סופי). ש.י.ב קפיטל מעסיקה שלושה עובדי מנהלה, עובדים אלה עוסקים באופן בלעדי בפעילות של הקבוצה בגרמניה. הוצאות העסקתם בש.י.ב (עלויות מעביד) מכוסות במלואן על ידי החברה.

(6) חברת תפעול הנכסים, ר' סעיף ההגדרות.

* - חברה פרטית הולנדית

** - תאגיד גרמני

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

**** - חברה ישראלית

1.2. תחומי הפעילות של הקבוצה

ממועד הקמתה ועד למועד הדוח הקבוצה עסקה ועוסקת בתחום הנדל"ן המניב, בתחום השבחת הקרקע בדיסלדורף וכן בתחום הנדל"ן היזמי למגורים. נכון ליום 31 בדצמבר 2018 ולמועד חתימת הדוח פעילות הקבוצה הינה בגרמניה בלבד. כמפורט בסעיף 1.1.4.1 לעיל, למועד פרסום הדוח החברה ממשיכה לבחון את האפשרויות למיקוד האסטרטגיה העסקית שלה, ובכלל כן, החלה החברה לבצע פעולות את האפשרות של מכירת חלק מעסקיה.

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

תחום הנדל"ן המניב למסחר

כולל בין היתר, רכישה, פיתוח, השבחה והשכרה של נכסים מניבים בעיקר בתחום המשרדים (Offices) והמסחר (Retail). בבעלות הקבוצה, נכון למועד חתימת הדוח, 26 נכסים מניבים בתחום הנדל"ן המניב למסחר בשטח כולל להשכרה של כ- 313 אי' מ"ר¹. הנכסים המניבים ממוקמים, לרוב, בערים בינוניות וגדולות במערב גרמניה. שיעור התפוסה של נכסים מניבים אלו, נכון למועד חתימת הדוח, הינו כ-97%.

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

תחום הנדל"ן המניב למגורים

כולל בין היתר, רכישה, פיתוח, השבחה והשכרה של נכסים מניבים בתחום המגורים (Residential). בבעלות הקבוצה, נכון למועד חתימת הדוח, 29 מתחמי מגורים בהיקף כולל של 11,956 דירות ובשטח כולל להשכרה של כ- 704 אלפי מ"ר (במאחד). כל נכסי המגורים של הקבוצה מנוהלים על ידה באופן מלא ומרוכזים בערים בינוניות וגדולות במדינה הפדרלית של North Rhine Westphalia ("NRW") הממוקמת במערב גרמניה, בצפון גרמניה (בערים הנובר, ברמן, קיל וגוטינגן) ובעיר לייפציג וערים סמוכות לה. שיעור התפוסה של נכסים מניבים אלו, נכון למועד חתימת הדוח, הינו כ-94%.

תחום השבחת קרקעות בדיסלדורף

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

תחום הנדל"ן היזמי למגורים

במסגרת תחום פעילות זה עוסקת החברה בפיתוח דירות למכירה והשכרה, בחלק מהקמת שכונת מגורים בהיקף של כ- 800 יח"ד למעמד הבינוני-גבוה (לעיל ולהלן: "פרויקט המגורים "Grafental"). פיתוח השכונה נעשה במספר שלבים תוך שמירה על יחס גבוה של מכירות מראש. וכן בעלת קרקע בשטח של כ- 193 דונם (בשכונת Gerresheim בעיר דיסלדורף שבגרמניה. כמו כן, יחד עם שותף צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "השותף") הינה הבעלים של מתחם קרקע בשטח של כ-53,000 מ"ר בעיר אאכן שבגרמניה, עליה ממוקם מפעל ישן שאינו בשימוש¹.

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

1.3 השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו בשנתיים האחרונות

החל מיום 1 בינואר, 2017 ועד למועד דוח זה לא בוצעו השקעות בהון החברה ו/או עסקאות מהותיות אחרות על ידי בעל עניין בחברה במניות החברה, למעט כמפורט להלן:

1.3.1. ביום 14 ביוני 2017 (להלן: "מועד השלמה") השלימה חברת Redzone Empire Holding Ltd (להלן: "Redzone" או "הרוכשת"), אשר הינה, למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית קפריסאית בבעלותו המלאה של מר טדי שגיא (להלן: "שגיא") רכישת 3,172,910 מניות רגילות בנות 0.01 אירו ע"נ כ"א של החברה (אשר היוו באותה עת כ-44% מהון המניות המונפק והנפרע בחברה) וזאת בתמורה כוללת של כ-092,115 מליוני ש"ח. כמות המניות המצוינות דלעיל נרכשה על ידי Redzone מה"ה שמעון וינטרוב (להלן: "וינטרוב") ורוגן פלד (להלן: "פלד"), בעלי השליטה המשותפת בחברה עד לאותו מועד, מבעלות עניין בחברה עד לאותו מועד ומאחרים (להלן ביחד: "המוכרים") וזאת במס' עסקאות מחוץ לבורסה (לפרטים אודות מרבית מהעסקאות הללו ראו בדיווחים מיידיים של החברה בדבר שינויים בהחזקות בעלי עניין בחברה מיום 15 ביוני 2017 [מס' אסמכתאות 2017-01-061152 ו-2017-01-061161]), בהתאם להסכמים מיום 22 במאי 2017 (לפרטים אודות הסכמים אלה ראו בדיווח מיידי מיום 23 במאי 2017 מס' אסמכתא 2017-01-052314). במועד ההשלמה, מר שגיא הפך לבעל השליטה בחברה חלף ה"ה וינטרוב ופלד.

1.3.2. ביום 31 בינואר 2017, השלימה החברה הנפקת הון לציבור בישראל של 598,540 מניות רגילות בנות 0.01 אירו ע"נ כ.א. של החברה ו-299,270 כתבי אופציה (סדרה 1) רשומים על שם, הניתנים למימוש למניות החברה, באופן שכל כתב אופציה (סדרה 1) יהיה ניתן למימוש למניה רגילה אחת בת 0.01

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

אירו ערך נקוב כ"א של החברה, בכפוף להתאמות, בכל יום מסחר החל מיום רישום למסחר בבורסה, למעט במועדים מסוימים, ועד ליום 31 ביולי 2017 (כולל), כנגד תשלום במזומן של מחיר מימוש בסך של 350 ש"ח (לא צמוד) לכל כתב אופציה (סדרה 1), וזאת בהתאם לדוח ההצעה, שפורסם ביום 29 בינואר 2017 (לעיל ולהלן בס"ק זה בלבד: "**דוח ההצעה**") מכוח תשקיף המדף. התמורה המיידית הכוללת ברוטו בהנפקה זו הסתכמה ב-3,346 ש"ח ליחידה אחת (שכללה 10 מניות במחיר של 334.6 ש"ח למניה ו-5 כתבי אופציה ללא תמורה) ובכ-200,271 א' ש"ח (כ-49,500 אלפי אירו) לכלל ניירות הערך שהונפקו כאמור.

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

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

1.3.4. רכישת השליטה בחברה על-ידי ADLER

1.3.4.1. ביום 17 בפברואר 2018 מסרו לחברה, Redzone וכן חברת ADLER הודעות בהתאם להוראות סעיף 37 לחוק ניירות ערך, לפיהן Redzone התקשרה ביום 16 בפברואר 2018 בהסכם רכישת מניות עם ADLER אשר על פיו התחייבה ADLER לרכוש מ-Redzone את כלל מניות החברה המוחזקות על ידה (3,172,910 מניות רגילות של החברה, המהוות כ-41.04% מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בחברה (להלן: "**הון החברה**")) במחיר למניה של 440 ש"ח (קרי בתמורה כוללת של כ-1,396 מיליון ש"ח). העסקה הושלמה ביום 2 באפריל, 2018. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידים של החברה מן הימים 18 בפברואר 2018 ו-27 במרץ 2018 (מס' אסמכתאות: 2018-01-016024, 2018-01-030148, בהתאמה) הנכללים בדוח זה בדרך של הפנייה.

1.3.4.2. הצעת רכש מיוחדת – בהמשך לאמור לעיל, פרסמה ADLER מפרט הצעת רכש ביום 19 בפברואר, 2018 כפי שתוקן ביום 20 במרץ, 2018 (מס' אסמכתאות: 2018-09-016558, ו-2018-09-026776, בהתאמה) ("**מפרט הצעת הרכש**") לרכישת עד 1,994,278 מניות רגילות של החברה. לאחר תקופת ההיענות המאוחרת נתקבלו הודעות קיבול להצעת הרכש בגין 4,238,284 מניות של החברה, המהוות כ-54.82% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. ביום 2 באפריל, 2018, בהתאם לתנאי הצעת הרכש רכשה ADLER 1,994,278 מניות רגילות של החברה (כאשר אחוז הרכישה מכל ניצע שנענה להצעה עמד על כ-47.05%) המהוות כ-25.8% מהון המניות המונפק והנפרע בחברה ומזכויות ההצבעה בה, בתמורה כוללת של כ-877 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידים של החברה מן הימים 25 ו-27 במרץ, 2018 (מס' אסמכתאות: 2018-01-028618, 2018-01-030148).

1.3.4.3. מימוש האופציה ורכישת יתרת החזקות הצוות הניהולי על ידי ADLER – במפרט הצעת הרכש ציינה ADLER כי קיבלה התחייבויות מהה"ה גל טננבאום, אופיר רחמים ופרד גניה (להלן ביחד: "**הצוות הניהולי**") להיענות להצעת הרכש ביחס לכלל החזקותיהם במניות החברה (434,559 מניות רגילות של החברה, המהוות כ-5.62% מהון החברה).

במקביל, הרוכשת העניקה לצוות הניהולי אופציה, אשר תכנס לתוקף בכפוף להשלמת הצעת הרכש, למכור לה (במחיר למניה הזהה למחיר המוצע בהצעת הרכש) את יתרת החזקותיהם במניות החברה אשר לא תימכרנה לרוכשת במסגרת הצעת הרכש. ביום 12 באפריל, 2018 מומשה האופציה כאמור, כך ש- ADLER רכשה מהצוות הניהול סך של 230,083 מניות של החברה במחיר של 440 ש"ח למניה, ובתמורה כוללת של כ-101 מיליון ש"ח.

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

1.4. חלוקת דיבידנדים ורכישות עצמיות

1.4.1. חלוקת דיבידנד

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

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

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

בהמשך לאמור לעיל יצוין כי לתאריך הדוח על המצב הכספי (קרי ליום 31 בדצמבר 2018) סך של 144,237 אלפי אירו רשום בספרי החברה כפרמיה על מניות. כאמור לעיל על פי הדין ההולנדי פרמיה על מניות הינה חלק מהקרנות הניתנות לחלוקה- ולפיכך החברה רשאית² לחלק את הסכום האמור כדיבידנד לבעלי מניותיה.

יוער, כי חלוקת דיבידנד (לרבות מתוך הקרנות הניתנות לחלוקה שאינן רווחים נצברים ובכלל זה פרמיה על מניות) חייבת בניכוי מס במקור בהולנד של 15% לבעלי המניות, בכפוף לפטורים וההקלות הקבועים בדין³.

¹ האמור בסעיף זה להלן מבוסס על מידע שנמסר לחברה על ידי יועציה המשפטיים בהולנד.
² כפוף לאישור החלוקה על ידי האורגנים המוסמכים של החברה בהתאם להוראות הדין ותקנון החברה.
³ בעל מניות שהינו תאגיד במדינת EU ומחזיק 5% ויותר פטור מניכוי המס במקור כאמור; בנוסף, יחול כל הפטורים או ההקלות הקבועים באמנות מס שהולנד צד להן ודיני המס בהולנד. יצוין כי החל מיום 1 בינואר, 2018 פטור זה הורחב, כך שבתנאים מסוימים גם בעל מניות המחזיק מעל 5% ממניות החברה, שהינו תושב מס של מדינה לא אמנת מס עם הולנד בדבר דיבידנד, ואינו חבר באחת ממדינות ה-EU, יוכל להנות מפטור זה.

לעניין האפשרות להמיר הפרמיה להון מניות ולבצע בהמשך חלוקת הון לבעלי המניות בדרך של הפחתת הון ללא חובת ניכוי מס במקור, ראה סעיף 1.4.3 להלן.

1.4.2. המרת קרנות שיערוך להון, הפחתת הון וחלוקתו

הקוד האזרחי ההולנדי קובע כי לא ניתן לחלק דיבידנד, בין היתר, מתוך: (א) רווחי חברה הנובעים מהתאמות לשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ומשערוכים הנובעים מהתאמת שווי הוגן של התחייבות פיננסית או נכסים פיננסיים שלא מומשו; ו-(ב) רווחים הנובעים מהתאמות לשווי הוגן של נדל"ן להשקעה של חברות בנות ומשערוכים הנובעים מהתאמת שווי הוגן של התחייבות פיננסית של חברות בנות או נכסים פיננסיים של חברות בנות שלא מומשו ו/או רווחים אחרים של החברות בנות אשר לא חולקו לחברה כדיבידנד ואשר מהווים חלק מרווחי החברה כפועל יוצא מאיחוד הדוחות הכספיים של החברות הבנות עם דוחותיה הכספיים החברה. חוק החברות ההולנדי קובע כי על חברה ציבורית הולנדית ליצור קרנות סטטוריות, בין היתר, בגין הרווחים שפורטו בס"ק (א) ו-(ב) לעיל (לעיל ולהלן): **"קרנות שערוד"** (re-valuation reserves). הקוד האזרחי ההולנדי מאפשר להמיר את קרנות השערוד להון מניות, בין בדרך של הנפקת מניות נוספות כנגד קרן השערוד¹ ובין בדרך של הגדלת ערכן הנקוב של המניות הקיימות בהון החברה על חשבון קרן השערוד². בהמשך לכך, הון המניות (המוגדל) יכול להיות מופחת בדרך הקבועה בדין ובתקנון להפחתת הון המניות ותשלום החלק שמופחת לבעלי המניות בחברה פרו רטה לפי חלקם, כמפורט להלן. בטבלה שלהלן מפורטים השלבים העיקריים בתהליך המרת קרנות שערוד להון מניות, הפחתת הון המניות וחלוקתו לבעלי המניות.

מהות הפעולה	הגוף המאשר	הרוב הנדרש	הערות
תיקון תקנון החברה – הגדלת ערכן הנקוב של מניות החברה והגדלת ההון הרשום של החברה	האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה	יותר ממחצית קולות המצביעים	התיקון בתקנון החברה מחייב קבלת הצהרת "היעדר התנגדות" של משרד המשפטים ההולנדי אשר תקבע כי למשרד המשפטים ההולנדי אין כל התנגדות לתיקון התקנון ³
תיקון תקנון החברה – הפחתת ערכן הנקוב של מניות החברה והקטנת ההון הרשום של החברה	האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה	יידרש רוב של שני שלישים מקולות המצביעים אם פחות ממחצית מהון המניות המונפק מיוצג באסיפה	
החלטת בעלי המניות על הפחתת ההון תומצא על ידי החברה לרשם החברות ההולנדי (Dutch Trade Register) ובמקביל תפרסם החברה הודעה בעיתון הולנדי יומי בעל תפוצה ארצית בדבר המצאת ההחלטה לרשם החברות כאמור (להלן: "מועד הפירסום").			
נושי החברה רשאים להתנגד להפחתת ההון וזאת בתוך תקופה של 60 יום ממועד הפירסום (להלן: "התקופה להתנגדות"). ככל שלא הוגשו התנגדויות כאמור לא יידרש אישור בית משפט להשלמת הליכי הפחתת ההון.		במידה והוגשו התנגדויות על ידי נושי החברה, בית המשפט רשאי להורות לחברה להעמיד בטוחות נוספות לנושים המתנגדים, כתנאי לאישורו להפחתת ההון, אלא אם לנושים האמורים יש בטוחות מספקות והחברה יכולה לעמוד בפירעון התחייבויותיה (סולבנטיות);	
עם חלוף התקופה להתנגדויות, במידה ולא הוגשו התנגדויות כאמור על ידי נושי החברה, תיקון התקנון המאפשר את הקטנת ערכן הנקוב של מניות החברה נכנס לתוקפו והפחתת ההון מתבצעת בדרך של תשלום לבעלי המניות את הפרש בין ערכן הנקוב הקודם של המניות לערכן הנקוב המוקטן של המניות			

¹ יוער כי יכול והנפקת מניות נוספות תדרוש תיקון תקנון החברה כדי לשמור על היחס הנדרש בין הון רשום למונפק בדין ההולנדי (שהינו יחס של לא יותר מפי 5).

² יוער כי הגדלת ערכן הנקוב של מניות כאמור ידרוש תיקון תקנון החברה.

³ על פי רוב, ההצהרה האמורה מתקבלת בתוך כשבועיים ממועד הגשת הבקשה למשרד המשפטים ההולנדי.

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

יוער כי בכל מקרה לפי הנחיות הבורסה כל המניות תהיינה מונפקות ונפרעות במלואן.

1.4.3. המרת פרמיה להון, הפחתת הון וחלוקתו ללא ניכוי מס במקור

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

1.4.4. שינוי מבנה ההון של החברה

אם וככל שחלוקה/ות כאמור תאושרנה בעתיד על ידי מוסדות החברה, ככל וכפי הנדרש, החברה תפעל, בכפוף להוראות הדין, לרבות מבלי לגרוע מכלליות האמור, קבלת אישורי מוסדות החברה ככל וכפי הנדרש, להמרת הפרמיה על המניות² להון מניות מונפק ונפרע באופן שיאפשר לחברה חלוקה של הון לבעלי המניות של החברה ללא חובת ניכוי מס במקור בהולנד.

1.4.5. מגבלות על חלוקת דיבידנד

להלן פירוט מגבלות חיצוניות שהשפיעו על יכולת החברה לחלק דיבידנד החל מיום 1 בינואר, 2017 ועד מועד דוח זה, וכן מגבלות כאמור העשויות להשפיע על יכולתה לחלק דיבידנד בעתיד. בשנתיים האחרונות לא היו מגבלות חיצוניות שהשפיעו על יכולתה של החברה לחלק דיבידנד וכן לא קיימות במועד הדוח מגבלות כאמור אשר עשויות להשפיע על יכולתה לחלק דיבידנד בעתיד, למעט כמפורט להלן:

1.4.5.1. מגבלות חלוקה בשטרי הנאמנות:

שטר הנאמנות	עיקרי מגבלות החלוקה	הפנייה לפרטים נוספים
שטר הנאמנות שנחתם ביום 24 בפברואר 2011 בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (להלן: "רזניק"), כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה	החברה לא תבצע חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה ו/או חלוקת הון לבעלי מניותיה ו/או לא תבצע רכישה עצמית של מניותיה או של ני"ע המירים שלה (להלן ביחד: "חלוקה") אם כתוצאה מחלוקה כאמור יפחת ההון העצמי (לא כולל זכויות מיעוט) של החברה מתחת ל-80 מיליון אירו	ראו בסעיף 1.4.5 (א) בפרק א', "תיאור עסקי התאגיד", בדוח התקופתי של החברה לשנת 2013 (אשר פורסם ביום 27 במרץ 2014) [מסי אסמכתא 025902-01-2014] (להלן: "דוח תקופתי 2013")
תיקון ותוספת מסי 1 מיום 9 במאי 2013 לשטר הנאמנות מיום 23 במאי 2012 בין החברה מצד אחד לבין רזניק כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה	החברה לא תבצע חלוקה, אם כתוצאה מחלוקה כאמור יפחת ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), מתחת ל-160 מיליון אירו ו/או יחס חוב ל-CAP (כהגדרתו בס"ק 5.4 (ב) בשטר אגח ב') יעלה על 70%	ראו בסעיף 1.4.5 (ב) בפרק א', "תיאור עסקי התאגיד", בדוח תקופתי 2013 ובסעיפים 5.3 (א), 5.3 (ב) ו-5.4 (ב) בשטר אגח ב' אשר צורף כנספח ב' לדוח הצעת המדף של החברה מיום

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

² ליום 31 בדצמבר 2018 סך של 144,237 אלפי אירו רשום בספרי החברה כפרמיה על מניות.

שטר הנאמנות	עיקרי מגבלות החלוקה	הפנייה לפרטים נוספים
מצד שני (להלן: "שטר אגח ב")		19 במאי 2013 [מס' אסמכתא 2013-01-064576]
תיקון ותוספת מס' 2 מיום 14 ביולי 2014 לשטר הנאמנות מיום 23 במאי 2012 בין החברה מצד אחד לבין רזניק כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה מצד שני (להלן: "שטר אגח ג")	החברה התחייבה כי לא תבצע חלוקה, אלא אם מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן: (1) כתוצאה מהחלוקה כאמור לא יפחת ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), מ-200 מיליון אירו; (2) כתוצאה מהחלוקה כאמור יחס חוב ל-CAP (כהגדרתו בס"ק 5.4(ב) לשטר אגח ג') לא יעלה על 70%; (3) לא התקיים וכן לא קיים חשש ממשי שיתקיים איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 16.1 לשטר אגח ג'; ו-(4) לא התקיים, בדוחות הכספיים האחרונים של החברה שפורסמו עובר למועד החלוקה, איזה מסימני האזהרה המפורטים להלן – (i) גירעון בהון העצמי; או – (ii) חוות דעת או דוח סקירה של רואה החשבון למועד הדוח הכוללים הפניית תשומת לב המתייחסת למצבה הפיננסי של החברה; החברה תעביר לידי הנאמן אישור של נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר: (1) התקיימותם של התנאים המפורטים בס"ק (1) עד (4) (כולל), בצירוף פירוט חישוב רלבנטי לגבי התנאים המפורטים בס"ק (1) ו-(2); ו-(2) כי החלוקה ו/או הרכישה כאמור לא תיפגע בכושר הפירעון של החברה ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה.	ראו בסעיפים 5.3(א), 5.3(ב), 5.4(ב) ו-16.1 בשטר אגח ג' אשר צורף כנספח ב' לדוח הצעת המדף של החברה מיום 20 ביולי 2014 [מס' אסמכתא 2014-01-117642].

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

1.4.5.2. חלוקת דיבידנד על ידי חברות נכדות של החברה – למען הסר ספק יצוין כי ישנן מגבלות חיצוניות על חברות נכדות של החברה מכוח הסכמים עם גורמים מממנים בקשר עם חלוקת דיבידנדים לחברת הבת (100% BGP ו/או פירעון קרן הלוואות בעלים שהועמדו על ידי חברת הבת BGP לתאגידים האמורים, לפי העניין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יודגש כי כל עוד החברות המוחזקות כאמור עומדות בתנאי ההתניות הפיננסיות הנכללות בהסכמי המימון עם הגורמים המממנים (ככל שקיימות התניות כאמור) וכן לא קיימת הפרה מהותית אחרת של הסכמים אלה, על פי רוב לא קיימת מגבלה חיצונית לחלוקת דיבידנדים ו/או לפירעון קרן הלוואות הבעלים שהועמדו לחברות המוחזקות על ידי חברת הבת BGP. יוער כי בחלק מהסכמי המימון¹ של החברות המוחזקות על ידי BGP כל עוד לא נפרע המימון הבנקאי הבכיר, לא ניתן לחלק דיבידנדים ו/או לפרוע את קרן ההלוואות הנחותות, אלא רק לשלם את תשלומי הריבית השוטפים בגינן.

¹ הסכמי מימון שערכם בדוחות הכספיים נכון ליום 31 בדצמבר, 2018 הסתכם ל-134,231 אלפי אירו (כ-18% בלבד מתוך חוב בנקאי כולל בסך 763,197 אלפי אירו).

1.4.6. מדיניות חלוקת דיבידנד

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

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

יצוין כי דירקטוריון החברה החליט בישיבתו ביום 12 במרץ 2019 – שלא לבצע חלוקת דיבידנד בגין תוצאותיה הכספיות של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018.

חלק שני – מידע אחר

1.5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה¹

1.5.1. תחום הנדל"ן המניב למסחר (Commercial)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (באלפי אירו)			
2016	2017	2018	
42,324	38,873	35,213	הכנסות תחום הפעילות ²
42,324	38,873	35,213	הכנסות מחיצוניים
---	---	---	הכנסות מתחומי פעילות אחרים בחברה
10,301	9,356	9,822	עלויות המיוחסות לתחום הפעילות
---	---	---	עלויות המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר בחברה
32,023	27,484	25,391	הכנסות שכירות וניהול, נטו
23,041	21,051	19,316	חלק החברה בהכנסות שכירות וניהול, נטו
8,982	6,433	6,075	חלקם של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בהכנסות שכירות וניהול, נטו
2016	2017	2018	
483,385	464,036	483,451	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות נכון ליום 31 בדצמבר
267,381	242,672	244,307	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות נכון ליום 31 בדצמבר

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

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

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

¹ לפירוט אודות התאמת סכומי הנתונים שבטבלאות שלהלן לרווח הנקי בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לרבות בגין עלויות שאינן ניתנות להקצאה בין תחומי הפעילות (כגון הנהלה וכלליות, שיווק, ריבית בגין אג"ח של החברה וכו'), ראו ביאור 21 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2018, המצ"ב בפרק ג' לדוח תקופתי זה.

² בשנת 2017 כולל סך של 2,033 אלפי אירו שמהווה הכנסה אחרת.

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

1.5.2. תחום הנדל"ן המניב למגורים (Residential)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (באלפי אירו)			
2016	2017	2018	
54,928	63,984	70,680	הכנסות תחום הפעילות
54,928	63,984	70,680	הכנסות מחיצוניים
---	---	---	הכנסות מתחומי פעילות אחרים בחברה
23,233	26,209	30,575	עלויות המיוחסות לתחום הפעילות
---	---	---	עלויות המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר בחברה
31,697	37,775	40,105	הכנסות שכירות וניהול, נטו
28,936	35,163	37,505	חלק החברה בהכנסות שכירות וניהול, נטו
2,761	2,612	2,600	חלקם של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בהכנסות שכירות וניהול, נטו
2016	2017	2018	
609,631	828,694	933,268	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות נכון ליום 31 בדצמבר
306,053	402,522	423,480	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות נכון ליום 31 בדצמבר

הכנסות תחום הפעילות כוללות את ההכנסות המפורטות להלן: תשלומי שכ"ד ותשלומים מראש בגין הוצאות אחזקה שחלות על הדייר. עלויות הניהול, אחזקה ותפעול כוללות את העלויות המפורטות להלן: עלויות חשמל, מים וגז, מיסי מקרקעין, פרמיות ביטוח, חובות מסופקים ואחרות. יצוין כי על העלאת דמי השכירות בתחום המגורים ישנן מגבלות מכוח הדין הגרמני. לפרטים ראו בס"ק 1.18.1.1 להלן.

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

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

1.5.3. תחום השבחת הקרקע בדיסלדורף

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (באלפי אירו)			
2016	2017	2018	
398	296	255	הכנסות תחום הפעילות
398	296	255	הכנסות מחיצוניים
---	---	---	הכנסות מתחומי פעילות אחרים בחברה
333	636	190	עלויות המיוחסות לתחום הפעילות
---	---	---	עלויות המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר בחברה
65	(341)	65	הכנסות (הפסד) שכירות וניהול, נטו
73	(266)	66	חלק החברה בהכנסות (הפסד) שכירות וניהול, נטו
(8)	(74)	(1)	חלקם של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בהכנסות (הפסד) שכירות וניהול, נטו
2016	2017	2018	
100,945	66,100	64,683	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות נכון ליום 31 בדצמבר
11,462	9,503	7,812	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות נכון ליום 31 בדצמבר

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

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

הפסד השכירות והניהול, נטו בתקופה נובע מעלויות חד פעמיות בתקופה.

1.5.4. תחום הנדל"ן היזמי למגורים בדיסלדורף ובאאכן

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (באלפי אירו)			
2016	2017	2018	
73,935	58,958	62,753	הכנסות ממכירת דירות המיוחסות לתחום הפעילות
73,935	58,958	62,753	הכנסות מחיצוניים
---	---	---	הכנסות מתחומי פעילות אחרים בחברה
(58,537)	(47,203)	(47,771)	עלויות מכירת דירות המיוחסות לתחום הפעילות
---	---	---	עלויות המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר בחברה
15,398	11,755	14,981	רווח (הפסד) ממכירת דירות
12,780	9,684	12,731	חלק החברה ברווח ממכירת דירות
2,618	2,071	2,250	חלקם של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ברווח ממכירת דירות
2016	2017	2018	
67,741	128,999	249,289	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות נכון ליום 31 בדצמבר ¹
26,541	32,590	91,942	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות נכון ליום 31 בדצמבר

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

הכנסות ורווחים מתחום הפעילות בגין סיום שלב ג' של הפרויקט הוכרו ברובם המכריע במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2017 עם מסירת 85% מהדירות בשלב האמור לרוכשים. יתרת הרווח הוכרה בדוחות החברה ברבעון הראשון לשנת 2018 במסגרת תיקון יתרת פתיחה של עודפי החברה, עקב יישום לראשונה של תקן חשבונאות IFRS 15.

בתקופת הדוח, השלימה החברה את הקמת שלב ד' והכירה במכירה מצטברת של כל 119 יח"ד משלב זה, וזאת בהשוואה ל- 90 יח"ד לפי שיעור ביצוע משוקלל של 37.2%, אשר הוכרו עד ליום 1 בינואר, 2018, מועד יישומו לראשונה של התקן החשבונאי האמור. בנוסף הכירה החברה ברווח ממכירת 74 יח"ד משלב ה' לפי שיעור ביצוע משוקלל של 27%.

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

1.6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה

1.6.1. כללי

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

כמו כן עוסקת הקבוצה בתחומי פעילות – השבחת קרקע בדיסלדורף ויזמות נדל"ן למגורים בדיסלדורף ובאאכן. ומתמקדת באזור מרכזי בעיר דיסלדורף, בירתה האדמיניסטרטיבית של NRW.

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

1.6.2. הסביבה המקרו כלכלית בגרמניה

1.6.2.1. נתונים כלכליים כלליים

*2020	*2019	2018	2017	
1.4%	1.6%	1.6%	2.5%	צמיחה ריאלית
אין נתונים	4.0%	3.2%	3.5%	שיעור אבטלה
2.1%	2.0%	1.9%	1.8%	אינפלציה

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

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

עבור כלכלת גרמניה, שנת 2018 התאפיינה בהמשך צמיחה חיובית של 1.6% לאחר צמיחה של 2.5% בשנת 2017, וזאת על רקע צמיחה נמוכה יותר לעומת שאר הכלכלות הגדולות באירופה, כאשר התמ"ג בגוש האירו גדל בכ-2.4% בשנת 2018. הצמיחה בתמ"ג הגרמני ב-2017 נבעה בעיקר מגידול בצריכה הפרטית, וכן מעלייה בהיקפי ההשקעות בבנייה. כלכלני הארגון לשיתוף פעולה ולפיתוח כלכלי צופים המשך יציבות בפעילות הכלכלית בגרמניה בשנים 2019 ו-2020, החזויות להראות צמיחה של כ-1.6% ו-1.4%.

בהמשך למגמה החיובית בשנים האחרונות, שיעור האבטלה הממוצע המשיך לרדת ובשנת 2018 עמד על כ-3.2% לפי הארגון לשיתוף פעולה ולפיתוח כלכלי וזאת לעומת צפי לעלייה בשיעור האבטלה בשנת 2019 הנסמך, בין היתר, על מאפיינים מבניים של שוק העבודה המקומי, האקלים העסקי והדמוגרפיה בגרמניה.

1.6.2.2. מדינת North Rhine Westphalia

המדינה הפדרלית נורדרייין-וסטפליה (NRW) שוכנת בצפון מערב גרמניה ובירתה היא דיסלדורף. NRW מונה כ-17.91 מ' תושבים, הינה המדינה המאוכלסת ביותר בגרמניה וחלקה בתמ"ג הגרמני הוא כ-21%. הסקטורים הכלכליים העיקריים באזור הינם טלקומוניקציה (חברות בולטות בתחום: Deutsche Telecom, Vodafone, Fujitsu IT), ביטוח, (HP, Toshiba, IBM), מדיה, לוגיסטיקה, הנדסה מכאנית ואלקטרונית, ייצור רכב (Daymler, Opel, Ford), תעשייה כימית (Bayer) ואנרגיה (RWE, E.ON).

1.6.2.3. דיסלדורף

דיסלדורף – מאפיינים כלליים¹

העיר דיסלדורף מונה כ-639 א' תושבים והינה העיר השביעית בגודלה בגרמניה. העיר מהווה מרכז כלכלי חשוב, ולפי משרד הסטטיסטיקה הפדרלי, מבין הערים הגדולות שלישית אחרי פרנקפורט ומינכן במונחי תמ"ג לנפש. בנוסף, דיסלדורף נהנית מאיכות חיים גבוהה. הודות לכך, דיסלדורף מהווה מוקד משיכה ונהנית מגידול אוכלוסין בקצב של כ-7% במוצע בשנים 2013-2017 ועלייה במשקי הבית של כ-8% באותן שנים, וזאת בעיקר הודות להגירה חיובית אשר יוצרת ביקוש ליחידות דיור. בשנים 2011-2017 התגבר קצב ההגירה אל תוך דיסלדורף והעיר צמחה ב-39 א' תושבים נוספים, מרמה של 600 א' תושבים בסוף 2010 לרמה של 639 א' תושבים בסוף 2017.

1.6.2.4. מידע כללי אודות איזור הנכס Grafental, דיסלדורף

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

1.6.3. נדל"ן בגרמניה

1.6.3.1. כללי

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

1.6.3.2. נדל"ן למגורים (Residential)

לפי נתוני משרד הסטטיסטיקה הפדרלי, נכון לסוף 2017 היו בגרמניה כ-41.9 מיליון יחידות דיור, לעומת כ-41.7 מיליון יחידות דיור שנת 2016, נתון המשקף עליה של כ-0.7% בהשוואה לשנת 2016 ומהווה קצב בנייה שנתי נמוך של כ-260,000 יח"ד לעומת קצב התחלות בניה שנתי של כ-800,000 יח"ד באמצע שנות ה-90. כמו כן, נמשכת מגמת העלייה במחירי נכסי נדל"ן למגורים בגרמניה, כאשר מדד מחירי הדירות ברבעון ה-3 של שנת 2018 רשם גידול שנתי של כ-7.3% ושל כ-6.2% בשנת 2017 עפ"י הבנק המרכזי של האיחוד האירופאי. לפי

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

חברת JLL, היקף עסקאות הנדל"ן למגורים בשנת 2018 הסתכם בכ-16.4 מיליארד אירו לעומת כ-17 מיליארד אירו בשנת 2017.

שוק הדיור הגרמני מאופיין בשיעור גבוה של דיירים הגרים בשכירות ובהגנות רחבות הניתנות לשוכרים, הכוללות בין היתר גולציה של שכר הדירה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.18.1.2.

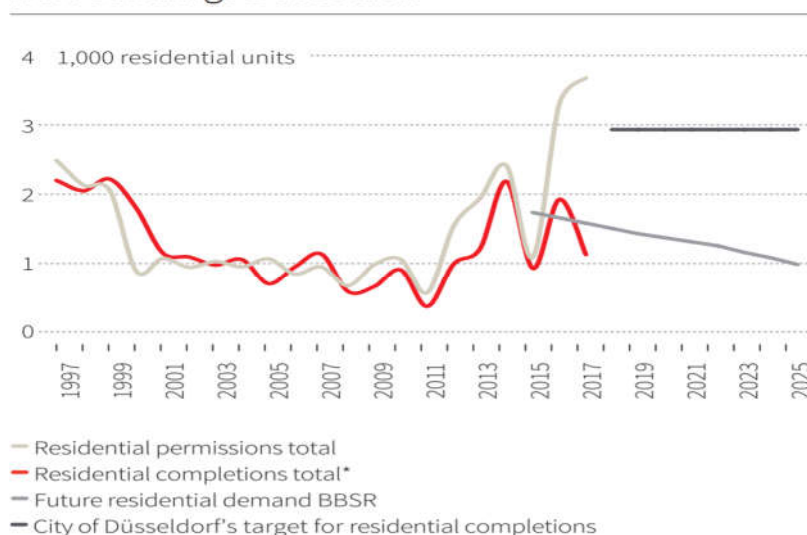
היקף עסקאות הנדל"ן המסחרי בשנת 2018 הסתכם בכ-60.3 מיליארד אירו לעומת כ-57 מיליארד אירו בשנת 2017 אשר מגלמת עלייה של כ-6% ובערך כפי 3 לעומת שנת 2010. חלקם של משקיעים זרים ברכישות נאמד בכ-38% בשנת 2018 והשתנה באופן יחסי לשנת 2017 בו נאמד בכ-53% עפ"י חברת JLL. היקף העסקאות של הנדל"ן למשרדים (Office) בשנת 2018 היה כ-29 מיליארד אירו והיווה כ-37% מהיקף העסקאות ב-2018.

1.6.4. נדל"ן בדיסלדורף

1.6.4.1. שוק הנדל"ן למגורים בדיסלדורף

בשל מחסור

Housing supply and demand for new buildings Düsseldorf



*Estimations 2017; Source: destatis, BBSR housing forecast, Municipal statistical offices, JLL; Status: July 2018.

בקרקות לפיתוח באזורים מרכזיים בעיר, קצב הבנייה של מבני מגורים בשנים האחרונות לא הדביק את קצב גידול האוכלוסייה. בשנים 2013 עד 2017 גדל מספר משקי הבית בעיר דיסלדורף בכ-8% במצטבר, בשעה שמספר יחידות הדיור גדל משמעותית פחות. בשל הגידול באוכלוסיית מספר משקי הבית בעיר צפוי להמשיך ולצמוח ועימו הביקוש לדירות מגורים בעיר, מה שישליך על המשך בעליית מחירי הדירות. יחד עם זאת, בשנת 2016 אושרו כ-3,400 היתרי בנייה ובשנת 2017 אושרו כ-3,750 היתרי בנייה, עובדה אשר מקדמת את ההתקדמות של יעד בנייה של כ-3,000 דירות במוצע בכל שנה.

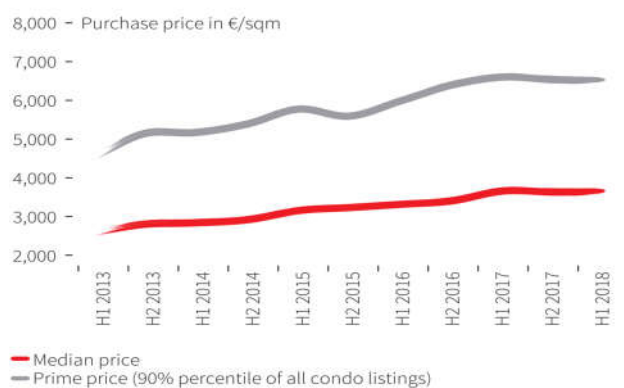
ע"פ הפרסום של עריית דסלדורף, מחירי קרקעות פנויות ומגרשים שמיועדים למגורים עלו בשנת 2018 בכ-10% בהשוואה לשנה קודמת. קרקעות המיועדות למגורי בנייני דירות ומסחרי עלו אף יותר וע"פ הערכות בכ-20%, כאשר קרקעות המיועדות לתעשייה עלו בכ-5%.

כמו כן, גם מחירי מבני מגורים בנויים עלו בכל אזורי העיר דיסלדורף, בעוד שמחירי בתים פרטיים עלו בכ-9% לעומת דירות מגורים שעלו בכ-11.9%. מחירות דירות קונדו (Condo) עלו בצורה ניכרת בשנת 2018 בהתאם לשנת הבנייה של הדירות, כאשר טווח העלייה ההנו 7.9%-15%.

המחירים בשוק הדירות של דיסלדורף נמצאים במגמת עליה מאז שנת 2009. לעודף הביקוש לנכסי מגורים השפעה חיובית על שיעורי התפוסה, רמות המחירים ועל רמת שכירויות של נדל"ן חדש למגורים בעיר. להלן תרשימים המציגים את התפתחות סיומי בניה (דירות חדשות+מחודשות) והמגמות במחירי הרכישה ושכ"ד של יחידות דיור בדיסלדורף ובערים גדולות דומות בגרמניה.

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

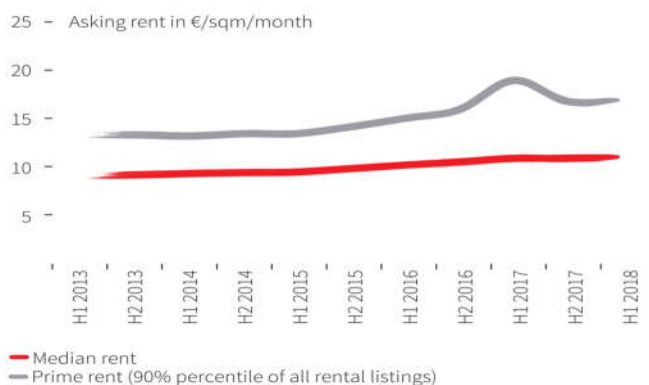
Development of purchase prices for condominiums



Source: IDN immodaten, JLL; Status: July 2018

התפתחות מחירי שכירויות בדירות למגורים בדיסלדורף (אירו לחודש)

Development of rental prices



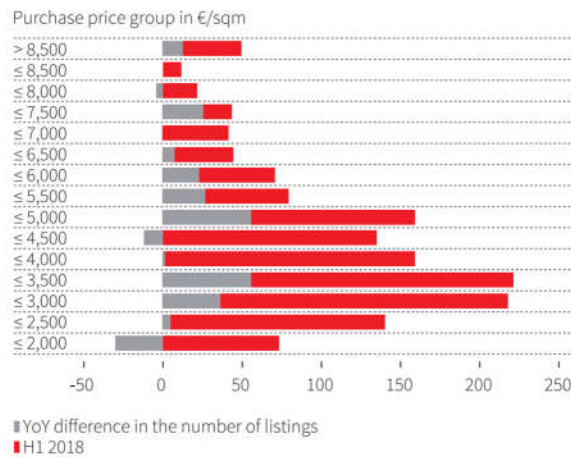
Source: IDN immodaten, JLL; Status: July 2018

התפתחות מחירי השכירות בדירות למגורים בדיסלדורף הגיעו במחצית הראשונה של שנת 2018 למחיר ממוצע של 11.15 יורו למ"ר לחודש. העלייה במחירי השכירות הייתה

משמעותית יותר בשכונות באזורים פחות יוקרתיים. דירות מגורים שנבנו בתקופה של שנת 2013 הגיעו לרמת מחירים של 15 יורו למ"ר לחודש (בהסתמך על תצפיות מקסימאליות).

לפי מחקר של חברת JLL, המחיר החציוני למ"ר רשם סטגנציה ונותר באותה רמה של כ-3,660 למ"ר. לעומת זאת, הסגמנט של הדירות החדשות רשם עליית מחירים של כ-15% והגיע לרמה של כ-6,530 יורו למ"ר.

Distribution of condo listings by price group



Source: IDN immodaten, JLL; Status: July 2018

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

בהתאם להחלטת הבנק המרכזי האירופי (ECB) בינואר 2019 נותרה בעינה כך שמדיניות הריבית של פעילות הבנק נותרה אפסית. מרווח שיעור הריבית על הלוואות נותר 0.25%, והריבית על פקדונות נותרה ברמה שלילית של -0.4%. המטרה העיקרית של הבנק המרכזי האירופי במסגרת המדיניות המונית הנה שמירה על יציבות מחירים תוך הצבת יעד אנפלציה אשר נמוך וקרוב לשיעור אנפלציה של כ-2% בטווח הבינוני. שיעור האנפלציה לדצמבר 2018 הנו כ-1.6%.

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

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

לפרטים אודות גורמי הסיכון של החברה ראו סעיף 1.23 להלן.

חלק שלישי – תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

1.7. נדל"ן מניב בגרמניה – רמת המצרף

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

1.7.1. מידע כללי על תחום הפעילות

1.7.1.1. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

כאמור לעיל, נכון ליום 31 בדצמבר 2018 ולמועד חתימת הדוח הקבוצה עוסקת בתחום הנדל"ן המניב בגרמניה בלבד. תחום הנדל"ן המניב מחולק לשני תחומי משנה: (א) תחום הנדל"ן המניב למסחר ו-(ב) תחום הנדל"ן המניב למגורים.

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

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

1.7.1.2. האזורים העיקריים שבהם ממוקמים הנכסים

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

1.7.1.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

ברקע מחירי הנדל"ן הנמוכים יחסית בגרמניה, החלה הקבוצה במהלך שנת 2005 את פעילותה בתחום הנדל"ן המניב למסחר בגרמניה. במהלך השנים 2006-2008 המשיכה והגדילה את מצבת נכסי המקרקעין שלה, תוך ניצול יתרונותיה היחסיים בשוק המקומי, המוניטין הקיים של הקבוצה ויכולותיה לביצוע התקשרויות בתחום.

¹ קבוצת בראק קפיטל (בעלת השליטה הקודמת בחברה) החלה את פעילותה בתחום הנדל"ן המניב בגרמניה עוד במהלך שנת 2005. החברה עצמה הוקמה בחודש יוני 2006 ובמהלך חודש יולי 2006 הועברו לחברה מלוא החזקותיהם של בעלי המניות הקודמים ב-BGP, אשר באותה עת כבר החזיקה (באמצעות חברות נכס) ב-4 נכסים מניבים בגרמניה. ראו גם בסעיף 1.1.5 לעיל.

1.7.1.4. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

ברקע מחירי הנדל"ן הנמוכים יחסית בגרמניה, החלה הקבוצה במהלך שנת 2005 את פעילותה בתחום הנדל"ן המניב למסחר בגרמניה. במהלך השנים 2006-2008 המשיכה והגדילה את מצבת נכסי המקרקעין שלה, תוך ניצול יתרונותיה היחסיים בשוק המקומי, המוניטין הקיים של הקבוצה ויכולותיה לביצוע התקשרויות בתחום.

תת תחום נדל"ן מניב למסחר

ביום 23 בפברואר 2018 נחתם הסכם מכר נוטריוני (לעניין זה – "הסכם המכר") בין חברה נכדה (100%) של החברה (לעניין זה – "המוכרת") מצד אחד לבין צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה (להלן: "הרוכשת") למכירת מלון בעיר המבורג (לעניין זה – "הנכס הנמכר") לרוכשת בתמורה לסך של כ-11.9 מיליון אירו. הנכס הנמכר, בשטח להשכרה של כ-5,000 מ"ר, משמש כמלון בדרגת 3 כוכבים, הכולל כ-100 חדרים בעיר המבורג בגרמניה, המושכר לרשת מלונות גרמנית ידועה, על פי הסכם שכירות, עד שנת 2027. הנכס הנמכר נרכש על ידי המוכרת בשנת 2007 וזאת בתמורה לכ-8.5 מיליון אירו. שווי ההוגן של הנכס הנמכר בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 עמד על כ-11.6 מיליון אירו. העסקה נשוא הסכם המכר האמור, הושלמה ביום 25 באפריל 2018 עם תשלום מלוא התמורה למוכרת, מזה סך של כ-2.6 מ' אירו שימש לפרעון הלוואה שמימנה את הנכס הנמכר. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 25 בפברואר 2018 ומיום 26 באפריל 2018 (מס' אסמכתאות 018520-01-2018, ו-041314-01-2018), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

תת תחום נדל"ן מניב למגורים

החברה ריכזה את מרבית רכישותיה בתחום המגורים באיזור North Rhine Westphalia, בו מחזיקה החברה בכ-4,257 יח"ד, בעיר לייפציג בה מחזיקה החברה בכ-3,600 יח"ד, בעיר מגדבורג והלה כ-576 יח"ד, ובמקביל הרחיבה את פעילותה בצפון גרמניה בה היא מחזיקה 3,523 יח"ד, וזאת על מנת לנצל יתרונות ניהוליים לגודל. במקביל לביצוע רכישות אלו שיכללה החברה את הפלטפורמה ואת יכולותיה הניהוליות המאפשרות לה כיום לנהל ולהשביח נכסי נדל"ן למגורים תוך שמירה על יעילות תפעולית.

ביום 26 לפברואר 2018 התקשרה החברה (באמצעות חברה נכדה (בבעלות מלאה)) בהסכם מכר נוטריוני עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה לרכישת 43 יח"ד בעיר דורטמונד וזאת תמורת כ-2.4 מיליון אירו. העסקה הושלמה בסוף חודש מאי 2018 ומומנה באמצעות הלוואה בנקאית בהיקף של כ-1.8 מיליון אירו, הנושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של כ-1.46%, והיתרה ממקורותיה העצמיים החברה.

¹ קבוצת בראק קפיטל (בעלת השליטה הקודמת בחברה) החלה את פעילותה בתחום הנדל"ן המניב בגרמניה עוד במהלך שנת 2005. החברה עצמה הוקמה בחודש יוני 2006 ובמהלך חודש יולי 2006 הועברו לחברה מלוא החזקותיהם של בעלי המניות הקודמים ב-BGP, אשר באותה עת כבר החזיקה (באמצעות חברות נכס) ב-4 נכסים מניבים בגרמניה. ראו גם בסעיף 1.1.5 לעיל.

1.7.1.5. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

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

1.7.1.6. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

- חסמי כניסה: בין היתר, ניתן למנות את (1) דרישת ההון העצמי בהיקפים גבוהים; (2) הצורך בהקמת מערך ניהול שייתן מענה להיבטים כלכליים, משפטיים, הנדסיים, תכנוניים, מיסויים, מימוניים, תפעוליים (תחזוקת הנכסים, שיפוץ, שיווק והשכרה, גבייה) וכיו"ב; (3) יסודה של מערכת קשרים ונגישות לעסקאות ותחזוק מערכת זו וקשרים אלו.
- חסמי יציאה, לרבות (1) מימוש הנכסים כפוף לתנאי היצע וביקוש; (2) מימוש הנכסים כפוף לאפשרויות המימון הקיימות בשוק עבור הרוכשים הפוטנציאליים.

1.7.1.7. תחליפים לפעילות הקבוצה

באפשרות השוכרים (הנוכחיים והפוטנציאליים) בנכסי הקבוצה לעבור ממודל שכירות למודל בעלות. בתת תחום פעילות הנדלן המניב למגורים, למיטב הערכת הקבוצה, התחליף העיקרי הקיים להשכרת דירות הינו בעלות ישירה של הדיירים בדירות המגורים. עם זאת, למיטב הערכת החברה, מאפייני השוק בגרמניה מלמדים כ¹ מרבית דירות המגורים (כ- 57%) מושכרות (או מיועדות להשכרה) ואינן נמצאות בבעלות הדיירים בהם.

¹ על פי משרד הסטטיסטיקה הפדרלי.

1.7.1.8. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

תחום הנדל"ן המניב למסחר מבוזר יחסית למדינות אירופאיות אחרות, על פני 7 מרכזים עירוניים עיקריים (פרנקפורט, ברלין, המבורג, מינכן, דיסלדורף, קלן ושטוטגרט) ועוד עשרות שווקי משנה. למיטב הערכת החברה, הענף בכללותו מצוי בתחרות רבה, הן מצד משקיעים מקומיים והן מצד משקיעים זרים, הפועלים בהיקפי השקעה שונים, והרואים במצבה הכלכלי של גרמניה, הפוטנציאל הגלום בה, ומנגד – זמינותם של נכסי נדל"ן, עלותם הנמוכה יחסית והתשואה הגבוהה יחסית בינם, הזדמנות עסקית טובה.

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

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

לפרטים נוספים אודות מבנה התחרות ראה סעיף 1.10 להלן.

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

להרחבה ראו סעיף 1.18 להלן.

1.7.1.10. השלכות מס ייחודיות במסגרת הפעילות

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

1.7.2. אופן פעילות הקבוצה במסגרת תחום הפעילות

1.7.2.1. הקבוצה שואפת לאתר ולרכוש נכסים מסחריים הנמצאים במיקום מבוסס ואטרקטיבי. כעניין שבאסטרטגיה החברה אינה פועלת בתחום המשרדים בגרמניה (לחברה כ-12 א' מ"ר משרדים המהווים כ-1.1% מסך שטחי הנדל"ן המניב של החברה).

1.7.2.2. בתחום נדל"ן מניב מגורים, הקבוצה שואפת לאתר ולרכוש בנייני מגורים המניבים תזרים יציב ומגלמים פוטנציאל להשגת תשואה עודפת באמצעות ניהול אקטיבי, ע"י הצוות המקומי של הקבוצה. הקבוצה מתמקדת בנכסים: (א) הממוקמים במערב גרמניה, בצפון גרמניה או בערים מבוססות/צומחות במזרח גרמניה (לדוג', לייפציג), בשכונות מגורים מבוססות, ובמרחק הליכה משירותי תחבורה, חנויות, מוסדות לימוד, מרפאות וכו'; (ב) עם גודל ומתווה דירות התואם את דרישות הדיירים באיזור; (ג) בעלי מצב תחזוקתי תקין; (ד) בעלי פוטנציאל השבחה באמצעות ניהול אקטיבי (למשל נכסים עם שיעור מסוים של דירות

ריקות ונכסים המושכרים בעת הרכישה במחירי שכירות הנמוכים מהמקובל¹ באותו מיקום).

שלב איתור הנכסים כולל בדיקת נאותות אשר בכפוף לתוצאותיה נחתם הסכם מכר נוטריוני.

ההתקשרות לרכישת נכס נעשית בהסכם בכתב בפני נוטריון ציבורי (Public Notary), אשר ממונה בדרך כלל מטעם הצדדים להשלים את ההתקשרות בכפוף לתשלום מלוא התמורה והתקיימות התנאים המתלים. שכר הנוטריון נקבע ע"י הרגולטור הגרמני והינו בסכום שאינו מהותי לקבוצה. על פי רוב, כוללים הסכמי המכר בהם מתקשרת הקבוצה את הסעיפים הבאים: מחיר הרכישה; תנאים מתלים להשלמת ההתקשרות; השלמת העסקה; אופן התשלום וחלוקת הנטלים; מימון הרכישה; איכות סביבה ו- שכירויות.

הקבוצה מממנת את רכישת הנכסים לרוב באמצעות מימון חיצוני בתנאי Non-Recourse בו מהווים נכסי הנדל"ן והתזרים הנובע ושינבע מהם² לבדם את הבטוחות היחידות להחזר כספי ההלוואה. המימון הינו בדר"כ לתקופות של חמש שנים עד שבע שנים בשיעור שנע, נכון למועד הדוח, בין 60% ל-70% מעלות הרכישה הכוללת (לרבות דמי תיווך, מס רכישה ועלויות בדיקת הנאותות כמפורט לעיל ולהלן). יתרת עלות הרכישה ניתנת לחברת הנכס באמצעות שילוב של הלוואות בעלים ו/או הון עצמי מהקבוצה.

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

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

ניהול נכסי הקבוצה בתחום הפעילות מתבצע על ידי עובדי הקבוצה הפועלים בעיקר מהמטות בלייפציג ודיסלדורף.³

1.7.2.3. מיקוד פעילות החברה

למועד פרסום הדוח החברה ממשיכה לבחון את האפשרויות למיקוד האסטרטגיה העסקית שלה, ובכלל כן, החלה החברה לבצע פעולות את האפשרות של מכירת חלק מעסקיה.

1.7.2.4. תמהיל שוכרים, השכרת השטחים המניבים ועיקרי תנאי הסכמי השכירות

תת תחום הנדל"ן המניב למסחר

לקוחות הקבוצה השוכרים ממנה שטחים משרדיים, מסחריים או שטחים אחרים (שלא למגורים) הינם על פי רוב תאגידי עסקיים ורשתות שיווק. עיקר נכסי הקבוצה בתת תחום

¹ יוער כי בכל מקרה קיימות מגבלות מכוח הדין על העלאות שכ"ד בתחום המגורים. ראו בסעיף 1.7.1.9 לעיל.

² הקיים (תזרים המזומנים משכ"ד בנכסים) והעתידי (לרבות תגמולי ביטוח בגין הנכסים).

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

הפעילות נדל"ן מניב למסחר, מושכרים נכון למועד הדוח למוכרים בעלי איתנות פיננסית גבוהה.

יוער כי חלק מהקומפלקסים למגורים כוללים מס' קטן של שטחי מסחר המושכרים למוכרים מסחריים. יש לציין כי חלקם של המושכרים המסחריים בסך השטח המושכר בנכס או בשכ"ד הכולל מן הנכס הינו זניח. כמו כן יצוין כי פחות מ- 5% מכלל הכנסות שכר הדירה משולם מדי חודש על ידי הרשות המקומית הרלבנטית בהתאם למדיניות סבסוד דיור לדיירים זכאים של אותה רשות רלבנטית.

בעת ביצוע השכרות חדשות, הקבוצה בוחנת את האיתנות הפיננסית של הדייר. על פי רוב, כוללים הסכמי השכירות בהם מתקשרת הקבוצה עם המושכרים את הסעיפים הבאים: דמי שכירות; תקופת השכירות; סיום מוקדם של החוזה; שכירות משנה; בטוחות; עלויות תפעול; ו- תיקונים ואחזקה במושכר.

בתת תחום הנדל"ן המסחרי, לחברה שני מושכרים עיקריים (המפוזרים על פני 19 נכסים נפרדים הפרוסים בכל רחבי גרמניה): רשת מרכזי ה"עשה זאת בעצמך" OBI (DIY) שהינה רשת ה-DIY הגדולה ביותר בגרמניה ובאירופה, ורשת הסופרמרקטים Kaufland (שהינה גם הבעלים של תת-הרשת Lidl), מהמובילות והמרכזיות בגרמניה (להלן: "המושכרים העיקריים"). הכנסות דמי השכירות מהמושכרים העיקריים היוו בשנת 2018 כ-6.4% ו-5.1% (בהתאמה) מסך הכנסות החברה במאוחד וכ-4.8% ו-4.2% (בהתאמה) מחלק החברה בהכנסות. המושכרים מהווים שוכר עיקרי בפורטפוליו Mars, Titan, Matrix וכן בנכסים Rostock, Castrop Rauxal, Celle, Kassel. לפרטים נוספים בקשר עם המושכרים בפורטפוליו האמורים ראו להלן.

תת תחום הנדל"ן המניב למגורים

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

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

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

הקבוצה משכירה את נכסיה המיועדים למגורים בגרמניה למוכרים רבים. כאמור בסעיף 1.18.1.1 לעיל הסכמי השכירות למגורים כפופים להוראותיהם הקפדניות של חוקי דיני השכירות בגרמניה, לפיכך חריגה מהוראות אלו במסגרת הסכמי השכירות אסורה.

הקבוצה משכירה את נכסיה המיועדים להשכרה למגורים בגרמניה במחירים שונים על פי הסכמי שכירות בינה לבין מושכרים אלו. הסכמי השכירות כאמור דומים במהותם זה לזה וכוללים, על פי רוב, את התנאים שהמהותיים שבהם הינם כדלקמן: תקופת השכירות; סיום הסכמי השכירות; תשלום דמי השכירות; נשיאה בהוצאות; העלאת דמי השכירות; ו- פיקדון דמי שכירות.

1.7.2.5. מדיניות רכישת נכסים ומימוש נכסים

לפרטים ראו בסעיף 1.7.2 להלן.

1.7.2.6. תמצית תוצאות תחום הפעילות

להלן תובא תמצית התוצאות הכספיות של תחום הפעילות לתקופה של שלוש שנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2018 :

לשנה שנסתיימה ביום :			פרמטר
31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	
באלפי אירו			
97,253	102,857	105,893	סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד)
76,204	80,230	97,693	רווחים/הפסדים משערוכים (מאוחד) נטו
139,923	145,514	163,189	רווחי הפעילות (מאוחד)*
63,373	58,063	60,468	NOI מנכסים זהים (Same Property) (NOI (עבור שתי תקופות דיווח אחרונות) (מאוחד) **
51,673	48,941	51,792	NOI מנכסים זהים (Same Property) (NOI (עבור שתי תקופות דיווח אחרונות) חלק התאגיד **
63,720	65,259	65,496	סה"כ NOI (מאוחד)
52,020	56,137	56,821	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

*תוצאות הרווח מפעילות, מחושבות כסכום ה-NOI, עליית/ירידת ערך נדל"ן להשקעה והכנסות/הוצאות אחרות נטו.

**NOI מנכסים אשר ליום 31 בדצמבר 2018 נמצאים בבעלות החברה במשך 2 שנות פעילות מלאות לפחות, קרי מצבת נכסי החברה ליום 31 בדצמבר 2018 בנטרול הנכסים המפורטים תחת מס' סידורי 55 עד 59 בטבלה שבסעיף 1.1.5 לעיל ומנכסים שנמכרו.

כמו כן NOI מנכסים אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2017 נמצאים בבעלות החברה במשך 2 שנות פעילות מלאות לפחות, קרי מצבת נכסיה של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2017 בנטרול הנכסים המפורטים תחת מס' סידורי 51 עד 59 בטבלה שבסעיף 1.1.5 שלעיל ומנכסים שנמכרו.

1.7.2.7. אזורים גאוגרפיים

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

גרמניה			
לשנה שנסתיימה ביום:			
31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	
3,160	3,277	3,388	תוצר מקומי גולמי (מיליארדי יורו)*
38,370	39,650	40,883	תוצר לנפש (אירו)*
2.2%	2.2%	1.5%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי*
3.3%	3.3%	3.1%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש*
0.5%	1.8%	1.9%	שיעור אינפלציה*
0.21%	0.75%	0.24%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך***
AAA	AAA	AAA	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך****
4.04	4.15	4.13	שערי שאל חוב חדש ביחס לאירו ליום האחרון של השנה*****

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

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

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

1.7.3.1. פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים

ליום 31 בדצמבר 2018 :

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

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

ליום 31 בדצמבר 2017 :

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

¹ יצוין כי החברה מחזיקה ב-60% מהזכויות ההוניות וב-50% מהזכויות ההצבעה בחברת הנכס המחזיקה במשרדים בשטח כולל של 7,251 מ"ר בעיר Chemnitz שנכלל בטבלאות שבסעיף 1.7.3 זה להלן. מבחינה חשבונאית, חברת הנכס מוצגת במסגרת סעיף השקעה בחברות כלולות בסך של כ-4 מיליון אירו.

² לעניין נתוני המאוחד וחלק החברה בנכסים המניבים למגורים ולמסחר כמפורט בסעיף 1.7.3 זה להלן – יצוין כי החברה מחזיקה ב-52.3% מהזכויות בתאגידים המחזיקים את הנכסים בפורטפוליו Matrix ו-Titan, ב-51% מהזכויות בקאסל, ב-68% בזכויות בלייפציג וב-73.7% מהזכויות ברוסטוק. יתרת הזכויות מוחזקות על ידי מועדון משקיעים כמפורט בסעיף 1.19 להלן, וכך סעיף 1.1.4.2 לעיל ביחס להודעה שמסרה החברה לבעלי מניות המיעוט בחברת הנכס ביחס למימוש זכות הצעה ראשונה לרכישת זכויותיהם בחברות הנכס.

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

ליום 31 בדצמבר 2018 :

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

ליום 31 בדצמבר 2017 :

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

* יצוין כי החברה מחזיקה ב- 60% מהזכויות ההוניות וב- 50% מזכויות ההצבעה בחברת הנכס המחזיקה במשרדים בשטח כולל של 7,088 מ"ר בעיר Chemnitz. מבחינה חשבונאית, חברת הנכס מוצגת במסגרת השקעה בחברות כלולות בסך של כ 4.0 מיליון אירו.

** יצוין כי החברה מחזיקה ב- 52.3% מהזכויות בתאגידים המחזיקים את הנכסים בפורטפוליו Matrix ו- Titan, ב- 51% מהזכויות בקאסל, 68% מהזכויות בליפציג וב- 73.7% מהזכויות ברוסטוק. יתרת הזכויות מוחזקות על ידי מועדון משקיעים כמפורט בסעיף 1.19 להלן. לפרטים נוספים בקשר עם הודעה שמסרה החברה לבעלי מניות המיעוט בחברת הנכס ביחס למימוש זכות הצעה ראשונה לרכישת זכויותיהם בחברות הנכס ראו סעיף 1.1.4.2 לעיל.

¹ יצוין כי הנתונים המתייחסים למשרדים בכל תקופות הדיווח כוללים נכס שמוצג במסגרת סעיף השקעה בחברות כלולות, שערכו למועד חתימת הדוח הינו כ-4 מיליון אירו.

1.7.3.3. פילוח NOI לפי אזורים ושימושים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (באלפי אירו):

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (באלפי אירו):

אחוז מסך של NOI הנכסים	סה"כ (אלפי אירו)	משרדים*	מסחר	מגורים	שימושים	
100%	65,246	795	26,675	37,775	במאוחד	גרמניה
100%	56,201	795	20,242	35,163	חלק התאגיד	[באלפי אירו]
	100.0%	1.2%	40.9%	57.9%	במאוחד	אחוז מסך NOI של הנכסים
	100.0%	1.4%	36.0%	62.6%	חלק התאגיד	

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 (באלפי אירו):

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

* ייצוין כי החברה מחזיקה ב- 60% מהזכויות ההוניות וב- 50% מזכויות ההצבעה בחברת הנכס המחזיקה במשרדים בשטח כולל של 7,088 מ"ר בעיר Chemnitz שלא נכלל בטבלה. מבחינה חשבונאית, חברת הנכס מוצגת במסגרת השקעה בחברות כלולות בסך של כ-4 מיליון אירו, כאשר תרומתה בשנת 2018 לסך ה- NOI הסתכמה ב-36 אלפי אירו.

פילוח רווחי והפסדי שערך לפי אזורים שימושים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (באלפי אירו):

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (באלפי אירו):

אחוז מסך רווחי או הפסדי השערך	סה"כ (אלפי אירו)	משרדים	מסחר	מגורים	שימושים	אזורים
100%	81,160	930	3,482	76,748	במאחד	גרמניה
100%	71,196	930	4,398	65,868	חלק התאגיד	
	100%	1%	4%	95%	במאחד	אחוז מסך כל רווחי או הפסדי שערך
	100%	1%	6%	93%	חלק התאגיד	

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 (באלפי אירו):

אחוז מסך רווחי או הפסדי השערך	סה"כ (אלפי אירו)	משרדים	מסחר	מגורים	שימושים	אזורים
100%	376,20	3,962	13,796	58,445	במאחד	גרמניה
100%	567,16	3,962	10,948	52,255	חלק התאגיד	
	100%	5%	18%	77%	במאחד	אחוז מסך כל רווחי או הפסדי שערך
	100%	6%	16%	78%	חלק התאגיד	

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

משרדים*		מסחר		מגורים		שימושים
באירו		באירו		באירו		גרמניה
לשנה שנסתיימה ביום		לשנה שנסתיימה ביום		לשנה שנסתיימה ביום		
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	
136	129	97	97	72	75	שכ"ד שנתי ממוצע למ"ר

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

* כולל משרדים בשטח כולל של 7,251 מ"ר בעיר Chemnitz אשר חברת הנכס המחזיקה בהם מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 60% מהזכויות ההוניות ובשיעור של 50% מזכויות ההצבעה ומבחינה חשבונאית, הינה מוצגת במסגרת השקעה בחברות כלולות בסך של כ- 4 מיליון אירו.

1.7.3.5. פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים :

משרדים		מסחר*		מגורים		שימושים
באחוזים						גרמניה
לשנת 2017	לשנת 2018	ליום 31.12.2018	לשנת 2017	לשנת 2018	ליום 31.12.2018	
61%	46%	32%	96%	97%	97%	שיעור תפוסה ממוצע (ב- %)
						95%
						96%
						95%

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

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

1.7.3.6. פילוח מספר נכסים מניבים לפי אזורים ושימושים :

משרדים		מסחר		מגורים*		שימושים
לשנה שנסתיימה ביום		לשנה שנסתיימה ביום		לשנה שנסתיימה ביום		גרמניה
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	
2	2	28	27	29	29	מספר נכסים מניבים

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

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

משרדים		מסחר		מגורים		שימושים
לשנה שנתיימה ביום		לשנה שנתיימה ביום		לשנה שנתיימה ביום		
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	
4.4%	*3.8%	5.8%	5.4%	5.1%	4.3%	שיעור תשואה בפועל ³

* יצוין כי בנטרול נכס שנמצא בידי חברה כלולה (60%), שיעור התשואה בפועל ליום 31 בדצמבר 2016 הינו 5.9%.

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

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים			בהנחת אי-מימוש תקופות אופציות שוכרים			תקופת הכרה בהכנסה
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי אירו)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי אירו)	
2,193	8	7,105	2,588	11	7,097	רבעון 1
0	0	7,105	4,243	2	6,968	רבעון 2
2,162	2	7,099	2,569	6	6,924	רבעון 3
1,798	5	7,010	4,362	12	6,776	רבעון 4
5,520	12	27,826	22,515	42	26,876	שנת 2020
2,061	15	27,516	14,574	33	24,508	שנת 2021
6,346	14	27,250	40,406	26	22,800	שנת 2022
287,279	177	389,864	250,049	111	85,044	שנת 2023 ואילך
307,359	233	500,776	341,305	243	186,993	סה"כ

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

1.7.3.9. שוכרים עיקריים :

שם השוכר	אפיון אזור ושימוש בנכסים מושכרים	הכנסות (באלפי אירו) בשנת 2018	אחוז מסך הכנסות החברה במאוחד בשנת 2018	מנגנון עדכון או הצמדת דמי שכירות	שיוך ענפי	בטחונות	תקופת התקשרות שנתית הדיווח (אופציות להארכה)	תלות מיוחדת או כל תנאי מהותי אחר
OBI ¹	מסחרי	9,058	6.4%	הצמדה של 65% למדד המחירים לצרכן הגרמני	קמעונאות	---	בין 4 ל-7 שנים (עם אופציות ל-15 שנים נוספות)	אין
Kaufland ²	מסחרי	7,240	5.1%	הצמדה של 50% עד 60% למדד המחירים לצרכן הגרמני	קמעונאות	ערבות חברה האם	בין 5 ל-12 שנים (עם אופציות ל-15 שנים נוספות)	אין

1.7.3.10. רכישת ומכירת נכסים (מצרפי) :

תקופה (שנה שנתיימה ביום)			פרמטרים	אזור
31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018		
6	5	2	מספר נכסים שנרכשו בשנה	גרמניה
83,708	125,937	6,641	עלות, נטו מנכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי אירו)	
4,680	5,531	410	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי אירו)*	
70	90	-	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	
1,829	560	278	רווחהפסד שנרשם בשל מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי אירו)	
7	1	1	מספר נכסים שנמכרו בשנה*	
77,590	14,272	14,272	תמורה, נטו ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי אירו)	נכסים שנמכרו
61	4,316	4,316	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	
4,530	720	720	NOI של נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי אירו)	

* תוקנן למונחים שנתיים

¹ OBI - רשת קמעונאות DIY (עשה זאת בעצמך) המובילה בגרמניה, המעסיקה כ-46,000 עובדים. ברשת כ-650 סניפים ברחבי אירופה (350 בגרמניה), והיא בעלת מחזור מכירות שנתי של כ-6 מליארד אירו.
² Kaufland - מרשתות ההיפרמרקט הזולות (discounter) הגדולות בגרמניה ומזרח אירופה עם כ-1,270 סניפים (660 מתוכם בגרמניה). שייכת לתאגיד Schwartz – הקמעונאי המזון הגדול באירופה והרביעי בגודלו בעולם (מחזור של כ-9.9 מיליארד אירו ב-2017).

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

1.7.4.1. מבנה מניב מהותי – נכס החברה ברוסטוק

נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה		פריט מידע											שנה	שם הנכס ומאפייניו		
		הנחות נוספות בבסיס ההערכה – Discount]	מודל ההערכה שמעריך השווי (שם וניסיון)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למטרים רבועים לחודש	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	רווחי שערך (מאוחד) (במטבע באלפי אירו)	יחס חוב לטווח של הנכס (LTV)	שיעור על תשואה העלות (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור תשואה (%)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (במטבע באלפי אירו)				הכנסות שכירות בשנה (מאוחד) (במטבע באלפי אירו)
שיעור היוון 4.1%	גישת היוון תזרים מזומנים	Savills	8.13	100%	3,547	48%	8.6%	5.2%	5.2%	5,868	6,208	113,100	113,100	שנת 2018	גרמניה	אזור
שיעור היוון 5.80%	גישת היוון תזרים מזומנים	DIWGIS TIWA ¹	8.22	100%	3,337	41%	8.6%	5.4%	5.4%	5,876	6,210	109,539	109,539	2017	אלפי אירו	ציון המטבע המסחרי
שיעור היוון 5.75%	גישת היוון תזרים מזומנים	DIWGIS TIWA ¹	7.98	100%	3,141	45%	8.3%	5.8%	5.5%	5,631	5,981	102,257	102,257	2016	מסחר	שימוש עיקרי עלות מקורית / עלות הקמה מקורית (במטבע המסחרי)
														73.7% נכון ליום 31 בדצמבר 2018; חלק החברה בהיתן מנגנון ה-Promote 78.7% ליום 31 בדצמבר 2018	חלק התאגיד [%]	
														64,370	שטח (במ"ר, לפי שימושים)	

רוסטוק

פרטים נוספים – המחשת מנגנון ה-Promote לנכס החברה ברוסטוק. לעניין זה, ראו גם פרטים נוספים בקשר עם מימוש זכות סירוב ראשונה, כאמור בסעיף 1.1.4.2.

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

יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח לא בוצעה חלוקה כאמור בפועל, והנתונים בטבלה שלהלן משקפים מקרה של מכירת הנכס ביום 31 בדצמבר 2018 בהתאם לשוויו ההוגן של הנכס לאותו המועד, להמחשת מנגנון ה-Promote. הדוגמא דלהלן, הינה דוגמה מספרית בלבד בהתחשב במנגנון ה-Promote, לצורך הנוחות ולהבנת מנגנון ה-Promote בלבד.

הנתונים בטבלה הינם באלפי אירו			
113,100		שווי הוגן של הנכס ליום 31.12.2018	
-53,947		החזר הלוואות מתאגידים בנקאיים	
-7,675		נכסים והתחייבות אחרות, נטו	
51,477		סכום נותר לחלוקה	
73.71%		שעור החזקה לפני השפעת מנגנון Promote	
78.70%		שעור החזקה לאחר השפעת מנגנון Promote	
סך הסכומים שנותרו לחלוקה	סך הסכומים שיחולקו לחברה	חלוקה לשותפים (בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה)	סכום החלוקה ומהותה
-	37,942	13,535	חלוקת רווחים לפני הפעלת מנגנון Promote
-	2,568	-2,568	שווי Promote
-	40,510	10,967	סה"כ

ניתוח רגישות לשווי Promote ביחס לשינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה				
חלקה האפקטיבי של החברה - באלפי אירו				
השפעת עליה של 10% בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה	השפעת ירידה של 5% בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה	סה"כ שווי Promote	השפעת עליה של 5% בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה	השפעת עליה של 10% בשווי ההוגן של הנדל"ן
(2,262)	(1,131)	2,568	1,131	2,262

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

באלפי אירו		
51,477		הון עצמי של המיזם המשותף, ללא הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ומהחברה :
13,535	26.29%	חלקם של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בהון העצמי (ללא הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ומהחברה) לפני השפעת מנגנון Promote :
-2,568		שווי מנגנון Promote :
10,967		שווי החזקות בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה לאחר הפעלת מנגנון Promote :
51,477		הון עצמי של המיזם המשותף, ללא הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ומהחברה :
21.30%		שיעור החזקה אפקטיבי של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה במיזם המשותף, לאחר הפעלת מנגנון Promote :
78.70%		שעור החזקה אפקטיבי של החברה במיזם המשותף לאחר הפעלת מנגנון Promote :

1.7.4.2. מבנה מניב מהותי מאוד – פורטפוליו המגורים של החברה בלייפציג, בהקשר זה ראו גם מימוש זכות סירוב בסעיף 1.1.4.2 כאמור לעיל :

פירוט ליום 31.12.2018	(נתונים לפי מאה אחוזים ; חלק התאגיד בנכס – 168%)
פורטפוליו לייפציג	שם הנכס
לייפציג, גרמניה	מיקום הנכס
2,769 יחידות דיור בשטח ממוצע ליחידת דיור של 53 מ"ר. השטח הכולל להשכרה מסתכם בכ- 146,487 מ"ר. יוער כי הפורטפוליו האמור כולל גם שטחי מסחר בהיקף לא מהותי המושכרים בתמורה שאינה מהותית לחברה.	שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים ; אם חל שינוי מהותי בשטחים - השטחים יינתנו ל-3 השנים האחרונות
באמצעות חברות מוחזקות – BCRE Leipzig Wohnen Ost BV BCRE Leipzig Wohnen West BV BCRE Leipzig Wohnen Nord BV המוחזקות (100%) על ידי BCP Leipzig B.V המוחזקות (100%) ² על ידי חברת הבת (100%) של החברה Brack German Properties BV	מבנה ההחזקה בנכס (תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס)

¹ נכון ליום 31 בדצמבר 2018 ; יצוין כי לחברה קיימת זכאות לשיעור מסוים מתוך חלקם של המשקיעים האחרים ברווח, ולפיכך חלקה של החברה ברווח גבוה יותר משיעור החזקותיה האפקטיביות בחברות הנכדות. חלק החברה בהיתן מנגנון ה-Promote כאמור הינו 74.31% ליום 31 בדצמבר 2018.
² מניות המיעוט בחברות הנכדות המוחזקות המוחזקות בנכס האמור טרם הוקצו בפועל, ונכון למועד זה המשקיעים האחרים מחזיקים בזכויות חוזיות לגבי חברות הנכס.

68% ^{1,2} (לפרטים אודות הסכמי שיתוף פעולה בין החברה ובין מועדון משקיעים אשר יחידיו מחזיקים 32% מהזכויות בנכס האמור ראו בסעיף 0 להלן, וכן סעיף 1.1.4.2 לעיל ביחס להודעה שמסרה החברה לבעלי מניות המיעוט בחברת הנכס ביחס למימוש זכות הצעה ראשונה לרכישת זכויותיהם בחברות הנכס)	חלק התאגיד בפועל בנכס (אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת – הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס)
ל.ר.	ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים יותר מעשרים וחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים)
יולי 2011 ¹	תאריך רכישת הנכס
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)
רשומות	מצב רישום זכויות משפטיות
אין	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה)
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת]
ל.ר.	פרטים על נכס שנמכר

בתאריך רכישת הנכס		שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018	(נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 68%)
82,181	עלות הרכישה/ההקמה (באלפי אירו)**	131,113	170,900	211,670	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי אירו)
יולי 2011	מועד הרכישה **	131,113	170,900	211,670	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי אירו)
93.4%	שיעור תפוסה (%)	15,066	37,016	38,509	רווחי או הפסדי שערך (באלפי אירו)
6,610	NOI (באלפי אירו)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף שנה (באלפי אירו)
		ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בשנה (באלפי אירו)
		95%	95%	95%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		139,163	139,855	138,236	שטחים מושכרים בפועל (במטרים רבועים)
		8,659	9,292	9,736	סך הכל הכנסות (באלפי אירו)

¹ יצוין כי הפורטפוליו כולל 182 יחיד בשטח להשכרה של כ-11 א' מ"ר אשר נרכשו במאי 2014 על ידי חברה מוחזקת של החברה אשר ביחד עם עוד שתי חברות מוחזקות נוספות מחזיקות בפורטפוליו האמור.
² נכון ליום 31 בדצמבר 2018; חלק החברה בהיתן מנגנון ה-Promote הינו 74.31% ליום 31 בדצמבר 2018.

	5.19	5.54	5.96	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש/לשנה) (אירו)
	6.50	6.78	7.11	דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע בחוזים שנחתמו בשנה (אירו)
	7,858	8,513	8,696	NOI (באלפי אירו)
	8,659	10,549	11,202	NOI מותאם (באלפי אירו)**
	10,766	11,328	12,242	ERV (באלפי אירו)
	8.2%	6.6%	5.8%	ERV yield (%)
	6.0%	5.0%	4.1%	שיעור תשואה בפועל (%)
	7.6%	6.2%	5.3%	שיעור תשואה מותאם (%)**
	2,618	2,631	2,608	מספר שוכרים לתום שנת דיווח (#)

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

פילוח מבנה הכנסות והוצאות

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018	(נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 68%)
(באלפי אירו)			הכנסות:
8,659	9,292	9,736	מדמי שכירות – קבועות
-	-	-	מדמי שכירות – משתנות
3,967	3,916	4,010	מדמי ניהול
			מהפעלת חניונים
			אחרות
12,626	13,209	13,746	סך הכל הכנסות
			עלויות:
4,768	4,696	5,050	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	-	פחת (אם נרשם)
-	-	-	אחרות
4,768	4,696	5,050	סך הכל עלויות:
			רווח:
7,858	8,513	8,696	:NOI

¹ נכון ליום 31 בדצמבר 2018; חלק החברה בהיתן מנגנון ה-Promote הינו 74.31% ליום 31 בדצמבר 2018.

מימון מסוים (חלק התאגיד בנכס – 68% ¹)		הלוואה א':
יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי	31.12.2018 (באלפי אירו)	מוצג כהלוואות לזמן קצר: 1,599
	31.12.2017 (באלפי אירו)	מוצג כהלוואות לזמן ארוך: 69,612
שווי הוגן ליום 31.12.2018 (באלפי אירו)	31.12.2018 (באלפי אירו)	מוצג כהלוואות לזמן קצר: 1,599
	31.12.2017 (באלפי אירו)	מוצג כהלוואות לזמן ארוך: 71,255
71,211		71,211
תאריך נטילת הלוואה מקורי		1 ביולי 2011.
גובה הלוואה מקורי (באלפי אירו)		60,000 יצוין כי 17.4 מ' אירו נוספים התקבלו במסגרת משיכת קו אשראי שבוצעה ביום 31 לדצמבר, 2017.
שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2018		1.1%
מועדי פירעון קרן וריבית		ביום העסקים האחרון של כל רבעון קלאנדרי
תניות פיננסיות מרכזיות		אין
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: עזיבת שוכרים, שווי נכס וכדומה]		לא
ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח		כן
האם מסוג non-recourse (לעניין זה, "non-recourse" – מימון ללא זכות חזרה ללווה, מלבד מימוש בטוחה)		כן

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

שעבודים והגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח בשעבוד 31.12.2018 (במטבע שבו נקובה ההתחייבות לגביה ניתן השעבוד)
שעבודים דרגה ראשונה	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על זכויות הנכס (כ-2,769 יח"ד בעיר לייפציג). המחאת תקבולי דמי השכירות לטובת המלווה, חשבונות הבנק ותקבולי הביטוח.	77.4 מ' אירו

¹ נכון ליום 31 בדצמבר 2017; חלק החברה בשקלול מנגנון ה-Promote הינו 74.31% ליום 31 בדצמבר 2018..

פרטים לגבי הערכות שווי

שנת 2016	שנת 2017	30.06.2018	31.12.2018	(נתונים לפי מאה אחוזים ; חלק התאגיד בנכס – 68% ¹)
131,113	170,900	205,557	211,670	השווי שנקבע (באלפי אירו)
JLL	JLL	JLL	Savills	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
לא	לא	לא	לא	האם קיים הסכם שיפוי?
30.6.2016	30.6.2017	30.6.2018	31.12.2018	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)
DCF	DCF	DCF	DCF	מודל הערכת השווי

הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי:				
שנת 2016	שנת 2017	30.06.2018	31.12.2018	
146,795	146,792	146,086	146,268	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area)
93.3	95.5	94.1	94.7	שיעור תפוסה בשנה +1 (%)
95.6	96.1	95.7	95.5	שיעור תפוסה בשנה +2 (%)
96-98	96-98	96-98	96-98	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר- ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)
5.28	5.54	5.90	5.64	דמי שכירות [חודשיים] ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+
5.63	5.96	6.23	6.01	דמי שכירות [חודשיים] ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+
7.34	8.18	8.29	7.32	דמי שכירות [חודשיים] ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 10+
7.34	8.18	8.29	6.74	דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי (אירו/ מ"ר)
9,700	11,206	11,202	7,948	NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי אירו)
11	11	10-11	7.91-9.30*	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (אירו/ למ"ר)
6.2	5.8	5.4	4.38	שיעור הדיסקונט (Discount rate) לצורך הערכת השווי (%)
10	10	10	10	זמן עד מימוש רעיוני (שנים)

¹ נכון ליום 31 בדצמבר 2017 ; חלק החברה בהיתן מנגנון ה-Promote הינו 74.31% ליום 31 בדצמבר 2018.

5.2	4.8	3.9	4.78	שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Cap Rate) באחוזים	
שינוי בשווי באלפי אירו				ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה):	
ל.ר.	(8,533)	(12,534)	(4,370)	עליה של 0.25 נקודות בסיס	שיעורי הון Discount rate
ל.ר.	9,569	14,078	4,400	ירידה של 0.25 נקודות בסיס	
ל.ר.	(16,539)	(23,481)	(8,680)	עליה של 0.5 נקודות בסיס	
ל.ר.	20,266	30,553	8,980	ירידה של 0.5 נקודות בסיס	

* כתלות בגודל יחידת ההשקעה.

פרטים נוספים – המחשת מנגנון ה-Promote ביחס לנכס החברה בלייפצייג. לעניין זה, ראו

גם פרטים נוספים בקשר עם מימוש זכות הסירוב הראשונה, כאמור בסעיף 1.1.4.2

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

יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח לא בוצעה חלוקה כאמור בפועל, והנתונים בטבלה שלהלן משקפים מקרה של מכירת הנכס ביום 31 בדצמבר 2018 בהתאם לשווי ההוגן של הנכס לאותו המועד, להמחשת מנגנון ה-Promote. הדוגמא דלהלן, הינה דוגמה מספרית בלבד בהתחשב במנגנון ה-Promote, לצורך הנוחות ולהבנת מנגנון ה-Promote בלבד.

הנתונים בטבלה הינם באלפי אירו			
שווי הוגן של הנכס ליום 31.12.2018		211,670	
החזר הלוואות מתאגידים בנקאיים		-71,154	
נכסים והתחייבות אחרות, נטו		-22,601	
סכום נותר לחלוקה		117,915	
שעור החזקה לפני השפעת מנגנון Promote		68.03%	
שעור החזקה לאחר השפעת מנגנון Promote		74.31%	
סך הסכומים שנתרו לחלוקה	סך שיחולקו לחברה	חלוקה לשותפים (בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה)	סכום החלוקה ומהותה
-	80,214	37,701	חלוקת רווחים לפני הפעלת מנגנון Promote
-	7,404	-7,404	שווי Promote
-	87,618	30,927	סה"כ

ניתוח רגישות לשווי Promote ביחס לשינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה				
חלקה האפקטיבי של החברה - באלפי אירו				
השפעת עליה של 10% בשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה	השפעת ירידה של 5% בשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה	סה"כ שווי Promote	השפעת עליה של 5% בשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה	השפעת עליה של 10% בשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה
-4,233	-2,117	7,404	2,117	4,233

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

באלפי אירו		
117,915		הון עצמי של המיזם המשותף, ללא הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ומהחברה :
37,701	31.97%	חלקם של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בהון העצמי (ללא הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ומהחברה) לפני השפעת מנגנון Promote :
-7,404		שווי מנגנון Promote :
30,297		שווי החזקות בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה לאחר הפעלת מנגנון Promote :
117,915		הון עצמי של המיזם המשותף, ללא הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ומהחברה :
25.69%		שיעור החזקה אפקטיבי של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה במיזם המשותף, לאחר הפעלת מנגנון Promote (לא כולל הלוואות הוניות) :
74.31%		שיעור החזקה אפקטיבי של החברה במיזם המשותף, לאחר הפעלת מנגנון Promote :

1.7.5 התאמות הנדרשות ברמת החברה

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

ליום 31.12.2017	ליום 31.12.2018		
(מאוחד) (באלפי אירו)			
1,300,176	1,414,280	סה"כ נכסים מניבים [כפי שמוצג בעמודת "סך הכל" בטבלה בסעיף 1.7.3.2 לעיל] (מאוחד)	הצגה בדוח
67,094	64,683	סה"כ קרקעות להשקעה [כפי שמוצג בטבלה בסעיף 1.8.4 להלן] (מאוחד)	תיאור עסקי
1,367,270	1,478,963	סה"כ (מאוחד)	התאגיד
-	-	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	התאמות
-	-	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
-	-	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	
(5,005)	(3,998)	התאמות אחרות (חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני)	
(16,627)	(3,998)	סה"כ התאמות	
1,350,643	1,474,965	סה"כ, אחרי התאמות	
1,350,643	1,474,965	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדו"ח על המצב הכספי
1,350,643	1,474,965	סה"כ	

1.7.5.2 התאמות לרווחי FFO (Funds Form Operations)

FFO לשנה שנתיימה ביום			
31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	
באלפי אירו, מאוחד			
בלתי מבוקר			
76,276	101,124	100,919	רווח נקי לשנה המשוך למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה
			<u>התאמות לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטוט התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 (להלן: "תקנות פרטי תשקיף"):</u> *
(72,261)	(96,226)	(81,055)	1. שינויים בערך של נכסי נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה, קרקעות ונכסי השקעה נוספים.
3,867	(313)	(1,438)	6. שינויים בשווי הוגן מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
			7. עלויות רכישה שהוכרו ברווח והפסד (IFRS3R)
24,308	27,133	23,895	8. מסים נדחים בשל התאמות
			9. התאמות [1-8] לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות בהתאם לשיטת השווי המאזני
=====	=====	=====	=====
32,190	31,718	42,321	Funds From Operations (FFO) נומינאלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות פרטי תשקיף*
<u>התאמות נוספות בגין סעיפים לא תזרימיים:</u>			
1,327	1,303	-	עלות תגמול מבוסס מניות
5,367	5,699	(4,640)	הפחתת עלויות מימון, הפרשי שער ומדוד שאינן תזרימיים
1,059	1,091	1,055	רכיב הריבית בעסקאות הגנה
<u>התאמות נוספות בגין סעיפים חד פעמיים/פעילויות חדשות/פעילויות שהופסקו/אחר:</u>			
3,236	3,908	4,651	הוצאות הנהלה וכלליות בגין זמן ניהול בקשר להשבת קרקע בדיסלדורף
1,553	534	5,119	פחות, תרומות, שירותים מקצועיים והתאמות חד פעמיות
(2,665)	-	1,292	התאמה בגין חברות כלולות וזכויות שאינן מקנות שליטה
(12,781)	(9,756)	(12,731)	רווח ממכירת דירות
			התאמות נוספות מול בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
=====	=====	=====	=====
29,286	34,497	37,067	FFO לפי גישת ההנהלה

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

1.8. תחום השבחת קרקעות בדיסלדורף

1.8.1. מידע כללי על תחום הפעילות

1.8.1.1. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

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

החברה פועלת לשם השבחת המקרקעין ושינוי יעודם מהיעוד הקיים ליעודם העתידי כקרקע לפיתוח מגורים ובתקופת הדוח המשיכה לקדם תב"עות חדשות לקרקע I וקרקע II כמפורט בסעיף 1.8.1.6 להלן.

1.8.1.2. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

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

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

ב. בניית צוות מתכננים (מתכנני עיר, אדריכלים, מתכנני כבישים ותשתיות, מתכנני פיתוח סביבתי) איכותי ומקצועי, בעל היכרות ארוכת שנים עם שוק הנדל"ן בדיסלדורף יחד עם הבנה ושליטה בדיני התכנון והבניה הרלוונטיים להליך שינוי הייעוד האמור.

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

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

1.8.1.3. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

חסמי כניסה: בין היתר, ניתן למנות את (1) דרישת ההון העצמי בהיקפים גבוהים; (2) הצורך בהקמת מערך ניהול שייתן מענה להיבטים כלכליים, משפטיים, הנדסיים, וכיו"ב; (3) היכרות מעמיקה, על בסיס מקצועי, עם מקבלי החלטות בעיריית דיסלדורף ככלל וברשויות התכנון השונות בעיר בפרט.

חסמי יציאה, לרבות (1) מימוש הנכס כפוף לתנאי היצע וביקוש; (2) מימוש הנכס כפוף לאפשרויות המימון הקיימות בשוק עבור הרוכשים הפוטנציאליים.

1.8.1.4. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

לפרטים נוספים ראו סעיף 1 להלן.

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

לפרטים נוספים ראו סעיף 1.18.2 להלן.

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

ביחס לקרקע בשטח של כ-44 אלפי מ"ר, נטו (לא כולל שטחי כבישים, דרכים ושטחים ציבוריים אחרים) (לעיל ולהלן: "קרקע I"), שיעודה לבניית משרדים, החברה ביחד עם העירייה קידמה ומקדמת תב"ע לשינוי יעוד קרקע I ממשרדים למגורים באופן שעל כל חטיבת הקרקע האמורה ניתן יהיה לבנות, עם אישורה הפורמלי של התב"ע החדשה עוד כ-900 יח"ד.

התב"ע בגין כ-500 יח"ד / כ-43 אלף מ"ר זכויות בנייה, נטו (Grafental Mitte) מתוך 900 יח"ד שבשינוי יעוד, אושרה ונכנסה לתוקף ביולי 2018. תב"ע זו חלה על השלבים ו' עד ט' בפרויקט המגורים בדיסלדורף.

התב"ע בגין יתרת 400 יח"ד / כ-37 אלף מ"ר זכויות בנייה, נטו שבשינוי יעוד (Grafental Ost) נמצאת בהליכי תכנון והחברה מעריכה כי התב"ע תאושר ותהא זמינה לבנייה לקראת סוף שנת 2019. תב"ע זו תחול על השלבים י' – יב' בפרויקט המגורים בדיסלדורף. התב"ע תחול על יתרת חטיבת הקרקע ביעוד נוכחי למשרדים בשטח של כ-20,000 מ"ר נטו ועוד שטח של כ-7,000 מ"ר הנמצא כיום בבעלות עיריית דיסלדורף ואשר ירכש על ידי החברה במהלך השנתיים הקרובות, סה"כ כ-27,000 מ"ר קרקע עליהן יפותחו כ-400 יח"ד. החברה צופה כי במהלך שנת 2019 ניתן יהיה לפרסם את טיוטת התב"ע לעיון הציבור תחת סעיף 3.2 לחוק התיכנון והבניה הגרמני לצורך קבלת הערות/התנגדויות הציבור. יודגש כי פרסום טיוטת התב"ע לעיון הציבור מאפשר לחברה להגיש ולקבל היתרי בניה תחת סעיף 33 לחוק התיכנון והבניה הגרמני וזאת אף בטרם אישורה הסופי של התב"ע ע"י מועצת העיר.

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

המידע המתואר לעיל בקשר עם התקדמות בהליכי אישור התב"ע ושינוי הייעוד כאמור (ובכלל זה המועדים הצפויים להשלמתו), הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל כלל אינה וודאית. אין כל ודאות שהליך שינוי הייעוד יתקיים ו/או יושלם, אם בכלל, שכן השלמתו כפופה להליכי התכנון והבניה הנדרשים לפי הדין הגרמני, אשר השלמתם אינה בשליטתה של החברה.

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

כפועל יוצא, כ-21,000 מ"ר נטו (כ-286 דירות) בתב"ע Grafental Mitte וכ-15,000 מ"ר נטו (כ-190 דירות) בתב"ע Grafental Ost יבנו ע"י החברה כדירות להשכרה בשכר דירה מפוקח באופן הבא:

1. 50% מהדירות כדירות מסובסד יושכרו בשכ"ד שינוע בין 6.25 אירו למ"ר/חודש (תוכנית A – המיועדת למשקי בית המשתכרים עד 40 א' אירו

ברוטו לשנה) ל-7.15 אירו למ"ר/חודש (תוכנית B – המיועדת למשקי בית המשתכרים מעל 40 אירו לשנה ועד 60 אירו לשנה), באופן ששכ"ד הינו קבוע וצמוד אך ורק למדד המחירים לצרכן וזאת לתקופה בת 20 שנה ממועד השלמת הבניה.

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

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

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

- יתרת קרן ההלוואה נפרעת בתשלומים של 1% לשנה.

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

- עמלת ניהול אשראי של 0.5% לשנה מסך ההלוואה.

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

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

לפרטים אודות פרויקט המגורים "Grafental" (לרבות השלבים ו' עד יב' אשר יוקמו בהתאם לתב"עות החדשות ל-Grafental ול-Grafental Mitte-Ost) ראו בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בדיסלדורף המפורט בסעיף 1.9 להלן. יצוין כי יתרת השלבים בפרוייקט המיועדים להשכרה כדיוור מסוסבד, מטופלים כנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים של החברה, ועקב כוונת החברה לפתחם נכללים אף הם תחת סעיף 1.9 זה.

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

בעלות החברה מתחם קרקע בשטח של כ-20,000 מ"ר ועליו מבני מגורים ומשרדים (המניבים דמי שכירות שנתיים של כ-220 אירו בשנה) בשכונת Grafenberg – משכונות המגורים היוקרתיות בעיר דיסלדורף – ובסמוך לפרוייקט המגורים "Grafental" המוקם על ידי החברה בדיסלדורף. לפרטים נוספים אודות העסקה האמורה ראו בדיווח מיידי מיום 31 באוגוסט 2014 (מס' אסמכתא 2014-01-146337) אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפנייה.

ג. במהלך תקופת הדוח, המשיכה החברה לקדם יחד עם עיריית דיסלדורף תב"ע לשינוי יעוד הקרקע האמורה ("קרקע II") ליעוד למגורים. על פי תכניתה של החברה אם וככל שיושלם שינוי הייעוד כאמור, תתאפשר הקמת פרויקט מגורים שיכלול 84 יח"ד (כ-20,000 מ"ר בנוי ברוטו) על הקרקע (חלף המבנים הקיימים). לפרטים בקשר עם התב"ע האמורה ראו ס"ק א) לעיל.

ד. רכישת חטיבת קרקע בשכונת Gerresheim

ביום 28 בפברואר 2018 השלימה החברה רכישת חטיבת קרקע בשטח של כ-193 דונם (בשכונת Gerresheim בעיר דיסלדורף שבגרמניה בתמורה כוללת של כ-141.8 מיליון אירו¹). המקרקעין מצויים בשכונת Gerresheim (אשר אוכלוסייתה מונה כ-30 א' איש) ממזרח למרכז העיר דיסלדורף, בצמוד ומדרום לשכונת היוקרה Grafenberg ובקרבה לעיר Grafenberg. מקרקעין פנויים בשטח של כ-193 דונם עליהם מתוכננים לקום כ-1,400 יח"ד למגורים ועוד כ-30 א' מ"ר למסחר, משרדים, גני ילדים ובית ספר. חטיבת הקרקע מהווה את חלקת הקרקע הגדולה הפנויה האחרונה בעיר דיסלדורף לבניית שכונת מגורים (מעל ל-200 יח"ד). התב"ע (לשינוי ייעוד המקרקעין מייעודה הנוכחי ליעוד למגורים כאמור) והסכם התשתיות הנלווה מצויים בשלבי אישור מתקדמים בעיריית דיסלדורף. לפרטים נוספים בקשר עם התב"ע, רכישת חטיבת הקרקע ותנאי מימון הרכישה כאמור ראו הדיווח¹ המידי של החברה מיום 1 במרץ, 2018, וכן, ס"ק א) לעיל.

לפרטים אודות פרויקט Gerresheim ראו בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בדיסלדורף המפורט בסעיף 1.9 להלן.

1.8.2. תמצית תוצאות תחום הפעילות

להלן תובא תמצית התוצאות הכספיות של תחום הפעילות לתקופה של שלוש שנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2018:

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	
באלפי אירו			
398	296	183	סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד)
4,256	28,502	(2,694)	רווחים או הפסדים משערוכים (מאוחד)
4,321	28,161	(2,609)	רווחי הפעילות (מאוחד)
65	(341)	85	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (עבור שתי תקופות דיווח אחרונות) (מאוחד)
73	(266)	83	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (עבור שתי תקופות דיווח אחרונות) חלק התאגיד
65	(341)	85	סה"כ NOI (מאוחד)
73	(266)	83	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

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

1.8.3. אזורים גאוגרפיים

ראו סעיף 1.7.2.7 לעיל.

1.8.4. קרקעות להשקעה

קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה (מצרפי)

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)		פרמטרים	אזור
31.12.2017	31.12.2018		
46,100	47,100	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי אירו)	גרמניה
20,000	20,000	סה"כ שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר)	
7	7	סה"כ, זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	

1.8.5. פרטים נוספים אודות פעילות הקבוצה במסגרת תחום הפעילות

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

א. קרקע I – הסכם פיתוח עם העירייה

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

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

יצוין כי עם התקדמות עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות בפרויקט המגורים הופחת סכום הערבות לעירייה בהתאמה לכ- 4 מ' אירו נכון למועד הדוח.

¹ בהתאם להתקדמות הביצוע על פי הסכם הפיתוח.
² יצוין כי כ-0.6 מיליון אירו מתוך הסכום האמור הינם לצורך הבטחת יכולתה של העירייה לרכוש מכונס נכסים (במידה וחברות הפרויקט תיכנסנה להליכי פירוק) חלקה שהינה בבעלות חברות הפרויקט ומיועדת להקמת גן ילדים וסכום נוסף של כ-0.66 מיליון אירו מתוך סכום הערבות הכולל הינו לצורך הבטחת תשלום קנסות לעירייה אם חברות הפרויקט תפרנה את הוראות הסכם הפיתוח. לפיכך אומדן עלות עבודות הפיתוח עצמן על פי הסכם הפיתוח מסתכם בכ- 12.24 מיליון אירו.

להלן פרטים נוספים אודות הסכם הפיתוח :

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

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

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

יצוין כי החברה מסרה את התשתיות הציבוריות שביצעה במסגרת במסגרת שלבים קודמים לידי העירייה (כבישים, צנרת ביוב ומים, תאורת רחוב, קווי חשמל ותקשורת, וכו') וזאת בהתאם להסכם הפיתוח.

1.9. תחום הנדל"ן היזמי למגורים

הגדרות לצורך סעיף 1.9 בלבד :

- (1) **פרויקט נדל"ן יזמי שהסתיים בשנה השוטפת** – פרויקט כאמור הוא פרויקט בו מתקיימים כל אלה: (א) שיעור ההשלמה של הפרויקט ליום האחרון של שנת הדיווח הוא מאה אחוזים; (ב) מסירת הדירות בפרויקט הושלמה במהלך שנת הדיווח; (ג) הכנסות בגין הפרויקט הוכרו בשנת הדיווח; (ד) לא צפויות הכנסות שטרם הוכרו מן הפרויקט; (ה) המלאי המיוחס לפרויקט נגרע במלואו עד היום האחרון של שנת הדיווח;
- (2) **פרויקט נדל"ן יזמי שהקמתו הסתיימה בתקופה השוטפת ושמכירתו טרם הסתיימה במלואה** – פרויקט כאמור הינו פרויקט ששיעור ההשלמה שלו ליום האחרון של שנת הדיווח הוא מאה אחוזים, ואינו מקיים את האמור בפרט 1(ב) ו-1(ד) לעיל;
- (3) **פרויקט נדל"ן יזמי בהקמה** – פרויקט כאמור הוא פרויקט בו מתקיימים כל אלה: (א) הקמת הפרויקט החלה לפני תום שנת הדיווח ואין מניעה להמשיך ברציפות בהקמתו; (ב) הקמת הפרויקט לא הסתיימה עד היום האחרון של שנת הדיווח;
- (4) **פרויקט נדל"ן יזמי בתכנון** – פרויקט כאמור הוא פרויקט בו מתקיימים כל אלה: (א) ביום האחרון של שנת הדיווח בנייתו טרם החלה; (ב) אחד מאלה – (1) להערכת הנהלת התאגיד, הקמתו צפויה להתחיל, בשנה העוקבת לשנת הדיווח; (2) התקבל לגביו היתר בניה (או מחוץ לישראל – אישור מקביל להיתר בניה);
- (5) **פרויקט עתודות קרקע** – פרויקט כאמור הוא קרקע המוצגת כמלאי או כמלאי מקרקעין שהקמת הפרויקט עליה טרם החלה, ולא מתקיים בה האמור בס"ק 4(ב) לעיל;

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

החברה החליטה לפתח את הקרקע באופן שתבנה על חלק ממנה שכונת מגורים, בהיקף של כ-825 יח"ד למעמד הבינוני-גבוה.

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

בנוסף לחברה קרקע בשטח של כ- 193 דונם בגרסה היים הנמצאת בשלבי תכנון (בבעלות מלאה של החברה), ועוד קרקע בגודל של כ- 53,000 מ"ר בעיר אאכן (חלק החברה 50%), הנמצאת בשלבי תכנון מתקדמים.

פרויקט המגורים בדיסלדורף (להלן: "פרויקט המגורים בדיסלדורף" ו/או "קרקע I")

נכון למועד הדוח, הושלמה בניית שלבים א עד ד' לפרויקט המגורים בדיסלדורף. כמו כן, שלבים א' עד ד' נמסרו ואוכלסו במלואם, ושלבים ה' עד ז', נמאים בשלבי הקמה שונים וטרם נמסרו לרוכשים.

להלן פירוט פעולות עיקריות שביצעה החברה בתקופת הדוח בקשר עם קידום ביצועו של פרויקט המגורים בדיסלדורף:

א. השלמת ביצוע, שיווק, ומכירת דירות שלב ד' – בחודש אפריל 2017, עם קבלת היתר הבניה, החלה החברה בבניית שלב ד' הכולל 109 יח"ד וחניון תת קרקעי הכולל 125 מקומות חניה יחד עם 10 בתים צמודי קרקע (סה"כ 119 יח"ד בשטח כולל של כ-18,000 מ"ר ברוטו). למועד הדוח הכירה החברה במכירת כל יחידות הדיור ובתמורה כוללת בסך של כ- 67.6 אלפי אירו, ורווח גולמי בסך של כ- 16,238 אלפי אירו, מזה סך של כ- 3.9 מ' אירו הוכרו במסגרת תיקון עודפים, כתוצאה מיישום לראשונה של תקן חשבונאות IFRS 15. למועד חתימת הדוח כל יח"ד נמסרו.

ב. ביצוע ושיווק שלב ה' – בחודש אפריל 2018 עם קבלת היתר הבניה, החלה החברה בבנייתו של שלב ה' הכולל 89 יח"ד ו-5 בתים צמודי קרקע יחד עם 86 חניות תת קרקעיות בשטח כולל של כ- 12,450 מ"ר ברוטו. במהלך חודש מאי 2018 החלה החברה בשיווק ומכירת שלב ה' ולמועד חתימת הדוח שוקו (חוזים חתומים והרשמות) 89 דירות 100% משלב זה בתמורה כספית כוללת של כ-49.6 אלפי אירו.

ג. תכנון וביצוע שלב ו', השלב הראשון שיבנה כחלק מ-Grafontal Mitte – בחודש אפריל 2018, עם קבלת היתר הבניה, החלה החברה בבנייתו של שלב ו' הכולל 112 יח"ד להשכרה (מתוכן 70 דירות בשכ"ד מסובסד ו-42 דירות כדיור בר השגה) – בשכ"ד מפקח- לפירוט ראה סעיף 1.8.1.6 לעיל) יחד עם 57 חניות תת קרקעיות בשטח כולל של כ- 12,000 מ"ר ברוטו, למועד הדוח שיעור ההשלמה של הפרויקט הסתכם ל- 33.1%.

ד. תכנון וביצוע שלב ז', השלב השני שיבנה כחלק מ-Grafontal Mitte – היתר בניה ל-89 יח"ד נוספות המיועדות למכירה חופשית בשוק (דירות Condo) יחד עם 106 מקומות חניה תת קרקעיים בשטח כולל של כ-12,000 מ"ר ברוטו, התקבל ברבעון הרביעי של שנת 2018, החברה החלה בפיתוח ושיווק

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

השלב, למועד חתימת הדוח שווקו(חוזים חתומים והרשמות) 39 דירות כ- 31% משלב זה זה בתמורה כספית כוללת של כ-20.9 אלפי אירו.

פרוייקט המגורים של החברה בעיר אאכן שבגרמניה

ביום 26 בפברואר 2016 התקשרה החברה (באמצעות חברות נכדה) ביחד עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "השותף") בהסכם מכר נוטריוני עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "המוכר") לרכישת זכויות הבעלות בקרקע בעיר אאכן שבגרמניה, עליה ממוקם מפעל ישן שאינו בשימוש, וזאת בתמורה כוללת של 6 מיליון אירו (חלקה של החברה 3 מיליון אירו), שהושלמה בחודש אפריל, 2016, לאחר התקיימות התנאים הנדרשים השונים. לפרטים נוספים ראו בדיווח המידי של החברה מיום 28 בפברואר 2016 (מס' אסמכתא: 016-01-035506) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

גורמי התכנון בעיר אאכן הסכימו ביחד עם החברה על הקונספט התכנוני של הפרוייקט באופן שיאפשר הקמת 280 יחידות (חלף 180-220 יחידות כפי שצוין בדוח המידי שפרסמה החברה במועד רכישת הנכס ביום 28 בפברואר, 2016 (מס' אסמכתא: 016-01-035506), עובדה אשר עשויה להביא לגידול בהיקף המכירות והרווחיות הצפויה בפרוייקט ביחס לתכנון המקורי של הפרוייקט. התב"ע לפרוייקט פורסמה לציבור בדצמבר, 2018, דבר אשר יאפשר להתחיל בהקמת הפרוייקט במהלך המחצית הראשונה של שנת 2019, בד בבד עם הוצאת היתרי בנייה.

החברה החלה, כבר במהלך הרבעון השני של שנת 2017, לקדם תכנון אדריכלי מפורט לצורך הגשת בקשה להיתר בניה לשלב הראשון בפרוייקט, כמו גם החלה בתכנון מפורט של התשתיות הציבוריות בפרוייקט (כבישים, ביוב/ניקוז/מים/חשמל, גן ילדים וכו').

פרוייקט המגורים של החברה בשכונת גרסהיים, בעיר דיסלדורף שבגרמניה

ביום 28 בפברואר 2018 השלימה החברה רכישת חטיבת קרקע בשטח של כ-193 דונם (בשכונת Gerresheim בעיר דיסלדורף שבגרמניה בתמורה כוללת (כולל עליות נלוות) של כ-141.9 מיליון אירו¹. המקרקעין מצויים בשכונת Gerresheim (אשר אוכלוסייתה מונה כ-30 א' איש) ממזרח למרכז העיר דיסלדורף, בצמוד ומדרום לשכונת היוקרה Grafenberg ובקרבה ליער Grafenberg. על המקרקעין הפנויים בשטח של כ-193 דונם מתוכננים לקום כ-1,400 יחיד למגורים ועוד כ-30 א' מ"ר למסחר, משרדים, גני ילדים ובית ספר.

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

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

1.9.1. מידע כללי על תחום הפעילות¹

א. האזור הגיאוגרפי בו מבוצעת הפעילות

מרבית הפעילות מרוכזת באזור מרכזי בעיר דיסלדורף, בירתה האדמיניסטרטיבית של NRW. לפרטים אודות מדינת NRW והעיר דיסלדורף ראו בסעיפים 1.6.2.2 ו-1.6.2.3 לעיל.

ב. מאפייני הפעילות

פרויקט המגורים בדיסלדורף: הקמת שכונת מגורים, בהיקף של כ-1,675, מתוכן כ-450 יח"ד להשכרה כדיור בר השגה (בשכ"ד מסובסד ושכ"ד מפוקח – לפרטים ראה סעיף 1.8.1.6 לעיל) וכ-1,225 יח"ד כדירות Condo למכירה בשוק החופשי המיועדות למעמד הבינוני-גבוה. פיתוח השכונה יעשה במספר שלבים תוך שמירה על יחס גבוה של מכירות מראש. הפרויקט נחשב לפרויקט המגורים הגדול בדיסלדורף בעשור הקרוב. ביחס לפרויקט בגרסהיים ובאאכן, ראו פרטים נוספים לעיל.

ג. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

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

ד. מיצוב הפרויקט

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

ה. אופי ההתקשרויות עם קבלנים מבצעים במסגרת תחום הפעילות

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

ו. מדיניות מימון הפעילות

מימון הפרויקט נעשה בעיקר בהון עצמי, ומשיכת מסגרת מימון בנקאי ככל שנדרש. רוב ההון העצמי שהעמידה החברה לפרויקט הינו שווי הקרקע ששועבדה לטובת הבנק המממן כנגד העמדת הלוואת הבניה. יצוין כי תקבולי הרוכשים המתקבלים ממכירת הדירות בפרויקט מופקדים בחשבון הליווי ויקטינו את סך הלוואת הבניה (ככל שנטלה). לפרטים נוספים אודות המימון לפרויקט ראו במסגרת סעיפי כל המשנה של סעיף 0 להלן.

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

לפרטים נוספים ראו סעיף 1.18.3 להלן.

¹ המידע שלהלן מתייחס לפרויקט המגורים של החברה בדיסלדורף (Graffental) בלבד. מידע כאמור בגין פרויקט המגורים של החברה בעיר אאכן ניתן במסגרת התייחסות ספציפית לפרויקט.

ח. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

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

1. הכרה מעמיקה עם שוק הנדל"ן המקומי בעיר דיסלדורף ומיפוי צרכיו לטווח הזמן הבינוני-ארוך.
2. בניית צוות מתכננים (מתכנני עיר, אדריכלים, מתכנני כבישים ותשתיות, מתכנני פיתוח סביבתי) איכותי ומקצועי, בעל היכרות ארוכת שנים עם שוק הנדל"ן בדיסלדורף יחד עם הבנה ושליטה בדיני התכנון והבניה הרלוונטיים להליך הוצאת היתרי הבניה.
3. נגישות והיכרות אישית עם גורמי התכנון השונים בעיריית דיסלדורף ואל מקבלי ההחלטות בעיריית דיסלדורף.
4. תיכנון הפרוייקט, לרבות קביעת תמהיל הדירות וגודלן, המפרט הטכני, עיצוב החזיתות והשטחים הציבוריים, באופן שימקסם את איכות המוצר הנימכר אל מול המיתחרים בשוק ויאפשר השגת מחירי מכירה בחלק העליון של הטווח (בהשוואה למתחרים).
5. הקמת צוות שיווק ומכירות בעל ניסיון רב בשוק המגורים בדיסלדורף בתוך החברה.
6. הקמת צוות ניהול פרויקט בעל ניסיון רב בתכנון וביצוע פרויקטים לבניה למגורים..
7. השגת מימון לבניית הפרוייקט בתנאים מיטביים (מרווחי ריבית נמוכים, שיעורי מכירה מוקדמת לא גבוהים, השקעת הון עצמי נוסף לא מהותית מעבר להעמדת הקרקע כבטוחה להלוואת הבניה).
8. בחירת קבלן מבצע בעל יכולות מקצועיות, ניסיון, כמות עובדים וציוד המאפשרים השלמת הפרוייקט תוך עמידה בתוכניות, בלוחות הזמנים, בטיב ובאיכות המבוקשים וללא סטייה מהותית מהעלויות הצפויות.
9. מסירת הדירות לרוכשים בלא איחור (או באיחור זניח בלבד) אל מול המועד המוסכם ומזעור בעיות הטיב והבדק לאחר המסירה ככול הניתן תוך מתן רמת שירות גבוהה לדיירים לאחר האכלוס על מנת להגיע לרמת שביעות רצון גבוהה שתשליך על יכולת החברה למתג את עצמה כגורם מוביל בשוק הבניה למגורים בדיסלדורף ויתרום להצלחת החברה בשיווק השלבים הבאים בפרוייקט.

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

לעניין חסמי כניסה ראו בסעיף 1.8.1.3 לעיל. חסם היציאה העיקרי הינו אחריות טיב ובדק למשך תקופה של 5 שנים מהמועד שנקבע למסירת יחידות הדיוור המוקמות במסגרת הפרוייקט, לעניין זה ראו גם בס"ק (ה) לעיל.

י. מבנה התחרות – לפרטים נוספים ראו סעיף 1.10 להלן.

1.9.2. תמצית התוצאות

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	
באלפי אירו			
73,935	58,958	62,753	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
15,398	11,755	14,982	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
12,780	9,689	12,731	רווחי תחום הפעילות (חלק התאגיד)
67,736	148,997	266,872	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד) (*)
26,541	32,590	91,942	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות במאזן (מאוחד)

(*) הגידול בסך הנכסים וההתחייבויות המיוחסים לתחום הפעילות בשנת 2018 בהשוואה לשנה קודמת נובע בעיקר מרכישת הקרקע ב Gereesheim. בנוסף בתקופת הדוח המשיכה החברה את הקמתם של השלבים בביצוע ומסירתם לרוכשי דירות.

1.9.3. איזורים גיאוגרפיים

דיסלדורף/גרמניה/NRW			פרמטר
לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	
פרמטרים מאקרו כלכליים:			
331.5	אין נתונים עבור דיסלדורף	אין נתונים עבור דיסלדורף	תוצר מקומי גולמי בדיסלדורף (מיליארד אירו)*
38,547	אין נתונים עבור דיסלדורף	אין נתונים עבור דיסלדורף	תוצר לנפש בדיסלדורף (אירו)*
1.2%	0.6%	אין נתונים עבור דיסלדורף	שיעור צמיחת אוכלוסיה בדיסלדורף (%)**
0.5%	1.8%	1.9%	שיעור אינפלציה (גרמניה)**
0.2%	0.75%	0.24%	רמת התשואה על אג"ח ממשלתי לזמן ארוך (גרמניה) ***
AAA	AAA	AAA	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (גרמניה)
4.04	4.15	4.13	שע"ח שקל חדש ביחס לאירו ליום האחרון של השנה (נתוני בנק ישראל)
פרמטרים ענפיים מחייבים:			
3,410	3,630	3,660	מדד המתייחס למחירי הנכסים בשימושים הרלוונטים בדיסלדורף
26.5	27.0	28.0	מגורים (מחיר למ"ר)****
16.7	21.8	24.2	משרדים (prime rent למ"ר)****
16.7	21.8	24.2	היקפי המכירות בענף הבניה ב-NRW (מיליוני אירו)*****
2.1%	3.2%	4.4%	מדד מחירי הבניה בגרמניה - שיעור השינוי השנתי **
42.7	40.8	38.4	מדד המתייחס להיקפי הענקת הלוואות לנדל"ן (במילארדי אירו)*****

55,618	38,700	41,200	מגורים (יח"ד)	אישורי בניה ב- ****NRW (לפי שימושים)
3,232	3,753	אין נתונים	מגורים (יח"ד)	אישורי בניה בדיסלדורף **** (לפי שימושים)

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

1.9.4. נתונים מצרפיים לגבי פרויקטים

- i. פרויקט נדל"ן יזמי שהקמתו הסתיימה: שלב ד' הכולל 109 יח"ד וחניון תת קרקעי הכולל 125 מקומות חניה יחד עם 10 בתים צמודי קרקע (סה"כ 119 יח"ד בשטח כולל של כ-18,000 מ"ר ברוטו) בפרוייקט המגורים Grafental - שהינו מסווג בדוח זה כ-"פרוייקט מהותי מאוד". כל הנתונים לגביהם רוכזו למען נוחות הקורא תחת סעיף 1.9.5.1 להלן.
- ii. פרויקט נדל"ן יזמי בהקמה: שלב ה' הכולל 84 יח"ד ו-5 בתים צמודי קרקע יחד עם חניון תת קרקעי הכולל 86 מקומות חניה (סה"כ 89 יח"ד בשטח כולל של כ-13,450 מ"ר ברוטו) בפרוייקט המגורים Grafental - שהינו מסווג בדוח זה כ-"פרוייקט מהותי מאוד". כל הנתונים לגביו רוכזו למען נוחות הקורא תחת סעיף 1.9.5.2.
- iii. פרויקט להקמת נדל"ן מניב למגורים בהקמה: שלב ו', השלב הראשון שיבנה כחלק מ-Grafental Mitte הכולל 112 יח"ד להשכרה (מתוכן 70 דירות בשכ"ד מסובסד ו-42 דירות כדיור בר השגה בשכר דירה מפוקח - לפירוט ראה סעיף 1.18.1.2 להלן) יחד עם 57 חניות תת קרקעיות בשטח כולל של כ-12,000 מ"ר ברוטו בפרוייקט המגורים Grafental - כל הנתונים לגביו, רוכזו למען נוחות הקורא תחת סעיף ט. יצוין כי למרות ששלב ו' אינו עונה, הוא לכשעצמו, להגדרת פרויקט מהותי מאוד, הובא לגביו התיאור המלא לשם האחידות והואיל והחברה סבורה כי יש בנתונים המוצגים לעיל כדי להביא לקורא את התמונה המלאה ביחס לפרוייקט.
- iv. פרויקט נדל"ן יזמי בהקמה: שלב ז' השלב השני שיבנה כחלק מ-Grafental Mitte הכולל 89 יח"ד להשכרה יחד עם 57 חניות תת קרקעיות בשטח כולל של 9,534 מ"ר נטו בפרוייקט המגורים Grafental - שהינו מסווג בדוח זה כ-"פרוייקט מהותי מאוד". כל הנתונים לגביו רוכזו למען נוחות הקורא תחת סעיף ט.
- v. פרויקט נדל"ן יזמי בהקמה באאכן: מיזם משותף להקמת 280 יחידות דירות באאכן, שהינו מסווג בדוח זה כ-"פרוייקט מהותי מאוד". כל הנתונים לגביו רוכזו למען נוחות הקורא תחת סעיף 1.9.5.5.
- vi. פרויקט עתודות קרקע א', יתרת השלבים בפרוייקט המגורים בדיסלדורף, תחת התב"ע"ות Grafentl Mitte ו-Grafental Ost להקמת, כ-700 יח"ד, מהם כ-366 יח"ד דיור להשכרה, מסווג בדוח זה כ-"פרוייקט מהותי מאוד". כל הנתונים לגבי רוכזו למען נוחות הקורא תחת סעיף 1.9.5.6.

vii. פרויקט עתודת קרקע ב' : חטיבת קרקע בשטח של כ-193 דונם (בשכונת Gerresheim בעיר דיסלדורף שבגרמניה. המקרקעין מצויים בשכונת Gerresheim (אשר אוכלוסייתה מונה כ-30 א' איש) ממזרח למרכז העיר דיסלדורף, בצמוד ומדרום לשכונת היוקרה Grafenberg ובקרבה ליער Grafenberg. על המקרקעין הפנויים בשטח של כ-193 דונם מתוכננים לקום כ-1,400 יח"ד למגורים ועוד כ-30 א' מ"ר למסחר, משרדים, גני ילדים ובית ספר. מסווג בדוח זה כ – "פרויקט מהותי מאוד". כל הנתונים לגבי רוכזו למען נוחות הקורא תחת סעיף 1.9.5.7.

גילוי לגבי פרויקטים מהותיים מאוד

1.9.5. נתונים הנדרשים עבור פרויקט מהותי מאוד

1.9.5.1 Grafental שלב ד' : פרויקט נדל"ן שהקמתו הסתיימה

א. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2018	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 84.98%)
Grafental (שלב ד' בפרויקט המגורים)	שם הפרויקט :
Neumann Str. 6, Dusseldorf, Germany	מיקום הפרויקט :
109 יח"ד בבניה רוויה ו-10 בתים צמודי קרקע (כ-18 א' מ"ר ברוטו) יחד עם חניון תת קרקעי, הכולל 125 חניות	תיאור קצר של הפרויקט :
84.98%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט :
ראו בסעיף 1.1.5 לעיל.	מבנה האחזקה בפרויקט :
ראו בסעיף 1.1.5 לעיל.	ציון שמות השותפים לפרויקט :
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים :
יוני 2008	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט :
8,800 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט :
הרבעון הרביעי של שנת 2018	מועד סיום עבודות הקמה [בפועל] :
שיווקו של שלב ד' החל בחודש מאי 2017	מועד התחלת שיווק בפרויקט :
מסירת הדירות הסתיימה למועד חתימת הדוח.	מועד סיום שיווק צפוי :
ראה סעיף 1.9.6.3	הסכמים עם קבלני ביצוע בקשר עם הפרויקט :
בחודש מאי 2017 עם קבלת היתר הבניה	מועד התחלת עבודות הקמה :
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בקרקע :
אין	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר) :
לעניין חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי – ראו הסכם הפיתוח בסעיף 1.8.5 לעיל	קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט :
לא	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? :
לפרטים אודות התקשרותן של חברות הפרויקט בהסכם הפיתוח ראו בסעיף 1.8.5 לעיל	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט :
אין. יובהר כי זיהום הקרקע הקיים במקרקעי הפרויקט (כמתואר בסעיף 1.18.1.4 לעיל) מצוי בחלק מהמקרקעין המיועד להקמת שלבים ז'-יב' בפרויקט המגורים	נושאים מיוחדים

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

<p>שלב ד' - מצב תכנוני ליום 31.12.2018, הנתונים הינם לפי 100% חלק התאגיד בפרויקט 84.98%</p>			
<p>מצב תכנוני נוכחי</p>			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	כ-18 אי' מ"ר ברוטו עילי יחד עם 125 מקומות חניה תת קרקעיים	109 דירות ו-10 בתים צמודי קרקע	היתר בניה התקבל בחודש אפריל 2017.

ג. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

עלויות שהושקעו בפרויקט		שלב ד'
נתונים כספיים באלפי אירו (במצטבר)		נתונים לפי 100%. (חלק התאגיד האפקטיבי בפרוייקט – 84.98%)
שנת 2017	שנת 2018	
11,621	11,621	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
1,830	2,367	סה"כ עלויות מצטברות בגין תכנון, שיווק ומכירות, אגרות, ניהול פרוייקט ומשרדיות
813	1,161	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח תשתיות ציבוריות
12,088	32,922	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
0	0	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
26,352	48,072	סה"כ עלות מצטברת

שלב ד'		
עלויות שטרם הושקעו ויתרה להשקעה		
נתונים כספיים באלפי אירו		נתונים לפי 100%. (חלק התאגיד האפקטיבי בפרוייקט – 84.98%)
שנת 2017	שנת 2018	
0	0	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
1,954	1,446	סה"כ עלויות מצטברות בגין תכנון, שיווק ומכירות, אגרות, ניהול פרוייקט ומשרדיות שטרם הושקעו (אומדן)
348	0	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח תשתיות ציבוריות והריסה
22,533	1,858	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה שטרם הושקעו
0	0	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
24,835	3,304	סה"כ יתרת עלות להשקעה
37.2%	100%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
דצמבר 2018	דצמבר 2018	מועד השלמת בנייה צפוי

שיווק הפרויקט – שלב ד'									
שנת 2017				שנת 2018				נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – (83%)	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	למועד חתימת הדוח	
חוזים מצטברים שנחתמו במהלך התקופה השוטפת:									
N/A השיווק החל במאי 2017	29	68	92	113	118	119	119	119	יחידות דיור (#)
	16,478	39,012	51,507	63,866	66,853	67,614	67,614	67,614	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
	3,287	8,213	10,829	13,344	13,931	14,080	14,080	14,080	יחידות דיור (מ"ר)
	4,507	4,750	4,756	4,786	4,799	4,802	4,802	4,802	מחיר ממוצע למ"ר (באירו) (כולל תמורה בגין חניות)
הזמנות זירות (Reservations) * ליום חתימת הדוח:									
								0	יחידות דיור (#)
								0	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
								0	יחידות דיור (מ"ר)
								ל"ר	מחיר ממוצע למ"ר (באירו) (כולל תמורה בגין חניות)
חוזים חתומים והזמנות זירות מצטברים ליום חתימת הדוח:									
								119	יחידות דיור (#)
								67,614	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
								14,080	יחידות דיור (מ"ר)
								4,802	מחיר ממוצע למ"ר (באירו) (כולל תמורה בגין חניות)
שיעור השיווק של הפרויקט (%):									
2017				2018				למועד חתימת הדוח	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
N/A	24.4%	57.7%	76.2%	94.4%	98.9%	100%	100%	100%	שיעור השיווק למועד פירסום הדוח - חוזים חתומים
N/A								100%	שיעור השיווק למועד פירסום הדוח - חוזים חתומים והזמנות

מקדמות מדיירים (מצטבר):									
2017				2018				למועד חתימת הדוח	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
N/A	2127	8,710	14,691	23,483	42,413	54,774	64,756	67,614	מקדמות מדיירים (באלפי אירו)
	3.1%	12.9%	21.7%	34.7%	62.7%	81%	95.8%	100%	שיעור המקדמות מדיירים (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים והזמנות ליום חתימת הדוח:									
								0	יחידות דיור (#)
								0	יחידות דיור - תמורה כספית צפויה (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
								0	יחידות דיור (מ"ר)
								ל"ר	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
								0	סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי אירו)
								-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (#/מ"ר [לפי שימושים])
								-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

ד. רווחיות גולמית

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

רווח יזמי בפועל	
67,614	סך אומדן הכנסות צפויות בשלב ד' בפרויקט (באלפי אירו)
4,940 בגין הדירות ו-4,000 בגין הבתים צמודי הקרקע	מחיר מכירה ממוצע בפרויקט (כולל בגין הכנסות ממכירת חניות) (באירו למ"ר)
51,376	סך עלות צפויה (כולל קרקע) (באלפי אירו)
16,236	סך רווח יזמי בגין הפרויקט (באלפי אירו)
31.7%	שיעור רווח יזמי כולל צפוי בפרויקט (%)

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

ה. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בפרויקט

יצוין כי מכיוון שהחברה מכרה את כל הדירות בשלב, ולמועד חתימת הדוח מסרה את כל הדירות, ללא חריגה מאומדן עלויות השלה, החברה לא מצאה לנכון להציג ניתוח רגישות לרווחיות הפרויקט.

ו. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט לא רלבנטי עקב סיום השלב בשנה השוטפת.

ז. שעבודים ומגבלות משפטיות לא רלבנטי עקב סיום השלב בשנה השוטפת.

1.9.5.2 Grafental שלב ה': פרויקט יזמי בהקמה

א. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2018	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 84.98%)
Grafental (שלב ה' בפרויקט המגורים)	שם הפרויקט:
Neumann Str. 6, Dusseldorf, Germany	מיקום הפרויקט:
84 יחיד בבניה רוויה ו-5 בתים צמודי קרקע (כ-12.45 א' מ"ר ברוטו) יחד עם חניון תת קרקעי, הכולל 86 מקומות חניה	תיאור קצר של הפרויקט:
84.98%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
ראו בסעיף 1.1.6 לעיל	מבנה האחזקה בפרויקט:
ראו בסעיף 1.1.6 לעיל	ציון שמות השותפים לפרויקט:
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
יוני 2008	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
6,000 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
הרבעון הראשון של שנת 2020	מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:
שיווקו של שלב ד' החל בחודש מאי 2018	מועד התחלת שיווק בפרויקט [מתוכנן]:
מכירת הדירות צפויה להסתיים הרבעון הראשון של 2020.	מועד סיום שיווק צפוי:
ראה סעיפים 1.9.6.3	הסכמים עם קבלני ביצוע בקשר עם הפרויקט:
בחודש מאי 2018 לאחר קבלת היתר בניה.	מועד התחלת עבודות הקמה [מתוכנן]:
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בקרקע:
אין	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):
לעניין חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי – ראו הסכם הפיתוח בסעיף 1.8.5 לעיל	קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:
לא	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?
לפרטים אודות התקשרותן של חברות הפרויקט בהסכם הפיתוח ראו בסעיף 1.8.5 לעיל	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
אין. יובהר כי זיהום הקרקע הקיים במקרקעי הפרויקט (כמתואר בסעיף 1.18.1.4 להלן) בחלק מהמקרקעין המיועד להקמת שלבים ז'–יב' בפרויקט המגורים.	נושאים מיוחדים

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

שלב ה' - מצב תכנוני ליום 31.12.2018,		
הנתונים הינם לפי 100% חלק התאגיד בפרויקט 84.98%		
מצב תכנוני נוכחי		
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)
היתר בניה צפוי התקבל בחודש אפריל 2018	84 דירות ו-5 בתים צמודי קרקע	כ-12.45 א' מ"ר ברוטו עילי יחד עם 86 מקומות חניה תת קרקעיים

ג. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

עלויות שהושקעו בפרויקט		שלב ה'
נתונים כספיים באלפי אירו (במצטבר)		נתונים לפי 100%.
שנת 2017	שנת 2018	(חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 84.98%)
9,649	9,649	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
758	1,298	סה"כ עלויות מצטברות בגין תכנון, שיווק ומכירות, אגרות, ניהול פרוייקט ומשרדיות
85	529	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח תשתיות ציבוריות
0	5,454	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
0	0	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
10,492	16,930	<u>סה"כ עלות מצטברת</u>
שלב ה'		
עלויות שטרם הושקעו ויתרה להשקעה		
נתונים כספיים באלפי אירו		נתונים לפי 100%.
שנת 2017	שנת 2018	(חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 84.98%)
0	0	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
1,969	1,904	סה"כ עלויות בגין תכנון, שיווק ומכירות, אגרות, ניהול פרוייקט ומשרדיות שטרם הושקעו (אומדן)
446	0	סה"כ עלויות פיתוח תשתיות ציבוריות שטרם הושקעו (אומדן)
24,091	18,726	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
0	0	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון <u>הצפויות להיות מהוונות בעתיד</u> (אומדן)

26,503	20,630	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
3.1%	26.1%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
מרץ 2020	מרץ 2020	מועד השלמת בנייה צפוי

ד. שיווק הפרויקט

שלב ה - שיווק הפרויקט						
שנת 2018					למועד פרסום הדו"ח	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט - 83%)
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 2		
חוזים מצטברים שנחתמו במהלך התקופה השוטפת:						
ל.ר.	35	69	86	89	יחידות דיור (#)	
	21,371	37,446	47,961	49,563	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)	
	4,359	7,473	9,688	9,999	יחידות דיור (מ"ר)	
	4,902	5,011	4,951	4,957	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)	
הזמנות זירות (Reservations) ליום פרסום הדוח:						
				-	יחידות דיור (#)	
				-	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)	
				-	יחידות דיור (מ"ר)	
				-	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)	
חוזים חתומים והזמנות זירות מצטבר עד ליום פרסום הדו"ח						
				89	יחידות דיור (#)	
				49,563	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)	
				9,999	יחידות דיור (מ"ר)	
				4,957	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)	
שיעור השיווק של הפרויקט (%):						
ל.ר.	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	למועד פרסום הדו"ח	שיעור השיווק למועד פירסום הדוח - חוזים חתומים והזמנות	
	43.1%	75.6%	88.9%	100%		
מקדמות מדיירים (מצטבר):						
ל.ר.	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	למועד פרסום הדו"ח	מקדמות מדיירים (באלפי אירו)	
	1,458	1,458	11,657	13,726		
	2.2%	2.2%	17.2%	20.3%	שיעור המיקדמות מדיירים (%)	

שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים והזמנות ליום פרסום הדו"ח:		
	-	יחידות דיור (#)
	-	יחידות דיור - תמורה כספית צפויה (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
	-	יחידות דיור (מ"ר)
	-	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
	-	סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי אירו)

ה. רווחיות גולמית

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

רווח יזמי צפוי	
49,564	סך אומדן הכנסות צפויות בשלב ה' בפרויקט (באלפי אירו)
37,560	סך עלות צפויה (כולל קרקע) (באלפי אירו)
12,004	סך רווח יזמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי אירו)
2,725	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
9,279	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
32%	שיעור רווח יזמי כולל צפוי בפרויקט (%)
5,000 בגין הדירות ו- 4,000 בגין הבתים צמודי הקרקע	מחיר מכירה ממוצע בפרויקט (כולל בגין הכנסות ממכירת חניות) (באירו למ"ר)

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

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

המידע המתואר לעיל בקשר עם שלב ה' בפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם צפי ההכנסות, מחירי המכירה, העלויות הצפויות והרווח הצפוי הינם בבחינת "מידע צופה פני עתיד" אשר אינם בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותם בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד הדוח, בדבר: (1) ביקוש לשטחי מגורים בדיסילדורף; (2) מחירי שוק

של שטחי מגורים בדיסילדורף בכלל ובסביבת הפרויקט בפרט בפרויקטים מתחרים ברי השוואה לפרויקט החברה (ראה סעיף 1.10.2 להלן); (3) ידע וניסיון מצטבר של הנהלת החברה ומנהלי הפרויקט בתחום; (4) תחזיות ואומדנים של החברה באשר לעלויות הבניה, הפיתוח, השיווק וכו' לרבות אומדני מתכננים ויועצים הנדסיים לפרויקט בהתבסס על התוכניות להיתר הבניה, מפרטי הבניה וכתבי כמויות שהוכנו לצורך הכנת המיכרז והסכם הקבלן הראשי שנחתם ביחס לשלב ה'; וכן כוללת הערכות נוספות של החברה. שינוי נסיבות (לרבות מבלי לגרוע מכלליות האמור – ירידה בביקושים לשטחים האמורים בדיסילדורף ו/או ירידה במחירי השוק בדיסילדורף של השטחים האמורים) או גידול בעלויות הבניה עקב תוספות ושינויים להסכם הקבלן הראשי, ו/או היווצרות תנאים מיוחדים בנסיבות העניין עלולים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ולהשפיע באופן מהותי על צפי ההכנסות מהפרויקט ובכלל זה על רווחיותו הכוללת.

1. ניתוחי רגישות לרווח גולמי בפרויקט (לאור יישום תקן חשבונאות IFRS 15, החברה מוצאת לנכון להציג את ניתוח הרגישות על כלל הפרויקט):

שלב ה' - ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכרז (באלפי אירו)					
השפעת ירידה של 10% של	השפעת ירידה של 5% של	סה"כ רווח גולמי	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
11,843	11,923	12,004	12,084	12,164	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי
14,795	13,399	12,004	10,608	9,212	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי

2. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט:

מוצג כהלוואות לזמן קצר:	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	31.12.2018	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי אירו)
-	ל.ר.	31.12.2017	
מוסד מלווה:			
תאגיד בנקאי			
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:			
27.5 מיליון אירו למימון הפרויקט, מועד פרעון ההלוואה – אפריל 2020.		סה"כ מסגרת:	
כל המסגרת.		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	
מרווח ריבית 1.95% מעל ריבית אירופי ל-3 חודשים.		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	
פירעון הקרן בגין הלוואות הבניה הינו בתשלום אחד (Bullet) בחודש אפריל 2020 או עם סיום בנייה ואיכלוס של שלב ה', לפי המוקדם מביניהם. הריבית משולמת מדי רבעון.		מועדי פירעון קרן וריבית:	
אין		תניות פיננסיות מרכזיות:	

תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:	אין
תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם ההלוואה	תקבולי מכירת הדירות מופקדים בחשבון סגור לטובת חברות הפרויקט; המחאת זכויות חברות הפרויקט בהסכמי הביצוע עם הקבלנים לטובת התאגיד הבנקאי; המחאת זכויות חברות הפרויקט בפוליסת ביטוח העבודות לטובת התאגיד הבנקאי.
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	לא
האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	כן, יצוין כי החברה נתנה ערבויות ביצוע שונות לטובת הבנק.
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	באופן מעשי החברה תוכל, בכפוף לאישור הבנק, למשוך עודפים מחשבון הליווי, בתנאי שפרעה במלואה את הלוואת הבניה.
בטחונות:	שעבוד בדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט, שיעבוד על תקבולי הביטוח וכן המחאת תקבולי מכירת דירות לטובת התאגיד הבנקאי.

ח. שעבודים ומגבלות משפטיות:

הסכום המובטח ע"י השעבוד (מאוחד) (למועד הדו"ח)	פירוט	סוג	
31.12.2018 (באלפי אירו)			
140,000	שעבוד בדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט, לרבות יתרת השלבים הבאים ב"קרקע 1" שיעבוד על תקבולי הביטוח וכן המחאת תקבולי מכירת דירות לטובת התאגיד הבנקאי	דרגה ראשונה	שעבודים
---	אין; עם השלמת רישום הדירות במירשם המקרקעין נרשמו וירשמו (לפי העניין) הערות אזהרה לטובת רוכשי הדירות		אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)

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

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

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

א. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2018	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 84.98%)
Grafental Mitte (שלב ו' בפרויקט המגורים)	שם הפרויקט:
Neumann Str. 6, Dusseldorf, Germany	מיקום הפרויקט:
112 יח"ד בבניה רוויה (כ-12 א' מ"ר ברוטו), מתוכן 70 דירות בשכ"ד מסובסד ו-40 דירות כדיור בר השגה בשכר דירה מפוקח (לפירוט ראה סעיף 1.8.5 לעיל), יחד עם חניון תת קרקעי, הכולל 57 מקומות חניה	תיאור קצר של הפרויקט:
84.98%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
ראו בסעיף 1.1.6 לעיל	מבנה האחזקה בפרויקט:
ראו בסעיף 1.1.6 לעיל	ציון שמות השותפים לפרויקט:
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
יוני 2008	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
4,600 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
הרבעון הראשון של שנת 2020	מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:
השכרת הדירות תחל ברבעון השני של שנת 2020 עם השלמת בניית השלב	מועד התחלת שיווק בפרויקט [מתוכנן]:
השכרת הדירות צפויה להסתיים במהלך חודש דצמבר 2020	מועד סיום שיווק צפוי:
ראה סעיף 1.9.6.3 להלן	הסכמים עם קבלני ביצוע בקשר עם הפרויקט:
בחודש אפריל 2018 לאחר קבלת היתר בניה	מועד התחלת עבודות הקמה [מתוכנן]:
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בקרקע:
אין	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):
לעניין חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי – ראו הסכם הפיתוח בסעיף 1.8.5 לעיל	קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:
לא	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?
לפרטים אודות התקשרותן של חברות הפרויקט בהסכם הפיתוח ראו בסעיף 1.8.5 לעיל	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
אין. יובהר כי זיהום הקרקע הקיים במקרקעי הפרויקט (כמתואר בסעיף 1.18.1.4 להלן) מצוי בחלק מהמקרקעין המיועד להקמת שלבים ז'-יב' בפרויקט המגורים	נושאים מיוחדים

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

שלב ו' - מצב תכנוני ליום 31.12.2018			
הנתונים הינם לפי 100% חלק התאגיד בפרויקט 84.98%			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
היתר בניה התקבל במהלך חודש אפריל 2018	112 יח"ד מתוכן 70 דירות בשכ"ד מסובסד ו-42 דירות כדיור בר השגה בשכר דירה מפוקח - לפירוט ראה סעיף 1.8.5 לעיל	כ-12 א' מ"ר ברוטו עילי יחד עם 57 מקומות חניה תת קרקעיים	יחידות דיור

ג. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

עלויות שהושקעו בפרויקט		שלב ו'
נתונים כספיים באלפי אירו (במצטבר)		נתונים לפי 100%.
שנת 2017	שנת 2018	(חלק התאגיד האפקטיבי בפרוייקט – 84.98%)
1,600	3,500	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
738	1,117	סה"כ עלויות מצטברות בגין תכנון, שיווק ומכירות, אגרות, ניהול פרוייקט ומשרדיות
80	493	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח תשתיות ציבוריות
146	5,664	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
0	0	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
2,563	10,773	סה"כ עלות מצטברת

שלב ו'		
עלויות שטרם הושקעו ויתרה להשקעה		
נתונים כספיים באלפי אירו		נתונים לפי 100%.
שנת 2017	שנת 2018	(חלק התאגיד האפקטיבי בפרוייקט – 84.98%)
1,800	0	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
1,839	1,847	סה"כ עלויות בגין תכנון, שיווק ומכירות, אגרות, ניהול פרוייקט ומשרדיות שטרם הושקעו (אומדן)
414	1	סה"כ עלויות פיתוח תשתיות ציבוריות שטרם הושקעו (אומדן)
18,342	12,824	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
0	0	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון הצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
22,395	14,672	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
4.1%	33.1%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
מרץ 2020	מרץ 2020	מועד השלמת בנייה צפוי

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

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

רווח יזמי צפוי	
28,925	סך אומדן הכנסות צפויות בשלב ו' בפרויקט (באלפי אירו) ¹
25,445	סך עלות צפויה (כולל קרקע) (באלפי אירו)
3,480	סך רווח יזמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי אירו) ²
13.7%	שיעור רווח יזמי כולל צפוי בפרויקט (%)
3,275	מחיר מכירה ממוצע בפרויקט (כולל בגין הכנסות ממכירת חניות) (באירו למ"ר)

המידע המתואר לעיל בקשר עם שלב ו' בפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם צפי ההכנסות, שכר הדירה הצפוי, העלויות הצפויות והרווח הצפוי הינם בבחינת "מידע צופה פני עתיד" אשר אינם בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותם בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד הדוח, בדבר: (1) ביקוש לשטחי מגורים בדיסילדורף; (2) מחירי השכירות של שטחי מגורים בדיסילדורף בכלל ובסביבת הפרויקט בפרט בפרויקטים מתחרים ברי השוואה לפרויקט החברה (ראה סעיף 1.10.2 להלן); (3) ידע וניסיון מצטבר של הנהלת החברה ומנהלי הפרויקט בתחום; (4) תחזיות ואומדנים של החברה באשר לעלויות הבניה, הפיתוח, השיווק וכו' לרבות אומדני מתכננים ויועצים הנדסיים לפרויקט בהתבסס על התוכניות להיתר הבניה, מפרטי הבניה וכתבי כמויות שהוכנו לצורך הכנת המיכרז והסכם הקבלן הראשי שנחתם ביחס לשלב ו'; וכן כוללת הערכות נוספות של החברה. שינוי נסיבות (לרבות מבלי לגרוע מכלליות האמור – ירידה בביקושים לשטחים האמורים בדיסילדורף ו/או ירידה במחירי השוק בדיסילדורף של השטחים האמורים) או גידול בעלויות הבניה עקב תוספות ושינויים להסכם הקבלן הראשי, ו/או היווצרות תנאים מיוחדים בנסיבות העניין עלולים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ולהשפיע באופן מהותי על צפי ההכנסות מהפרויקט ובכלל זה על רווחיותו הכוללת.

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

² יצוין כי לא הוכר רווח יזמי בגין שלב זה, ולא יוכר רווח יזמי עד לסיום הקמתו.

ו. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בפרויקט: החברה סבורה כי ניתוח הרגישות אינו רלבנטי מאחר ובכוונתה להחזיק בשלב ויכנס מניב.

ז. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט: יצוין כי השלב מוחלק ל- 2 תתי שלבים, דיור בר השגה, ודיור מסובסד (כאמור להלן), החברה התקשרה עם תאגיד בנקאי אחד למימון הקמת תת השלב לדיור בר השגה, ובגין תת השלב לדיור מסובסד, החברה התקשרה עם תאגיד בנקאי אחר, בתנאים מוטבים, הכוללים מענק כמתואר בסעיף 1.8.1.6 ב' (2).

יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי אירו)	31.12. 2018	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	2,098	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-	-
31.12. 2017	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
מוסד מלווה:				
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:				
תאגיד בנק אי				
יוני 2018				
נובמבר 2017				
סה"כ מסגרת:				
10 מיליון אירו למימון הפרויקט, מועד פרעון ההלוואה – אפריל 2020.				
7.4 מ' אירו, הלוואה זו אינה מסגרת אלא תינתן כהתאם לעמידת החברה ביעדי ביצוע, החברה צופה כי בשבועות הקרובים כמחצית מסכום ההלוואה ינתן לחברה.				
כל המסגרת.				
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:				
8 מ' אירו.				
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:				
מרווח ריבית 1.95% מעל ריבית אירופור ל-3 חודשים.				
מועדי פירעון קרן וריבית:				
פירעון הקרן בגין הלוואות הבניה הינו בתשלום אחד (Bullet) בחודש אפריל 2020 או עם סיום בנייה של שלב ו', לפי המוקדם מביניהם. הריבית משולמת מדי רבעון.				
תניות פיננסיות מרכזיות:				
אין				
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:				
אין				
תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם הלוואה				
המחאת זכויות חברות הפרויקט בהסכמי הביצוע עם הקבלנים לטובת התאגיד הבנקאי; המחאת זכויות חברות הפרויקט בפוליסת ביטוח העבודות לטובת התאגיד הבנקאי.				
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:				
לא				
האם מסוג non-recourse [כן/לא]:				
כן				
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:				
לא רלוונטי, אין תקבולים מדיירים, פרויקט להשכרה.				
לא רלוונטי, אין תקבולים מדיירים, פרויקט להשכרה. שעבוד בדרגה ראשונה על מקרקעי השלב				
בטחונות:				
שעבוד בדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט, שיעבוד על תקבולי הביטוח וכן המחאת תקבולי מכירת דירות לטובת התאגיד הבנקאי.				

ח. שעבודים ומגבלות משפטיות :

<u>הסכום המובטח ע"י השעבוד (מאוחד) (למועד הדו"ח)</u>	<u>פירוט</u>	<u>סוג</u>	
31.12.2018 (באלפי אירו)			
140,000	שעבוד בדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט, לרבות יתרת השלבים הבאים ב"קרקע" שיעבוד על תקבולי הביטוח וכן המחאת תקבולי מכירת דירות לטובת התאגיד הבנקאי	דרגה ראשונה	<u>שעבודים</u>
---	אין	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

ט. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יצרת העודפים הצפויה למשיכה (יצוין כי לא נכללו מסים בתחשיב מטה) : לא נכללו נתונים לגבי משיכת עודפים הואיל והבחרה לא משווקת את הדוחות משלב זה.

1.9.5.4. Grafental שלב ז': פרויקט יזמי בהקמה

א. הצגת הפרויקט -

<u>פירוט ליום 31.12.2018</u>	<u>(נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 84.98%)</u>
Grafental (שלב ז' בפרויקט המגורים)	שם הפרויקט :
Neumann Str. 6, Dusseldorf, Germany	מיקום הפרויקט :
89 יחיד בבניה (כ- 9,534 מ"ר נטו יחד עם חניון תת קרקעי, הכולל 98 מקומות חניה	תיאור קצר של הפרויקט :
84.98%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט :
ראו בסעיף 1.1.6 לעיל	מבנה האחזקה בפרויקט :
ראו בסעיף 1.1.5 לעיל	ציון שמות השותפים לפרויקט :
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים :
יוני 2008	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט :
6,500 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט :
הרבעון הראשון של שנת 2021	מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן] :
שיווקו של שלב ד' החל בחודש נובמבר 2018	מועד התחלת שיווק בפרויקט [מתוכנן] :
מכירת הדירות צפויה להסתיים עד לסוף שנת 2020.	מועד סיום שיווק צפוי :
ראה סעיפים 1.9.6.3 להלן	הסכמים עם קבלני ביצוע בקשר עם הפרויקט :
רבעון רביעי 2018	מועד התחלת עבודות הקמה [מתוכנן] :
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בקרקע :
אין	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר) :
לעניין חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי – ראו הסכם הפיתוח בסעיף 1.8.5 לעיל	קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט :
לא.	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?

לפרטים אודות התקשרותן של חברות הפרויקט בהסכם הפיתוח ראו בסעיף 1.8.5 לעיל	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט :
אין. יובהר כי זיהום הקרקע הקיים במקרקעי הפרויקט (כמתואר בסעיף 1.18.1.4 להלן) בחלק מהמקרקעין המיועד להקמת שלבים ח-יב' בפרויקט המגורים.	נושאים מיוחדים

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

שלב ז' - מצב תכנוני ליום 31.12.2018, הנתונים הינם לפי 100% חלק התאגיד בפרויקט 84.98%			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	כ - 9.5 אלפי מ"ר נטו עילי, ו - 98 מקומות חניה תת קרקעיים	89 דירות	היתר בניה התקבל ברבעון הרביעי של שנת 2018

ג. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

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

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

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

ד. שיווק הפרויקט

שלב ז - שיווק הפרויקט						
שנת 2018					למועד פרסום הדו"ח	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט - 83%)
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 1		
חוזים מצטברים שנחתמו במהלך התקופה השוטפת:						
			27	39	יחידות דיור (#)	
			14,301	20,933	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	2,536	3,741	יחידות דיור (מ"ר)	
			5,639	5,596	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)	
הזמנות דירות (Reservations) ליום פרסום הדוח:						
				0	יחידות דיור (#)	
				0	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)	
				0	יחידות דיור (מ"ר)	
				0	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)	
חוזים חתומים והזמנות דירות מצטבר עד ליום פרסום הדו"ח						
				39	יחידות דיור (#)	
				20,933	יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חניות, באלפי אירו)	
				3,741	יחידות דיור (מ"ר)	
				5,596	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)	
שיעור השיווק של הפרויקט (%):						
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	למועד פרסום הדו"ח		
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	21.2%	31%	שיעור השיווק למועד פירסום הדוח - חוזים חתומים	
				31%	שיעור השיווק למועד פירסום הדוח - חוזים חתומים והזמנות	

מקדמות מדיירים (מצטבר):					
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	למועד פרסום הדו"ח	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	-	-	מקדמות מדיירים (באלפי אירו) ¹
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	-	-	שיעור המיקדמות מדיירים (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים והזמנות ליום פרסום הדו"ח:					
				50	יחידות דיור (#)
				32,756	יחידות דיור - תמורה כספית צפויה (כולל בגין חניות, באלפי אירו)
				5,793	יחידות דיור (מ"ר)
				5,655	מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
				10,848	סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי אירו)

ה. רווחיות גולמית

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

רווח יזמי צפוי	
53,689	סך אומדן הכנסות צפויות בשלב ה' בפרויקט (באלפי אירו)
41,457	סך עלות צפויה (כולל קרקע) (באלפי אירו)
12,232	סך רווח יזמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי אירו) ²
29.5%	שיעור רווח יזמי כולל צפוי בפרויקט (%)
5,638 בגין הדירות	מחיר מכירה ממוצע בפרויקט (כולל בגין הכנסות ממכירת חניות) (באירו למ"ר)

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

² יצוין כי טרם הוכר רווח יזמי בגין השלב, כיוון שטרם התקבלו מקדמות מרוכשי דירות.

ז. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בפרויקט:

שלב ו' – ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי אירו)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
8,293	10,263	12,232	14,202	16,171	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
15,328	13,780	12,232	10,684	9,137	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

ז. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט:

-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2018	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי אירו)
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
ל.ר.	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2017	
ל.ר.	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
תאגיד בנקאי		מוסד מלווה:	
נובמבר 2018		תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:	
33 מיליון אירו למימון הפרויקט, מועד פירעון הלוואה 30 בספטמבר, 2020.		סה"כ מסגרת:	
יתרת הלוואה שטרם נוצלה בגין שלב ז' – 33 מ' אירו.		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	
מרווח ריבית 1.95% מעל ריבית אירופי ל-3 חודשים.		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	
פירעון הקרן בגין הלוואות הבניה הינו בתשלום אחד (Bullet) בחודש ספטמבר 2020 או עם סיום בנייה ואיכלוס של שלב ז', לפי המוקדם מביניהם. הריבית משולמת מדי רבעון.		מועדי פירעון קרן וריבית:	
אין		תניות פיננסיות מרכזיות:	
אין דרישה להשקעת הון עצמי בבניית שלב ז'; אין דרישה לביצוע מכירות מוקדמות כתנאי למשיכת הלוואת הבניה בגין שלב ז'.		תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:	
תקבולי מכירת הדירות מופקדים בחשבון סגור לטובת חברות הפרויקט; המחאת זכויות חברות הפרויקט בהסכמי הביצוע עם הקבלנים לטובת התאגיד הבנקאי; המחאת זכויות חברות הפרויקט בפוליסת ביטוח העבודות לטובת התאגיד הבנקאי.		תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם הלוואה	
לא		ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	
כן, יצוין כי החברה נתנה ערבויות ביצוע שונות לטובת הבנק.		האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	
החברה תוכל, בכפוף לאישור הבנק, למשוך עודפים מחשבון הליווי, בתנאי שפרעה במלואה את הלוואת הבניה.		תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	
שעבוד בדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט, שיעבוד על תקבולי הביטוח וכן המחאת תקבולי מכירת דירות לטובת התאגיד הבנקאי.		בטחונות:	

ח. שעבודים ומגבלות משפטיות :

<u>הסכום המובטח</u> <u>ע"י השעבוד</u> <u>(מאוחד)</u> (למועד הדו"ח)	<u>פירוט</u>	<u>סוג</u>	
31.12.2018 (באלפי אירו)			
140,000	שעבוד בדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט, לרבות יתרת השלבים הבאים ב"קרקע" שיעבוד על תקבולי הביטוח וכן המחאת תקבולי מכירת דירות לטובת התאגיד הבנקאי	דרגה ראשונה	<u>שעבודים</u>
---	אין ; עם השלמת רישום הדירות במירשם המקרקעין נרשמו וירשמו (לפי העניין) הערות אזהרה לטובת רוכשי הדירות	<u>אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)</u>	

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

<u>רווח באלפי אירו</u>	
12,232	רווח גולמי צפוי :
7,974	התאמות לעודפים, בעיקר עלות המקרקעין סה"כ :
20,206	סה"כ עודפים צפויים למשיכה :
ספטמבר 2020	מועד צפוי למשיכת עודפים
חילוט שעבוד ומסירת דירות לרוכשי הדירות	תנאים מתלים למשיכת עודפים

1.9.5.5. פרויקט מגורים של החברה באאכן – נדל"ן יזמי בהקמה

א. הצגת הפרויקט

<u>פירוט ליום 31.12.2018</u>	<u>(נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 50%)</u>
Tuchmacherviertel Aachen	שם הפרויקט :
Becker Str., Aachen, Germany	מיקום הפרויקט :
28,000 מ"ר, נטו זכויות בניה נטו למגורים (פורסמה לציבור ואישור צפוי בשבועות הקרובים) לבניית כ - 280 יח"ד, מהם כ - 80 יחידות צפויות להיות דירות להשכרה בשכ"ד בר השגה/סוציאלי.	תיאור קצר של הפרויקט :
50%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט :
באמצעות חברה נכדה של החברה המחזיקה 50% מהשותפות המוגבלת שהינה הבעלים בקרקע	מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה) :

ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):	Nessler Bau GmbH, חברת יזמות הפרוייקטים של הקבלן הראשי שביצעה ומבצעת עבור החברה את עבודות הבניה בשלבים ב'3, ג'3-ד', ז' וח', בהיקף כולל של מעל 100 מ' אירו.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	לפי שיטת השווי המאזני
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	פברואר 2016
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	53,000 מ"ר
מועד סיום עבודות ההקמה [מתוכנן]:	טרם נקבע
מועד התחלת שיווק בפרויקט [צפוי]:	טרם נקבע
מועד סיום שיווק [צפוי]:	טרם נקבע
הסכמים עם קבלני ביצוע בקשר עם הפרויקט:	ל.ר.
מועד התחלת עבודות הקמה [מתוכנן]:	טרם נקבע
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה)	בעלות
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר):	אין
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	ל.ר.
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? אם כן, יינתן גילוי להנחות הבסיס.	לא
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	ל.ר.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)	ל.ר.

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט אאכן ליום 31 בדצמבר 2018 (הנתונים הינם לפי 100%, חלק התאגיד בפרויקט 50%)			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יח"ד	28,000 – זכויות בנייה, נטו.	280 יח"ד	בחודש דצמבר 2018, פורסמה התב"ע בגין המתחם, כך שהיעוד הקודם (תעשייה) צפוי להשתנות באופן פורמלי ליעוד מגורים בשבועות הקרובים. ¹

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

ג. עלויות שהושקעו בפרויקט¹

שנת 2017	שנת 2018	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 50%)
(נתונים כספיים באלפי אירו)		
<u>עלויות שהושקעו:</u>		
6,071	6,071	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
555	1,285	סה"כ עלויות מצטברות בגין תכנון, שיווק, פיתוח, מסים, ואגרות
-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
6,626	7,356	<u>סה"כ עלות מצטברת</u>

ד. אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט

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

ה. ניתוח רגישות לרווח הגולמי שטרם הוכר בפרויקט

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

ו. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

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

ז. שעבודים ומגבלות משפטיות

לא רלוונטי.

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

1.9.5.6. עתודות קרקע א': (שלבס ח' – יב' בפרויקט המגורים המתוכנן במסגרת התב"עות
(Grafental Mitte / Grafental Ost)

א. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2018	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 84.98%)
Grafental Mitte / Grafental Ost (שלבס ח' - יב' בפרויקט המגורים)	שם הפרויקט:
Neumann Str. 6, Dusseldorf, Germany	מיקום הפרויקט:
כ-62' מ"ר נטו, כ- 700 יח"ד בבניה רוויה וצמודי קרקע	תיאור קצר של הפרויקט:
84.98%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
ראו בסעיף 1.1.6 לעיל	מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):
ראו בסעיף 1.1.6 לעיל	ציון שמות השותפים לפרויקט:
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
יוני 2008	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
39,000 מ"ר יחד עם 7,000 מ"ר נוספים שירכשו ע"י החברה מידי עיריית דיסלדורף	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
ביחס לשלב ח' הכולל 96 יח"ד בבניה רוויה ו-101 חניות תת קרקעיות בשטח כולל של כ-10 א' מ"ר נטו – ברבעון השלישי של שנת 2019.. ביחס ליתרת השלבים - טרם נקבע.	מועד סיום עבודות ההקמה [מתוכנן]:
ביחס לשלב ח' – ברבעון השלישי של שנת 2019. ביחס ליתרת השלבים – טרם נקבע.	מועד התחלת שיווק בפרויקט [צפוי]:
ביחס לשלב ח' – ברבעון השלישי של שנת 2021. ביחס ליתרת השלבים – טרם נקבע.	מועד סיום שיווק [צפוי]:
ראה סעיפים 1.9.6.3 להלן.	הסכמים עם קבלני ביצוע בקשר עם הפרויקט:
ביחס לשלב ח' – החברה צופה כי ההיתר יתקבל ועבודות הבניה יחלו במהלך הרבעון השלישי של שנת 2019.	מועד התחלת עבודות הקמה [מתוכנן]:
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה)
אין	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר):
לעניין חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי – ראו הסכם הפיתוח בסעיף 1.8.5 לעיל.	קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:
לא	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? אם כן, יינתן גילוי להנחות הבסיס.
לפרטים אודות התקשרותן של חברות הפרויקט בהסכם הפיתוח ראו בסעיף 1.8.5 לעיל	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
בכ- 40% משטח הקרקע, קיים זיהום קרקע במתכות כבדות ו- PAH ¹ . על פי אישורי הרשויות הרלוונטיות ועל פי דו"ח בדיקה שערכה החברה, אין בזיהום הקרקע למנוע או להגביל את הוצאת היתרי הבניה מכוח התב"ע.	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)

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

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט Grafental Mitte /Grafental Ost (יתרת השלבים החל משלב ח'), ליום 31.12.2018, (הנתונים הינם לפי 100%, חלק התאגיד בפרויקט 84.98%)			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ זכויות בניה (מ"ר)	
Grafental 303 יח"ד נכללות תחת תב"ע מאושרת, Grafental Mitte, וה- 400 יח"ד נכללות תחת תב"ע Grafental Ost שאישורה צפוי במהלך שנת 2018 ראה סעיף 1.8.1.6 להלן.	703	כ-61,000	יחידות דיור

ג. עלויות שהושקעו בפרויקט¹

שנת 2017	שנת 2018	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – (84.98%)
(נתונים כספיים באלפי אירו)		
<u>עלויות שהושקעו:</u>		
84,030	71,115	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
8,629	7,172	סה"כ עלויות מצטברות בגין תכנון, שיווק, פיתוח, מסים, ואגרות ²
-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
92,659	78,287	<u>סה"כ עלות מצטברת</u>

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

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

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

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

1.9.5.7. עתודות קרקע ב': 193 דונם בשכונת גרסהיים, בדיסלדורף שבגרמניה.

א. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2018	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 100%)
Glasmacherviertel	שם הפרויקט:
Gereesheim, Heyestraße/Torfbruchstraße Germany	מיקום הפרויקט:
193 דונם בייעוד תעשייה, החברה שוקדת על שינוי היעוד הקרקע שתאפשר הקמת שכונת מגורים.	תיאור קצר של הפרויקט:
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
ראו בסעיף 1.1.6 לעיל	מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):
ראו בסעיף 1.1.6 לעיל	ציון שמות השותפים לפרויקט:
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
פברואר 2018	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
193 דונם	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
טרם נקבע.	מועד סיום עבודות ההקמה [מתוכנן]:
טרם נקבע.	מועד התחלת שיווק בפרויקט [צפוי]:
טרם נקבע.	מועד סיום שיווק [צפוי]:
טרם נקבע.	הסכמים עם קבלני ביצוע בקשר עם הפרויקט:
טרם נקבע.	מועד התחלת עבודות הקמה [מתוכנן]:
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה)
אין	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר):
ר' פרוט בהסכמי המימון.	קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:
לא	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? אם כן, יינתן גילוי להנחות הבסיס.
הקמת הפרויקט תדרוש מהחברה פיתוח תשתית ציבורית למתחם.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט עתודת קרקע בת 193 דונם, בשכונת גרסהיים, בדיסלדורף גרמניה, (הנתונים הינם לפי 100%, חלק התאגיד בפרויקט 100%)			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ זכויות בניה (מ"ר)	
	ל.ר.	ל.ר.	שימוש תעשייתי
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ זכויות בניה (מ"ר)	
החברה שוקדת על קידום תבי"ע עם הרשות המקומית ומעריכה כי התכנית תואשר לקרת סוף שנת 2019.	1,400	כ-187,000	יחידות דיור
	ל.ר.	כ-30,000	שטחי מסחר ומשרדים
	3	ל.ר.	גני ילדים ובית ספר

ג. עלויות שהושקעו בפרויקט¹

שנת 2018	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 100%)
141,866	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
155	סה"כ עלויות מצטברות בגין תכנון, שיווק, פיתוח, מסים, ואגרות ²
-	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
142,021	סה"כ עלות מצטברת

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

ה. מימון ספציפי, שעבודים ומגבלות משפטיות הקשורים לפרויקט:

מועד מלווה:	תאגיד בנקאי	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי אירו)	תאריך
		90,000	ל.ר.		31.12.2018
		ל.ר.	ל.ר.		31.12.2017
		ל.ר.	ל.ר.		

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

29 בפברואר 2019	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:
90 מיליון אירו למימון הפרויקט, מועד פרעון בתשלום אחד ביום 31 במרץ, 2021.	סה"כ הלוואה :
לא רלוונטי.	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:
מרווח ריבית 2% מעל ריבית אירופור ל-3 חודשים.	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:
פירעון הקרן הינו בתשלום אחד (Bullet) בחודש בחודש מרץ, 2021. הריבית משולמת מדי רבעון.	מועדי פירעון קרן וריבית:
אם דירוג האשראי של החברה יהא נמוך מ-BBB-il, אזי יהא על החברה להפקיד בפיקדון 10 מיליון אירו, וזאת בנוסף לסכומים נוספים שיכול שהופקדו/יופקדו בפיקדון כמפורט להלן. יוער, כי דירוג האשראי של החברה נכון למועד חתימת הדוח הינו il-AA.	תניות פיננסיות מרכזיות:
ר' לעיל.	תניות מרכזיות אחרות:
אין.	תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם הלוואה
לא.	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:
כן, ר' תניות מרכזיות אחרות.	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:
לא רלוונטי.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
שעבוד ראשון בדרגה על הנכס הנרכש וכן שעבוד על הפיקדון (כהגדרתו להלן).	בטחונות:

תניות מרכזיות אחרות:

א. אם עד ליום 31 במרץ 2019 הסכם התשתיות עם עיריית דיסילדורף לא נחתם והתב"ע (משינוי יעוד תעשייה למגורים) לא התפרסמה להערות הציבור, אזי החברה תפקיד 24 מיליון אירו בחשבון שישועבד לטובת המלווה (לעיל ולהלן: "הפיקדון").

ב. אם עד ליום 30 בספטמבר, 2019 התב"ע לא תאושר, אזי החברה תפקיד עוד 15 מיליון אירו בפיקדון.

ג. אם עד ליום 31 במרץ, 2020 התב"ע לא תאושר, אזי החברה תפקיד עוד 15 מיליון אירו בפיקדון.

ד. אם עד ליום 30 בספטמבר, 2020 התב"ע לא תאושר, אזי החברה תפקיד עוד 15 מיליון אירו בפיקדון.

אם התנאי הרלבנטי התקיים לאחר שהכסף הופקד בפיקדון, אזי הסכום שבפיקדון יוחזר לחברה. עם אישור התב"ע, תוגבל ערבותה של החברה לקיום התחייבויות הרוכשת על פי הסכם הלוואה לסכום של 50 מיליון אירו. עם התחלת בניית הפרויקט, ובמידה והלוואת הבניה תילקח מהמלווה, החברה תחדל להיות ערבה/חייבת על פי הסכם הלוואה.

יצויין כי החברה מנהלת מו"מ עם הבנק על קבלת דחייה בהפקדת הפיקדון כאמור, למועד חתימת הדוח, הודיע הבנק לחברה כי בכל מקרה לא ידרוש את הפקדת הפיקדון כאמור, כל עוד לא התכנסה ועדת אשראי של הבנק לבחינת הנושא.

המידע המתואר לעיל בקשר עם התב"ע ופרסומה, ערבות החברה וגובהה וכן, הפקדת הפיקדון (ובכלל זה המועדים הצפויים להשלמתם), הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ואשר עשוי שלא להתגשם או להתגשם במועדים שונים מהערכת החברה וזאת בין היתר כתוצאה מאישורים הנדרשים מגורמים שלישיים והליכים רגולטוריים שאינם בשליטת החברה.

ו. שעבודים ומגבלות משפטיות : ר' לעיל.

1.9.6 הסכמים מהותיים

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

1.9.6.2 לפרטים נוספים אודות הסכמי המימון בפרויקט ראו בסעיף 0 להלן.

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

קנסות	ערבויות שהמציא הקבלן	אופן ביצוע התשלום	מועד סיום העבודות בפועל	מועד סיום העבודות ההסכמי	מועד החתימה	היקף כספי פאושלי של ההסכם	שם הקבלן	שלב בפרויקט
קנס על איחור במועד סיום העבודות – 0.1% מסכום החוזה ליום מעל 14 יום איחור אך לא יותר מ-5% במצטבר.	ערבות ביצוע בסך 5% מהיקף החוזה להבטחת התחייבויות הקבלן בהתאם להסכם. ערבות הביצוע תוחלף בערבות טיב עם סיום הבניה בהיקף של 5% מסך ההסכם לתקופת האחריות כפי שמוגדר בחוק הגרמני (5 שנים ככלל, 10 שנים לעבודות האיטום).	באופן חודשי בהתאם לקצב התקדמו ת הבניה ולהיקף העבודות שבוצעו בחודש האמור	הסתיימו	דצמבר 2018	מרץ 2017	כל עבודות הבניה (חניון תת קרקעי, שלד, גמר ופיתוח סביבתי) של שלב ד' בהיקף כספי של כ- 29.85 מ' אירו	Nessler Grünzig Bau GmbH	שלב ד'
			טרם הסתיימו	מרץ 2020	נובמבר 2017	כל עבודות הבניה (חניון תת קרקעי, שלד, גמר ופיתוח סביבתי) של שלב ה' בהיקף כספי של כ- 21 מ' אירו	Schmeing Bau GmbH	שלב ה'
			טרם הסתיימו	מרץ 2020	נובמבר 2017	כל עבודות הבניה (חניון תת קרקעי, שלד, גמר ופיתוח סביבתי) של שלב ו' בהיקף כספי של כ- 19.6 מ' אירו	Schmeing Bau GmbH	שלב ו'
			טרם הסתיימו	מאי 2020	מרץ 2018	כל עבודות הבניה (חניון תת קרקעי, שלד, גמר ופיתוח סביבתי) של שלב ו' בהיקף כספי של כ- 27 מ' אירו	Nessler Grünzig Bau GmbH	שלב ז'
			טרם הסתיימו	מאי 2021	נובמבר 2018	כל עבודות הבניה (חניון תת קרקעי, שלד, גמר ופיתוח סביבתי) של שלב ו' בהיקף כספי של כ- 30 מ' אירו	Nessler Grünzig Bau GmbH	שלב ח'

חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

תחרות 1.10

כללי 1.10.1

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

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

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

הקבוצה מתמודדת עם התחרות באמצעות היותה "שחקן מקומי" כתוצאה ממיקוד הפעילות בשוק הגרמני משנת 2004, הכרות וידע מעמיק עם החוקים והתקנות המקומיים הנוגעים לשוק הנדל"ן, הקשרים העסקיים שפיתחה עם גורמים המעורבים בשוק הנדל"ן הגרמני (ראה גם בסעיף 1.7.1.5 לעיל) המאפשרים לה נגישות למגוון רב של עסקאות בטרם הגעתם לשוק, ומהירות התגובה של הקבוצה בסגירת עסקאות תודות למתודולוגיה יחודית, יכולות ניתוח וחינום עסקאות בתוך הקבוצה ונגישות גבוהה לבנקים ומממנים מקומיים.

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

תחום פעילות – נדל"ן יזמי למגורים 1.10.2

החברה מחזיקה במלאי זכויות הבנייה הגדול ביותר בדיסלדורף, ורואה בכך יתרון אסטרטגי. מלבד פרויקטים קטנים משמעותית מהפרויקטים של החברה, החברה זיהתה פרויקט כמתחרה עיקרי של לאור גודלו, קרבתו הגיאוגרפית לפרויקט, פנייה לקהל יעד דומה ומוצר דומה הן מבחינת המפרט, האיכות והגימור. להלן פרטים אודות הפרויקט המתחרה כפי שנאספו על ידי החברה מפרסומי המתחרה:

פרויקט Granad Central: קרקע בשטח של כ-40,000 מ"ר, להקמת כ-1,000 יח"ד בשטח של כ-114,000 מ"ר, מרבית הדירות מיועדות להשכרה. היקף עלויות הקמת הפרויקט צפויה להסתכם לכ-400 מ' אירו. הפרויקט צפוי לקום במרכז העיר דיסלדורף ובסמוך למסילות הרכבת הבינעירונית. למיטב ידיעת החברה שיווקו של הפרויקט טרם החל.

1.11. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

1.11.1. משרדי הקבוצה

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

1.11.2. החברה שוכרת את משרדי החברה כשוכר ראשי, בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך כולל רכוש קבוע

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

1.11.3. נדל"ן להשקעה

ראו בסעיפים 1.8 ו-1.9 לעיל.

1.12. הון אנושי

1.12.1. המבנה הארגוני של הקבוצה

1.12.1.1. שינויים בהרכב דירקטוריון החברה

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

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

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

ביום 2 ביולי, 2018, אישרה האסיפה הכללית את מינויים של ה"ה Van Ommen, Nicolaas, Dorenbos Jeron, Burke Patrick ו-Moser Daniel לדירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידים של החברה מהימים 24 במאי, 2018 ו-2 ביולי, 2018 (מס' אסמכתאות: 2018-01-042231 ו-2018-01-063220, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

ביום 16 באוגוסט, 2018 אישרה האסיפה הכללית את מינויו של מר Friedrich Munsberg כדירקטור חיצוני לחברה, את מינויה מחדש של הגב' נועה שחם כדירקטורית בלתי תלויה בחברה ואת מינויו של מר Claus Jorgensen כדירקטור בחברה.

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

1.12.1.2. שינויים בהנהלת החברה

ביום 30 ביוני, 2018, חדלו ה"ה גל טננבאום ואופיר רחמים לכהן כמנכ"לים משותפים של החברה. לאחר תאריך הדוח, ביום 8 ביולי, 2018, החל מר Tomas A. de Vargas Machuca לכהן כמנכ"ל החברה החדש. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המידיים של החברה מן הימים 30 ביוני, 2018 ו-8 ביולי, 2018 (מס' אסמכתאות: 2018-01-058020, 2017-01-090438, 2017-01-107445, 2017-01-117634, 2018-01-058023, 2017-01-090438, 2017-01-107445, 2017-01-117634 ו-2018-01-06139, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפנייה). יצוין כי תגמולו של המנכ"ל החדש טרם נדון או נקבע.

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

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

ביום 27 בינואר, 2019 חדל לכהן קלאוס דיטר טראפ, כסמנכ"ל תפעול של החברה. קלאוס, צפוי להמשיך להיות מועסק על ידי החברה, באמצעות חברת תפעול הכנסים, עד ליום 30 באפריל. כמו כן, ישמש קלאוס כיועץ חיצוני לחברה על מנת למקסם את איכות העברת המידע וחפיפות.

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

נכון למועד הדוח, מעסיקה החברה כ- 150 עובדים ונותני שירותים.

1.12.2. מצבת העובדים של הקבוצה: מצבת העובדים ונותני השירותים של הקבוצה נכון ליום 31 בדצמבר 2017 וליום 31 בדצמבר 2018¹, הינה כדלקמן:

מספר עובדים		תפקיד בחברה המעסיקה	חברה מעסיקה
ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 31 בדצמבר 2018		
1	0	מנכ"ל משותף	החברה
1	2	מינהלה	
0	1	סמנכ"ל כספים	
1	0	מנכ"ל משותף	ש.י.ב. קפיטל שווקים עתידיים בע"מ
2	3	איש IT ושירותי מנהלה	
2	0	מחלקה פיננסית (מנהל, אנליסט)	
3	1	הנהלה בכירה (סמנכ"ל כספים, חשב ועוזר לסמנכ"ל הכספים)	חברה בת הונגרית
2	0	הנהלת חשבונות	
1	0	מנהלה	
1	0	סמנכ"ל תפעול	חברת תיפעול הנכסים (management property)
16	15	הנהלת חשבונות	
9	20	מינהלה	
105	93	ניהול נכסים/שיווק/טכני	
1	0	סמנכ"ל יזום	Grafental KG
1	1	הנהלת חשבונות	
3	3	מינהלה	
3	3	שיווק ומכירות	
6	8	ניהול פרוייקט	
158	150		סה"כ

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

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

הסכמי ההעסקה מסדירים את תפקיד המועסק, היקף ההעסקה ושעות העבודה, היעדרויות בשל מחלה וימי חופשה, ואופן סיום יחסי ההעסקה. יצוין כי על פי הדין בגרמניה נושא הפיטורין הינו שונה מישראל וככלל חוקי העבודה הינם לטובת העובד. הדין בגרמניה אינו קובע פיצויי פיטורין, אך יחד עם זאת, יש קושי לפטר עובד ועל חברות המעסיקות מעל 20 עובדים¹, חלים אף חוקי עבודה מחמירים יותר. חברה כאמור, המבקשת לפטר עובד נדרשת להוכיח סיבה סבירה לפיטורי עובד, וכל עוד לא מוכח אחרת העובד יכול לתבוע את החברה ולהמשיך להיות מועסק על ידה בכל אותה תקופה עד שמוכח שהיתה סיבה סבירה לפיטורין. ביטוח סוציאלי משולם בחלקו ע"י המעביד.

כל נושאי המשרה הבכירה בחברה חתומים על הצהרת סודיות, לרבות אלה שעובדים בחשבונית, על פיהם מתחייבים העובדים לשמור בסודיות על כך העניינים הנוגעים לפעילות ולסודות העסקיים של חברות הקבוצה בתקופת ההעסקה ולאחריה, אשר הגיעו לידיעתם בתקופת העסקתם.

הקבוצה נוהגת להכשיר את עובדיה מעת לעת באמצעות קורסים והכשרות מקצועיות.

1.12.3. נושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירה בקבוצה

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

לפרטים אודות נושאי המשרה הבכירה של החברה בהתאם להוראות תקנה 26א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "**תקנות הדוחות**") ראו בתקנה 26 בפרק ד', "פרטים נוספים על התאגיד", המצ"ב לדוח תקופתי זה.

לפרטים אודות תנאי הכהונה של חמשת מקבלי השכר הגבוה ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה בהתאם להוראות תקנה 21 לתקנות הדוחות ראו בתקנה 21 בפרק ד', "פרטים נוספים על התאגיד", המצ"ב לדוח תקופתי זה.

1.12.4. התקשרות עם מנכ"ל החברה: למועד פרסום הדוח תגמולו של המנכ"ל החדש טרם נדון או נקבע. לפרטים אודות תנאי העסקתם של המנכ"לים המשותפים עד למועד סיום עסקתם בחברה ראה בתקנה 21 בפרק ד', "פרטים נוספים על התאגיד".

1.12.5. תלות באיש מפתח: להערכת החברה, לחברות החברה אין תלות בנושאי המשרה הבכירה בקבוצה.

¹ רלבנטי לחברת תפעול הנכסים.

1.13.1. הגדרות

לשם הנוחות, להלן הגדרות מונחים מרכזיים בסעיף זה:

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

1.13.2. כללי

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

(א) הזרמת הון על ידי בעלי מניות ומשקיעים

התקשרות בהסכמי שיתוף פעולה עם משקיעים Co-Investors: לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכמי מיזם משותף (JV) עם מס' גורמים (לעיל ולהלן: "Co-Investors"), החברים, למיטב ידיעת החברה ב"מועדון משקיעים" שהוקם על ידי BCRC, בעלת השליטה בחברה בחודש יוני 2017, לצורך השתתפות בהשקעות הנדל"ן של קבוצת BCRC ובכלל זה השקעות הנדל"ן של החברה בגרמניה ראו בסעיף 1.1.6 לעיל.

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

(ב) מימון בנקאי

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

יתרת המימון הבנקאי (בהתאם לדוחות הכספיים) של הקבוצה נכון ליום 31 בדצמבר 2018 עומד על סך כולל של כ-761,099 אלפי אירו.

- ביום 28 בפברואר, 2018 העמיד לחברה תאגיד בנקאי הלוואה בסך 90 מליון אירו, לצורך מימון רכישת קרקע בשטח של כ-193 דונם בשכונת Gerresheim בעיר דיסלדורף שבגרמניה. ההלוואה הועמדה לתקופה של כ-3 שנים, בתנאי ריקורס (עד להתחלת בניית הפרוייקט ותיפרע בתשלום אחד (Ballon) ביום 31 במרץ, 2021. לפרטים נוספים ראו דיווחה המידי של החברה מיום 1 במרץ 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-020404), אשר נכלל בזאת על דרך ההפנייה.

- ביום 10 באפריל, 2018, התקשרה חברה נכדה הולנדית (100%) של החברה בהסכם להארכת תקופת הלוואה שנלקחה מבנק גרמני במהלך שנת 2013 לצורך רכישה נכסי מגורים להשכרה, בחמש שנים נוספות מעבר לתום תקופת ההלוואה המקורית (אוגוסט 2018). לפרטים נוספים ראו דיווחה המידי של החברה מיום 11 באפריל, 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-036820), אשר נכלל בזאת על דרך ההפנייה.

- ביום 20 ביוני, 2018 ביצעה החברה מימון מחדש להלוואה שהועמדה על ידי תאגיד בנקאי זר במהלך שנת 2013 לחברה נכדה מאוחדת של החברה, לצורך רכישת נכס מסחרי מניב בצפון גרמניה. ההלוואה כאמור הועמדה על-ידי אותו תאגיד בנקאי זר, בהיקף כולל של כ-55 מיליון ש"ח, לתשקופה של 5 שנים (קרי, עד ליום 20 ביוני, 2023). לפרטים נוספים ראו דיווחה המידי של החברה מיום 21 ביוני, 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-054324), אשר נכלל בזאת על דרך ההפנייה.

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

תנאים קודמים	תנאים חדשים	
205 מ' אירו	205 מ' אירו	סכום ההלוואה
3.78 שנים במוצע משוקלל	9.84 שנים	מועד פרעון סופי
1.29% - משוקלל, בהתאם לתנאים הקודמים סך של 157 מ' נושא ריבית קבועה, ו48 מ' אירו נושא ריבית משתנה	1.84% - כל ההלוואות בריבית קבועה	שיעור ריבית משוקלל לשנה
2.00%-2.50%	2.5%	שיעור קרן שוטף לשנה

ההלוואות אינן נושאות אמות מידה פיננסיות, ויתרת שווי הנכסים המשמשים כבטוחה כנגד הלוואות אלו הסתכם ליום 31 בדצמבר, 2018, לסך של כ- 501 מ' אירו.

- הסכמי מימון בנקאי נוספים : בהמשך לאמור לעיל, חברות הקבוצה נוהגות להתקשר במהלך העסקים הרגיל בהסכמי מימון לצורך רכישת נכסי הנדל"ן. הסכמי המימון נחתמים בדרך כלל, בין חברת הנכס לבין הגורם המממן. הסכמי המימון כאמור כוללים הוראות כאלה ואחרות ביחס להיקף המימון, תנאי העמדתו ואופן הפירעון.

(ג) הנפקות אג"ח

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

1.13.3. אשרור דירוג אשראי לחברה ע"י מעלות

ביום 26 במרץ 2018 אשררה חברת דירוג האשראי מעלות לחברה דירוג ilAA (אופק יציב) ולסדרות אג"ח א', ב', ו-ג' של החברה דירוג ilAA¹.

1.13.4. מגבלות החלות על הקבוצה בקבלת מימון

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

נכון ליום 31 בדצמבר 2018 החברה עמדה בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרת הסכמי המימון שהחברה צד להם. לפרטים נוספים אודות אופן חישוב אמות מידה פיננסיות בהסכמי הלוואה מהותיים עבור החברה ראו בטבלה להלן.

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

1.13.4.3. שעבודים וערבויות : להבטחת הלוואות מתאגידים בנקאיים, נרשמו שעבודים על נכסי הנדל"ן, על חשבונות הבנק בהם מתקבלים דמי השכירות, המחאת זכויות בגין תקבולי השכירות, המחאת זכויות בגין פוליסות ביטוח הנכס ושעבודים על מניות חברות הנכס. יצוין כי בגין חלק מהנכסים וחברות הנכס קיימת ערבות צולבת להבטחת המימון שנלקח לצורך רכישת הנכסים ו/או לצורך מימון מחדש של הנכסים.

¹ לפרטים נוספים ראו בדוח פעולת הדירוג של מעלות אשר צורף לדוח המיידית של החברה מיום 26 במרץ 2018 (מס' אסמכתא 2018-01-029542) הנכלל בזאת בדרך של הפניה.

בדבר ערבויות שנטלה החברה על עצמה, במסגרת הלוואת ריקורס לרכישת קרקע בת 193 דונם, בשכונת גרסהיים, בדיסלדורף שבגרמניה, ר' סעיף 1.13 (31) להלן.

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

1.13.5. טבלת ריכוז הסכמי SWAP

להלן פרטים בדבר הסכמי SWAP בהם התקשרה החברה לפני יום 31 בדצמבר 2018 והינם בתוקף נכון למועד חתימת הדוח:

מקור/בנק	תאריך סיום	סכום באלפי אירו	חברה	שווי ליום 31 בדצמבר 2018 באלפי אירו
תאגיד בנקאי זר	30/9/2022	45,464	תאגיד גרמני בשליטה מלאה של החברה	(460)

1.13.6. שיעורי ריבית ממוצעת ושיעורי ריבית אפקטיבית

להלן שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית על הלוואות מבנקים שהינם בתוקף ליום 31 בדצמבר לכל אחת מהשנים 2016-2018 שמיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה:

שיעור ריבית ממוצעת להלוואות מיועדות לשימוש ייחודי ליום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
1.77%	1.66%	1.61%	בנקים

1.13.7. אשראי בריבית משתנה

כחלק ממדיניות החברה ובהתאם לדרישות מרבית הבנקים המממנים חברות הקבוצה נוהגות להתקשר בהסכמי גידור כחלק ממערך הסכמי המימון, באופן המקבע את שיעור הריבית המשתנה והופך, הלכה למעשה, את ההלוואות להלוואות בריבית קבועה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2018 קיימות 16 הלוואות בקבוצה אלפי אירו אשר הועמדו לקבוצה בין אוקטובר 2013 לדצמבר 2018 וזאת לצורך רכישת נכסים ומימון מחדש, הנושאות ריבית בשיעור משתנה כדלקמן:

שיעור הריבית סמוך למועד חתימת הדוח	סכום אשראי ברוטו ליום 31 בדצמבר 2018 באלפי אירו	טווח הריבית לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	תאריך נטילת ההלוואה	מנגנון
1.39%	43,317	- 1.39% 1.39%	31 באוגוסט 2015	Titan(*) – ריבית בסיס משתנה 3 month Euribor בתוספת מרווח הריבית הבנקאית בשיעור של 1.39% לשנה
1.33%	11,083	- 1.33% 1.33%	31 באוגוסט 2015	Mars – ריבית בסיס משתנה 3 month Euribor בתוספת מרווח הריבית הבנקאית בשיעור של 1.33% לשנה
1.00%	16,965	-1.00% (**)1.00%	31 בדצמבר 2017	Leipzig(*) – (מסגרת אשראי שמומשה) ריבית בסיס משתנה 3 month Euribor בתוספת מרווח הריבית הבנקאית בשיעור של 1% לשנה
2.3%	55,340	2.78% -2.78%	28 בפברואר 2014	Matrix(*) – ריבית בסיס משתנה 3 month Euribor בתוספת מרווח הריבית הבנקאית בשיעור של 2.3% לשנה.
1.70%	2,514	- 1.70% (**)1.70%	30 באפריל 2014	Essen – ריבית בסיס משתנה 6 month Euribor בתוספת מרווח הריבית הבנקאית בשיעור של 1.70% לשנה
2.25%	8,000	- 2.25% 2.25%	29 באוגוסט 2014	Park Blick – ריבית בסיס משתנה 3 month Euribor בתוספת מרווח הריבית הבנקאית בשיעור של 2.25% לשנה
1.50%	6,645	- 1.50% (**)1.50%	31 באוקטובר 2014	Dortmund-Marten – ריבית בסיס משתנה 6 month Euribor בתוספת מרווח הריבית הבנקאית בשיעור של 1.50% לשנה
1.75%	1,965	- 1.75% 1.75%	28 בפברואר 2015	Kita – ריבית בסיס משתנה 3 month Euribor בתוספת מרווח הריבית הבנקאית בשיעור של 1.75% לשנה
1.50%	3,246	- 1.50% (**)1.50%	30 ביוני 2015	Kiel I – ריבית בסיס משתנה 6 month Euribor בתוספת מרווח הריבית הבנקאית בשיעור של 1.50% לשנה ¹
1.30%	1,640	- 1.30% (**)1.30%	30 במאי 2016	Dortmund-Provinzialstr – ריבית בסיס משתנה 6 month Euribor

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

שיעור הריבית סמוך למועד חתימת הדוח	סכום אשראי ברוטו ליום 31 בדצמבר 2018 באלפי אירו	טווח הריבית לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	תאריך נטילת ההלוואה	מנגנון
				בתוספת מרווח הריבית הבנקאית בשיעור של 1.30% לשנה
1.30%	5,485	- 1.30% (**)1.30%	30 בספטמבר 2016	Dortmund-Waterloostr month Euribor 6 – ריבית בסיס משתנה בתוספת מרווח הריבית הבנקאית בשיעור של 1.30% לשנה
1.95%	2,098	- 1.95% 1.95%	משיכות קו אשראי	דיסלדורף – הלוואת בנייה – ריבית בסיס משתנה 3 month Euribor בתוספת מרווח הריבית הבנקאית בשיעור של 1.95% לשנה
1.37%	10,010	-1.37% (**)1.37%	30 באפריל 2017	Hannover - Kronsberg ריבית בסיס משתנה 3 month Euribor בתוספת מרווח הריבית הבנקאית בשיעור של 1.37% לשנה
1.59%	45,464	1.9%-1.9%	23 בנובמבר 2017	Magdeburg & Patros – ריבית בסיס משתנה 3 month Euribor בתוספת מרווח הריבית הבנקאית בשיעור של 1.35% לשנה. שיעור הריבית קובע באמצעות עסקת SWAP, שיעור הריבית בסמוך למועד חתימת הדוח משקלל את עסקת ה-SWAP
1.00%	2,200	1.00%-(**) 1.00%	31 בדצמבר 2017	קו אשראי של Leipzig am zoo(*) ושל 100 יח"ד נוספות בעיר ליפציג – ריבית בסיס משתנה 3 month Euribor בתוספת מרווח הריבית הבנקאית בשיעור של 1% לשנה
2.00%	9,000	2.00%-2.00%	28 בפברואר 2018	Gerresheim - ריבית בסיס משתנה 3 month Euribor בתוספת מרווח הריבית הבנקאית בשיעור של 2% לשנה

(*) מוחזק במסגרת מיזם משותף, החברה מימשה את זכות הסירוב שלה לרכישת זכויותה של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, כאמור לעיל.

(**) הריבית על הלוואות אלו קובעה, במקביל להארכת מועד פרעון ההלוואות ל- 10 שנים – לפרטים נוספים ראה סעיף 1.12.

1.13.8 להלן פירוט ההלוואות, השעבודים המהותיים והאשראי מתאגידים בנקאיים של הקבוצה נכון ליום 31 בדצמבר 2018 :

מס' סידורי	התאגיד הלווה	המלווה	מועד העמדת ההלוואה	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלף אירו)	מס' תשלומים (קרן + ריבית)	ייתר קרן ליום 31.12.2018 (אלפי אירו)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	ריבית קבועה בעקבות SWAP	תניית שינוי שליטה	התחייבות פיננסיות	הערות
1	Brack Capital Germany (Netherlands) XXVII B.V. and Brack Capital Germany (Netherlands) XXVI ¹ B.V.	תאגיד בנקאי זר	13 בנובמבר, 2013	15,000 ² 12,300 ³	תשלום ריבית רבעוני	הלוואת הקרקע נפרעה במלואה, יתרת מסגרת הערבות יום 31 בדצמבר, 2018 היא 4 מ' אירו	פירעון הקרן בוצע בתשלום אחד (Bullet) בדצמבר 2018	שעבוד בדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט בגרפנטל (לא כולל השלבים שבביצוע שאינם משועבדים), שיעבוד על תקבולי הביטוח וכן המחאת תקבולי השכירות לטובת הבנקאי.	בגין הערבות 1.25% בשנה	ההלוואה אינה מגודרת	אין	אין	הלוואת נון ריקורס. החברה העמידה ערבות לטובת התאגיד הבנקאי לפיה במידה ויחס כיסוי הריבית (ICR) ירד מ-100%, קרי דמי השכירות מהמבנים הקיימים על מקרקעי הפרויקט, המסתכמים נכון למועד זה בכ-200 מ' אירו לשנה (אחרי הריסת מבנים לצורך פינוי הקרקע לביצוע שלב ב' נותרו 2 מבנים בלבד בשטח של כ-5 מ' אירו) לא יכסו את הוצאות הריבית בגין ההלוואה וערבות העירייה, הצפויים להסתכם בכ-450 מ' אירו; החברה תשלם את הפער עד ליחס כיסוי של 100%
2	Brack Capital Germany (Netherlands) XXVII B.V. and Brack Capital Germany (Netherlands) XXVI ⁴ B.V.	תאגיד בנקאי זר	יוני ונובמבר, 2018	3 מסגרת ליווי בלתי תלויות למימון בנית שלבים ה', ו' וז' בפרויקט גרפנטל בסכום של 27.5	תשלום ריבית רבעוני	2,098	פירעון הקרן עבור שלבים ה' וז' בתשלום אחד (Bullet) בחודש אפריל 2020, ובספטמבר 2020 ר עובר שלב ז. תנאי ההלוואה מאפשרים פרעונות	שעבוד בדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט בגרפנטל שיעבוד על תקבולי הביטוח וכן המחאת תקבולי מכירת הדירות לטובת תאגיד בנקאי.	מרווח ריבית 1.95% מעל ריבית אירבור ל-3 חודשים המשולמת מדי רבעון (ריבית משתנה).	ההלוואה אינה מגודרת	אין	אין	במסגרת ההלוואה העמידה החברה את הערבויות הבאות: 1. במידה ותחול חריגה בתקציב הבניה אזי החברה תשלם ממקורותיה העצמאיים עד 20% ממסגרת התקציב 2. ערבות להשלמת כל חריגה מעלויות הריבית ביחס

¹ שעור החזקה של החברה בשרשור סופי בתאגידים הנ"ל הינו 84.98%.

² לפרטים נוספים ראו סעיף 1.9.5.1 (ז) לעיל.

³ מסגרת שניתנה ללווה על ידי התאגיד הבנקאי לצורך מתן ערבויות מהן כ-4.9 מיליון אירו לטובת עיריית דיסלדורף בהתאם להוראות הסכם פיתוח התשתיות הציבוריות במתחם, לפרטים נוספים ראו סעיף 1.8.5 לעיל.

⁴ שעור החזקה של החברה בשרשור סופי בתאגידים הנ"ל הינו 84.98%.

למסגרת שנקבעה בתקציב השלב; 3. ערבות לכיסוי שיווק מוקדם של 25% ממכירות השלב או עלותו.		בחברה לשעבר, ואורליך טפה, מנהל חטיבת הייזום לשעבר, לא יעביר את הידע שלו על הפרויקט תוך 60 יום. ¹				מוקדמים כל 3 חודשים, למועד חתימת הדוח, מסגרת אחת נמשכה ויתרה הינה 2 מ' אירו.			מ' אירו, 10 מ' – 33 מ' אירו בהתאמה.				
נון ריקורס	אין	על הלווה לעדכן מראש את המלווה בכל שינוי שליטה בחברת הנכס, כאשר לעניין זה שינוי שליטה משמעו, שינוי ב-50% או יותר מהחזקה בהון חברת הנכס.	ההלוואה אינה מגודרת	שיעור קבוע של 1.12% קו אשראי בסכום של כ-17,400 אלפי יורו בריבית משתנה של Euribor לשלושה חודשים בתוספת מרווח של 1.00% (**)	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על זכויות הנכס (כ-2,769 יח"ד בעיר לייפציג). המחאת תקבולי דמי השכירות לטובת המלווה, חשבונות הבנק ותקבולי הביטוח.	30 באפריל 2023	71,211	2.0% מסכום הקרן המקורי בשנה	57,500 בתוספת קו אשראי של 17,400 (שנוצל בדצמבר 2017) ובסה"כ 74,900	30 באפריל 2016	תאגיד זר	BCRE Leipzig Wohnen Nord B.V. BCRE Leipzig Wohnen Ost B.V. BCRE Leipzig Wohnen West B.V. ² (*)	3
נון ריקורס	LTV קטן מ-75% DSCR גדול מ-130%	על הלווה לעדכן מראש את המלווה בכל שינוי שליטה בחברת הנכס, כאשר לעניין זה שינוי שליטה משמעו, שינוי ב-50% או יותר מהחזקה בהון חברת הנכס.	ההלוואה אינה מגודרת	Euribor לשלושה חודשים בתוספת מרווח של 1.39% (ריבית משתנה).	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על הזכויות בנכסים (6) מרכזים מסחריים, מתוכם 5 במערב גרמניה ואחד בדרזדן, בשטח כולל להשכרה של כ-57 אלף מ"ר, המכונים "Titan". שעבוד פוליסות הביטוח, תקבולי השכירות ומניות חברת הנכס.	15 במרץ 2023	43,316	3.75% מסכום הקרן המקורי בשנה – תשלום רבעוני של קבוע של 464 אלפי אירו בתוספת ריבית.	49,480	31 באוגוסט 2015	תאגיד זר	Brack Capital Alfa B.V. Brack Capital Delta B.V. ³ (*)	4

¹ יצוין כי הבנק הסכים לשינויים הפרסונליים בחברה שהתלוו לסיים כהונתם של אופיר רחמים ואורליך טפה, והעסקתו של אורליך טפה כיועץ כאמור בסעיף 1.12.1.2.
² שיעור ההחזקה של החברה בתאגידים הנ"ל הינו 68%, לעניין זה ראו סעיף 1.1.4.2 לעיל ביחס להודעה שמסרה החברה לבעלי מניות המיעוט בחברת הנכס ביחס למימוש זכות הצעה ראשונה לרכישת זכויותיהם בחברות הנכס.
³ שיעור ההחזקה של החברה בתאגידים הנ"ל הינו 52.3%, לעניין זה ראו סעיף 1.1.4.2 לעיל ביחס להודעה שמסרה החברה לבעלי מניות המיעוט בחברת הנכס ביחס למימוש זכות הצעה ראשונה לרכישת זכויותיהם בחברות הנכס.

נון ריקורס	LTV קטן מ-70% DSCR גדול מ-130%.	על הלווה לעדכן מראש את המלווה בכל שינוי שליטה בחברת הנכס, כאשר לעניין זה שינוי שליטה משמעו, שינוי ב-50% או יותר מהחזקה בהון חברת הנכס.	ההלוואה אינה מגודרת.	Euribor לשלושה חודשים מרווח של 1.33% (ריבית משתנה).	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על הזכויות בנכסים (2) מרכזים מסחריים במערב גרמניה בשטח כולל להשכרה של כ-18 אלף מ"ר, המכונים "פורטפוליו Mars". שעבוד פוליסות הביטוח, תקבולי השכירות ומניות חברת הנכס.	15 באפריל, 2020	11,083	4.60% מסכום הקרן המקורי בשנה - תשלום רבעוני קבוע של כ-150 אלפי אירו בתוספת ריבית.	13,031	31 באוגוסט 2015	תאגיד בנקאי זר	Brack Capital Epsilon B.V.	5
נון הלוואת נון (1) הלוואת נון (2) ריקורס; הפיננסיות הינן ברמת קבוצת הנכסים.	LTV קטן מ-75% DSCR גדול מ-135%	על הלווה לעדכן מראש את המלווה בכל שינוי שליטה בחברת הנכס, כאשר לעניין זה שינוי שליטה משמעו, שינוי ב-50% או יותר מהחזקה בהון חברת הנכס.	ההלוואה אינה מגודרת.	שיעור קבוע של 1.22%	שעבוד ראשון בדרגה על הנכסים (6) קומפלקסים למגורים, 3 מבנים המשמשים למסחר ומשרדים, המכונים Panther Portfolio". שעבוד חשבונות הבנק ותקבולי הביטוח וכן המחאת דמי השכירות לטובת המלווה.	30 בספטמבר 2021	105,025	2% מסכום הקרן המקורי בשנה - תשלום חודשי קבוע של כ-73 אלפי אירו בתוספת ריבית.	110,000	30 בספטמבר 2016	תאגיד בנקאי זר	הלוואות פורטפוליו ¹	6
נון ריקורס	אין	אין	ההלוואה אינה מגודרת	שיעור קבוע של 1.14% על מרכיב של 18 מליון יורו וריבית משתנה של Euribor לשלושה חודשים בתוספת מרווח של 1.00% על קו אשראי של 3 מליון יורו	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על הזכויות בנכס (קומפלקס מגורים ומבנים נוספים בשטח כולל להשכרה של כ-22 אלף מ"ר בעיר לייפציג). שעבוד פוליסת הביטוח, תקבולי השכירות ומניות חברת הנכס.	30 בספטמבר 2022	20,562	2% מסכום הקרן של כ-18 מליון יורו ו-2.5% מקו השאראי בסכום של כ-3 מליון יורו.	21,000	30 בספטמבר 2017	תאגיד בנקאי זר	Brack Capital Tetha B.V. (Leipzig Zoo) [1] Bad Kreuznac (*) h B.V.	7

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

8	Hanse Holdings Sarl ¹ (*)	תאגיד בנקאי זר	20 ביוני, 2018- מימון מחדש ליתרת ההלוואה	55,000	54,203	20 ביוני, 2018	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על הזכויות בנכס (פאואר) סנטר בצפון גרמניה בשטח כולל להשכרה של כ-64 אלף מ"ר בעיר (Rostock). שעבוד פוליסת הביטוח, תקבולי השכירות ומניות חברת הנכס.	שיעור קבוע של 1.613%.	ההלוואה אינה מוגדרת	על הלווה לעדכן מראש את המלווה בכל שינוי שליטה בחברת הנכס, כאשר לעניין זה שינוי שליטה משמעו, שינוי ב-50% או יותר מהחזקה בהון חברת הנכס.	LTV קטן מ-75% DSCR גדול מ-145%	נון ריקורס, ממומן מחדש ברבעון השני של שנת 2018
9	BCRE Dortmund Wohnen BV; BCR E Duisburg Wohnen BV; BCRE Essen Wohnen BV	תאגיד בנקאי זר	31 ביולי, 2013	24,200	32,292	30 ביוני, 2013	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על הזכויות בנכסים (כ-1,003 בערים Dortmund, Duisburg, Essen). שעבוד פוליסת הביטוח, תקבולי השכירות ומניות חברת הנכס.	שיעור קבוע של 2.67% (**)	לא רלוונטי	על הלווה לעדכן מראש את המלווה בכל שינוי שליטה בחברת הנכס, כאשר לעניין זה שינוי שליטה משמעו, שינוי ב-50% או יותר מהחזקה בהון חברת הנכס.	LTV קטן מ-75% DSCR גדול מ-145%	נון ריקורס, ממומן מחדש ברבעון הראשון של שנת 2018
10	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVI	תאגיד בנקאי זר	31 באוקטובר, 2013	10,250	8,857	30 באוגוסט, 2023	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על זכויות בנכס (306 יח"ד בעיר Hamm). המחאת תקבולי דמי השכירות לטובת המלווה, שעבוד על מניות חברת הנכס, חשבונות הבנק ותקבולי הביטוח.	שיעור קבוע של 1.70% (ריבית משתנה) (**)	גודר באמצעות CAP מובנה בהסכם ההלוואה עם מחיר מימוש של 2.8% כך שהריבית המקסימלית האפשרית בגין סכום זה הינה 4.5%	על הלווה לעדכן מראש את המלווה בכל שינוי שליטה בחברת הנכס, כאשר לעניין זה שינוי שליטה משמעו, שינוי ב-50% או יותר מהחזקה בהון חברת הנכס.	אין	נון ריקורס
11	הלוואת פורטפוליו ² (*)	תאגיד בנקאי זר	28 בפברואר, 2014	125,000	55,340	30 בנובמבר, 2019 (הוארך)	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על הזכויות בנכסים (9 מרכזים מסחריים בשטח כולל להשכרה של כ-104 אלף מ"ר, המכונים "פורטפוליו Matrix"). שעבוד פוליסת הביטוח, תקבולי השכירות.	שיעור קבוע של 2.3% (ריבית משתנה)	ההלוואה אינה מוגדרת	על הלווה לעדכן מראש את המלווה בכל שינוי שליטה בחברת הנכס, כאשר לעניין זה שינוי שליטה משמעו, שינוי ב-50% או יותר מהחזקה בהון חברת הנכס.	LTV קטן מ-77% DSCR גדול מ-130%	הלוואת נון ריקורס
12	Brack Capital Germany (Netherlands)	תאגיד בנקאי זר	30 באוגוסט, 2017	32,583	48,837	30 באוגוסט, 2022	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על זכויות בנכס	1.36%	ריבית קבועה	על הלווה לעדכן מראש את המלווה בכל שינוי שליטה בחברת הנכס.	LTV קטן מ-65% DSCR	נון ריקורס, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018 מומשה

¹ שיעור החזקה של החברה בתאגיד הנ"ל הינו 73.7%, לעניין זה ראו סעיף 1.1.4.2 לעיל ביחס להודעה שמסרה החברה לבעלי מניות המיעוט בחברת הנכס ביחס למימוש זכות הצעה ראשונה לרכישת זכויותיהם בחברות הנכס.

² ניתנו לחברות TPL Augsburg S.ar.l. TPL Biberach S.ar.l. TPL Borken S.ar.l. TPL Erlangen S.ar.l. TPL Geislingen S.ar.l. TPL Ludwigsfelde S.ar.l. TPL Neckarsulm S.ar.l. שיעור החזקה של החברה בתאגידים הנ"ל הינו 52.34%. יצוין כי במועד העמדת ההלוואה נכללו ארבע חברות נכס נוספות בפורטפוליו אשר נמכרו בסוף חודש נובמבר 2016 ובשל כך נפרע חלק מקרן ההלוואה בפרעון מוקדם.

מסגרת אשראי בגובה של כ 17.5 מ' אירו, גובה הריבית תלוי ביחס ה LTV ונקבע במשקולל (להלוואה המקורית ולמסגרת על האשראי) על 1.34%.	גדול מ- 160%.	שליטה בחברת הנכס, כאשר לעניין זה שינוי שליטה משמעו, שינוי ב-50% או יותר מהחזקה בהון חברת הנכס.			1,265 יח"ד בערים Göttingen, Bremen ו-Bremerhaven.			בשנה – תשלום רבעוני קבוע של כ-163 אלפי אירו בתוספת ריבית. שאר סכום ההלוואה הפרעון האחרון.			ds) XXXV, Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVII, Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVIII	
נון ריקורס	אין	על הלווה לעדכן מראש את המלווה בכל שינוי שליטה בחברת הנכס, כאשר לעניין זה שינוי שליטה משמעו, שינוי ב-50% או יותר מהחזקה בהון חברת הנכס.	גודר באמצעות CAP מובנה בהסכם ההלוואה עם מחיר ממוש של 3.3% כד שהריבית המקסימלית האפשרית בגין סכום זה הינה 5%.	Euribor לששה חודשים בתוספת מרווח של 1.70% (ריבית משתנה). (**)	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על זכויות בנכס (95 יח"ד בעיר תקבולי דמי המלווה, חשבונות הבנק ותקבולי הביטוח.	31 במרץ 2019	2,514	3,554	30 באפריל 2014	תאגיד בנקאי זר	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVIII	13
נון ריקורס	אין	אין	ההלוואה אינה מגודרת	Euribor לשלושה חודשים בתוספת מרווח של 2.25% (ריבית משתנה).	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על הזכויות בנכס (מתחם קרקע של 20,000 מ"ר בשכונת גרפנברג בעיר דיסדורף).	29 למרץ 2019, יצוין כי למועד חתימת הדוח הסכימו החברה והבנק על מועד פרעון ההלוואה בשנה נוספת.	8,000	8,000	29 באוגוסט 2014	תאגיד זר	Parkblilck KG	14
נון ריקורס	אין	על הלווה לעדכן מראש את המלווה בכל שינוי שליטה בחברת הנכס, כאשר לעניין זה שינוי שליטה משמעו, שינוי ב-50% או יותר מהחזקה בהון חברת הנכס.	גודר באמצעות CAP מובנה בהסכם ההלוואה עם מחיר ממוש של 3% כד שהריבית המקסימלית האפשרית בגין סכום זה הינה 4.5%.	Euribor לששה חודשים בתוספת מרווח של 1.5% (ריבית משתנה). (**)	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על זכויות בנכס (308 יח"ד בעיר Dortmund). המחאת תקבולי דמי השכירות לטובת המלווה, חשבונות הבנק ותקבולי הביטוח.	30 בספטמבר 2019	6,645	7,400	31 באוקטובר 2014	תאגיד בנקאי זר	Brack Capital Germany (Netherlands) XLII	15

נון ריקורס	LTV קטן מ-80% DSCR גדול מ-145%	על הלווה לעדכן מראש את המלווה בכל שינוי שליטה בחברת הנכס, כאשר לעניין זה שינוי שליטה משמעו, שינוי ב-50% או יותר מהחזקה בהון חברת הנכס.	ההלוואה אינה מגודרת	שיעור קבוע של 1.77%	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על הזכויות בנכסים (כ-267 יח"ד בערים Krefeld, Hann over). שעבוד פוליטת הביטוח, תקבולי השכירות ומניות חברת הנכס.	31 בדצמבר 2019	9,154	2% מסכום הקרן המקורי בשנה – תשלום חודשי קבוע של 17- אלפי אירו בתוספת ריבית.	10,000	31 בדצמבר 2014	תאגיד זר בנקאי	Brack Capital Germany (Netherlands) XLI	16
נון ריקורס	אין	אין	ההלוואה אינה מגודרת	Euribor לשלושה חודשים בתוספת מרווח של 1.75% (ריבית משתנה).	שעבוד בדרגה ראשונה על הנכס (גן ילדים בדיסלדורף), שיעבוד על תקבולי הביטוח וכן המחאת תקבולי השכירות לטובת התאגיד הבנקאי.	28 בפברואר 2020	1,965	2% מסכום הקרן המקורי בשנה – תשלום רבעוני קבוע של 11- אלפי אירו בתוספת ריבית.	2,125	28 בפברואר 2015	תאגיד זר בנקאי	Brack Capital Germany (Netherlands) XXVII B.V. ¹	17
נון ריקורס	אין	על הלווה לעדכן מראש את המלווה בכל שינוי שליטה בחברת הנכס, כאשר לעניין זה שינוי שליטה משמעו, שינוי ב-50% או יותר מהחזקה בהון חברת הנכס.	המרכיב הנושא ריבית משתנה (20%) מקרן הלוואה (ההלוואה) גודר באמצעות CAP מובנה בהסכם ההלוואה עם מחיר מימוש של 3% כך שהריבית המקסימלית האפשרית בגין סכום זה הינה 4.5%.	הלוואה מעורבת : כ-80% מהקרן נושאת ריבית קבועה של 1.85% ויתרת הקרן (20%) נושאת ריבית משתנה של Euribor לשישה חודשים בתוספת מרווח של 1.50% (**)	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על זכויות בנכס 429 יח"ד בעיר Kiel). המחאת תקבולי דמי השכירות לטובת המלווה, חשבונות הבנק ותקבולי הביטוח.	30 ביוני 2020	16,231	2.2% מסכום הקרן המקורי בשנה – תשלום רבעוני קבוע של 97- אלפי אירו בתוספת ריבית	17,580	30 ביוני 2015	תאגיד זר בנקאי	Brack Capital Germany (Netherlands) XLIV B.V.	18
נון ריקורס	אין	על הלווה לעדכן מראש את המלווה בכל שינוי שליטה בחברת הנכס, כאשר לעניין זה שינוי שליטה משמעו, שינוי ב-50% או יותר מהחזקה בהון חברת הנכס.	ההלוואה אינה מגודרת	שיעור קבוע של 1.24% (*)	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על זכויות בנכס 296 יח"ד בעיר Kiel). המחאת תקבולי דמי השכירות לטובת המלווה, חשבונות הבנק ותקבולי הביטוח.	31 במרץ, 2021	12,985	2.5% מסכום הקרן המקורי בשנה - תשלום רבעוני קבוע של 87- אלפי אירו בתוספת ריבית	14,000	29 בפברואר 2016	תאגיד זר בנקאי	Brack Capital Germany (Netherlands) XLIV B.V.	19

¹ שיעור ההחזקה של החברה בשרשור סופי בתאגיד הנ"ל הינו 84.98%.

נון ריקורס	LTV קטן מ- 75.5% DSCR גדול מ- 1.30%	על הלווה לעדכן מראש את המלווה בכל שינוי שליטה בחברת הנכס, כאשר לעניין זה שינוי שליטה משמעו, שינוי ב-50% או יותר מהחזקה בהון חברת הנכס.	ההלוואה אינה מגודרת	שיעור קבוע של 1.65%	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על הזכויות בנכסים (כ-290 יחיד בעיר Kiel). שעבוד פוליסת הביטוח, תקבולי השכירות ומניות חברת הנכס.	30 במאי 2021	23,708	2% מסכום הקרן המקורי בשנה – תשלום רבעוני קבוע של כ-125 אלפי אירו בתוספת ריבית	25,000	30 במאי 2016	תאגיד בנקאי זר	Brack Capital Germany (Netherlan- ds) XXXI BV	20
נון ריקורס	אין	על הלווה לעדכן מראש את המלווה בכל שינוי שליטה בחברת הנכס, כאשר לעניין זה שינוי שליטה משמעו, שינוי ב-50% או יותר מהחזקה בהון חברת הנכס.	ההלוואה אינה מגודרת	Euribor לשלושה חודשים בתוספת מרווח של 1.3% (ריבית משנתה)**	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על זכויות בנכס 32 יחיד בעיר (Dortmund). המחאת תקבולי דמי השכירות לטובת המלווה, חשבונית הבנק ותקבולי הביטוח.	30 במאי 2021	1,640	2.5% מסכום הקרן המקורי בשנה – תשלום רבעוני קבוע של כ-11 אלפי אירו בתוספת ריבית	1,750	30 במאי 2016	תאגיד בנקאי זר	Brack Capital Germany (Netherlan- ds) XLII	21
נון ריקורס	LTV קטן מ- 80% DSCR גדול מ- 1.45%	על הלווה לעדכן מראש את המלווה בכל שינוי שליטה בחברת הנכס, כאשר לעניין זה שינוי שליטה משמעו, שינוי ב-50% או יותר מהחזקה בהון חברת הנכס.	ההלוואה אינה מגודרת	שיעור קבוע של 1.49%	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על הזכויות בנכס (בניין למגורים ומסחר בשטח של 4.3 א' מ"ר בעיר (Hannover). שעבוד פוליסת הביטוח, תקבולי השכירות ומניות חברת הנכס.	31 בדצמבר 2019	5,110	3.5% מסכום הקרן המקורי בשנה – תשלום חודשי קבוע של כ-16 אלפי אירו בתוספת ריבית	5,600	30 ביוני 2016	תאגיד בנקאי זר	Brack Capital Germany (Netherlan- ds) XLI	22
נון ריקורס	אין	על הלווה לעדכן מראש את המלווה בכל שינוי שליטה בחברת הנכס.	ההלוואה אינה מגודרת	שיעור קבוע של 1.55%	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על הזכויות בנכס (בניין מסחרי בשטח של 11 א' מ"ר באזור העיר (Dortmund). שעבוד פוליסת הביטוח, תקבולי השכירות ומניות חברת הנכס.	30 באפריל 2021	5,865	3% מסכום הקרן המקורי בשנה – תשלום חודשי קבוע של כ-16 אלפי אירו בתוספת ריבית	6,350	30 ביוני 2016	תאגיד בנקאי זר	Brack Capital Germany (Netherlan- ds) XLVI BV	23
נון ריקורס	אין	על הלווה לעדכן מראש את המלווה בכל שינוי שליטה בחברת הנכס, כאשר לעניין זה שינוי שליטה משמעו, שינוי ב-50% או יותר מהחזקה	ההלוואה אינה מגודרת	Euribor לשלושה חודשים בתוספת מרווח של 1.3% (ריבית משנתה)**	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על זכויות בנכס 173 יחיד בעיר (Dortmund). המחאת תקבולי דמי השכירות לטובת המלווה, חשבונו ת הבנק ותקבולי הביטוח.	30 ביולי 2021	5,285	2.5% מסכום הקרן המקורי בשנה – תשלום רבעוני קבוע של כ-35 אלפי אירו בתוספת ריבית.	5,600	30 בספטמבר 2016	תאגיד בנקאי זר	Brack Capital Germany (Netherlan- ds) XLII	24

		בהון חברת הנכס.											
נון ריקורס	LTV קטן מ-75% DSCR גדול מ-130%	על הלווה לעדכן מראש את המלווה בכל שינוי שליטה בחברת הנכס, כאשר לעניין זה שינוי שליטה משמעו, שינוי ב-50% או יותר מההחזקה בהון חברת הנכס.	ההלוואה אינה מגודרת	שיעור קבוע של 1.9%	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על הזכויות בנכסים (פאואר סנטר, בניין משרדים, מרכז קניות ומרכז מסחרי בערים Kassel, Castrop-Rauxel, Düsseldorf, Celle בהתאמה). שעבוד פוליטית הביטוח, תקבולי השכירות ומניות חברת הנכס.	30 בדצמבר 2023	52,451	55,800	31 בדצמבר 2016	תאגיד בנקאי זר	Admiralty Holdings Limited; Brack Capital (Dusseldorf-Rosstrasse) B.V.; Brack Capital Germany (Netherlands) XXIV; Brack Capital (Kassel) GmbH & Co. Immobilien KG	25	
נון ריקורס	אין	על הלווה לעדכן מראש את המלווה בכל שינוי שליטה בחברת הנכס, כאשר לעניין זה שינוי שליטה משמעו, שינוי ב-50% או יותר מההחזקה בהון חברת הנכס.	ההלוואה אינה מגודרת	Euribor לשלושה חודשים בתוספת מרווח של 1.37% (ריבית משתנה)**	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על זכויות בנכס 155 יחיד בעיר (Hannover). המחאת תקבולי דמי השכירות לטובת המלווה, חשבונות הבנק ותקבולי הביטוח.	30 באפריל 2022	10,010	10,400	30 באפריל 2017	תאגיד בנקאי זר	Brack Capital Germany (Netherlands) XLVII B.V.	26	
נון ריקורס	אין	על הלווה לעדכן מראש את המלווה בכל שינוי שליטה בחברת הנכס, כאשר לעניין זה שינוי שליטה משמעו, שינוי ב-50% או יותר מההחזקה בהון חברת הנכס.	ההלוואה אינה מגודרת	שיעור קבוע של 1.18%*	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על זכויות בנכס 320 יחיד בעיר (Essen). המחאת תקבולי דמי השכירות לטובת המלווה, חשבונות הבנק ותקבולי הביטוח.	30 במאי 2022	15,396	16,000	30 במאי 2017	תאגיד בנקאי זר	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXIX B.V.	27	
נון ריקורס	LTV קטן מ-79% DSCR גדול מ-110%	על הלווה לעדכן מראש את המלווה בכל שינוי שליטה בחברת הנכס, כאשר לעניין זה שינוי שליטה משמעו, שינוי ב-50% או יותר מההחזקה בהון חברת הנכס.	הלוואה קובעה באמצעות עסקת SWAP ל-ריבית גידור בשיעור	Euribor לשלושה חודשים בתוספת מרווח של 1.35%	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על זכויות בנכס 800 יחיד בעיר (Leipzig, Magdeburg & Halle).	31 בדצמבר 2022	45,464	46,500	23 בנובמבר 2017	תאגיד בנקאי זר	Brack Capital Germany (Netherlands) LI B.V., Brack Capital	28	

		שינוי שליטה משמעו, שינוי ב-50% או יותר מההחזקה בהון חברת הנכס.	של כ-0.235%	(ריבית משתנה).	המחאת תקבולי דמי השכירות לטובת המלווה, חשבונות הבנק ותקבולי הביטוח.						Patros GmbH, Brack Capital (Netherlands) LIII B.V.		
	נון ריקורס	אין	לא	1.46% (*)	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על זכויות בנכס 43 יח"ד בדורטומד.		1,815	2.5% מסכום הקרן המקורי בשנה - תשלום רבעוני קבוע בתוספת ריבית	1,850	31 במאי 2018	תאגיד בנקאי זר	Brack Capital Germany (Netherlands) XLII	29
	ריקורס	לבנק זכות לפרעון מוקדם במידה ואורליך טפה, מנהל חטיבת הייזום לשעבר, לא יעבירו את הידע שלהם על הפרויקט תוך 60 יום. ¹	לא	2%	שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על זכויות בנכס 193 דונם בנרסהים, חשבונות הבנק ותקבולי הביטוח.	26 בפברואר, 2021	90,000	תשלום בולט	90,000	28 בפברואר 2018	תאגיד בנקאי זר	Glasmacherviertel Co.&KG GmbH	30

(*) מוחזק במסגרת מיזם משותף, החברה מימשה את זכות הסירוב שלה לרכישת זכויותהן של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, כאמור לעיל.

(**) הריבית על הלוואות אלו קובעה, במקביל להארכת מועד פרעון ההלוואות ל-10 שנים – לפרטים נוספים ראה סעיף 1.12.

¹ יצוין כי הבנק הסכים לשינויים הפרסונליים בחברה שהתלוו לסיים כהונתו אורליך טפה, והעסקתו כיועץ כאמור בסעיף 1.12.1.2.

טבלת עמידה בתניות והתחייבויות פיננסיות

בהמשך לאמור בטבלה דלעיל, להלן יובאו נתונים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהלוואותיה¹.

חישוב אמות המידה הפיננסיות: DSCR, ICR ו-LTV, נעשה עפ"י ההגדרות בהסכמי ההלוואה הרלוונטיים ואינו תואם בהכרח את כללי החשבונאות המקובלים².

מס' סידורי מתוך טבלת ההלוואות	מועד העמדת ההלוואה	סכום מסגרת ההלוואה המקורי באלפי אירו	יתרת קרן ליום 31.12.2018 באלפי אירו	יתרת קרן ליום 31.12.2017 באלפי אירו	התחייבויות/פיננסיות אחרות	אמות מידה פיננסיות DSCR/ICR בפועל נכון ליום 31 בדצמבר 2017	אמת מידה פיננסית LTV בפועל נכון ליום 31 בדצמבר 2017	אמות מידה פיננסיות DSCR/ICR בפועל נכון ליום 31 בדצמבר 2018 ולמועד חתימת הדוח	אמת מידה פיננסית LTV בפועל נכון ליום 31 בדצמבר 2018 ולמועד חתימת הדוח
4	31 באוגוסט, 2015	49,480	43,316	45,271	LTV קטן מ- 75% DSCR גדול מ- 130%	DSCR=183%	LTV=60%	נכון ליום 31.12.2018	נכון ליום 31.12.2018
								LTV=57%	DSCR=199%
								נכון למועד חתימת הדוח	נכון למועד חתימת הדוח
							LTV=57%	DSCR=199%	
5	31 באוגוסט, 2015	13,031	11,083	11,682	LTV קטן מ- 70% DSCR גדול מ- 130%	DSCR=170%	LTV=53%	נכון ליום 31.12.2018	נכון ליום 31.12.2018
								LTV=51%	DSCR=186%
								נכון למועד חתימת הדוח	נכון למועד חתימת הדוח
							LTV=52%	DSCR=186%	
6	30 בספטמבר, 2016	110,000	105,031	107,256	LTV קטן מ- 75%	DSCR=283%	LTV=54%	נכון ליום 31.12.2018	נכון ליום 31.12.2018
								LTV=48%	DSCR=275%

¹ לגבי אמות מידה פיננסיות בקשר עם אגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג') של החברה ראו חלק ה' בפרק ב', "דוח הדיסקרטיון", המצ"ב לדוח תקופתי זה.
² אמות המידה הפיננסיות השונות מוגדרות בהסכמי ההלוואה כדלקמן: LTV הינו היחס בין יתרת החוב לבנק לבין השווי ההוגן של הנכס בספרים בניכוי עלויות עסקה ומסים שונים; ICR הינו היחס בין התזרים לשירות החוב לבין תשלום הריבית הצפוי בשנה הקרובה, ואילו DSCR הינו היחס בין התזרים לשירות החוב לבין תשלום קרן+ריבית הצפוי בשנה הקרובה, כאשר התזרים לשירות החוב הינו ההכנסות הנובעות מהכנס הממומן לשנים-עשר חודשים קדימה לפי חוזים חתומים (ללא חוזים שעומדים להסתיים במהלך השנה) בניכוי הוצאות תפעול הנכס עפ"י נוסחת הבנק. יצוין כי חישוב אמות המידה הפיננסיות אינו בהכרח למועד הדוח או מועד חתימת הדוח (לפי העניין) אלא ליום הסמוך ביותר שבו החברה נדרשת להציג תחשיב זה לגוף המממן.

נכון למועד חתימת הדוח	נכון למועד חתימת הדוח			DSCR גדול מ- 135%					
LTV=47%	DSCR=275%								
נכון ליום 31.12.2018	נכון ליום 31.12.2018								
LTV=48%	DSCR=206%			LTV קטן מ- 70% DSCR גדול מ- 140%	44,504	54,203	55,000 (מומנה מחדש בחודש יוני (2018)	20 ביוני, 2018	8
נכון למועד חתימת הדוח	נכון למועד חתימת הדוח	LTV=39%	DSCR=208%						
LTV=48%	DSCR=206%								
נכון ליום 31.12.2018	נכון ליום 31.12.2018								
LTV=38%	DSCR=156%			LTV קטן מ- 77% DSCR גדול מ- 130%	57,851	55,340 ¹	125,000	28 בפברואר, 2014	11
נכון למועד חתימת הדוח	נכון למועד חתימת הדוח	LTV=46%	DSCR=152%						
LTV=38%	DSCR=156%								
נכון ליום 31.12.2018	נכון ליום 31.12.2018								
LTV=50%	DSCR=259%			LTV קטן מ- 65% DSCR גדול מ- 160%	ל.ר.	48,835	50,000	31 באוגוסט, 2017 – מימון מחדש	12
נכון למועד חתימת הדוח	נכון למועד חתימת הדוח	LTV=41%	DSCR=402%						
LTV=50%	DSCR=259%								
נכון ליום 31.12.2018	נכון ליום 31.12.2018								
LTV=44%	DSCR=247%			LTV קטן מ- 80% DSCR גדול מ- 145%	14,660	12,264 ²	10,000	31 בדצמבר, 2014	16,22
נכון למועד חתימת הדוח	נכון למועד חתימת הדוח	LTV=47%	DSCR=249%						
LTV=43%	DSCR=247%								

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

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

נכון ליום 31.12.2018	נכון ליום 31.12.2018	LTV=66%	DSCR=181%	LTV קטן מ- 76%	24,208	23,708	25,000	30 במאי, 2016	20
LTV=56%	DSCR=201%			DSCR גדול מ- 130%					
נכון למועד חתימת הדוח	נכון למועד חתימת הדוח			LTV=56%					
נכון ליום 31.12.2018	נכון ליום 31.12.2018	LTV=60%	DSCR=198%	LTV קטן מ- 75%	54,126	52,452	55,800	31 בדצמבר, 2016	25
LTV=57%	DSCR=200%			DSCR גדול מ- 160%					
נכון למועד חתימת הדוח	נכון למועד חתימת הדוח			LTV=57%					
נכון ליום 31.12.2018	נכון ליום 31.12.2018	LTV=65%	DSCR=138%	LTV קטן מ- 79%	46,413	45,464	46,500	23 בנובמבר, 2017	28
LTV=71%	DSCR=132%			DSCR גדול מ- 110%					
נכון למועד חתימת הדוח	נכון למועד חתימת הדוח			LTV=71%					

* יצוין כי בנוסף למפורט בטבלה זו דלעיל, לחברה הלוואות מבנקים (כנגד שעבוד נדל"ן) ללא התניות פיננסיות בהיקף כולל של כ- 308 מ' אירו ובשיעור LTV ממוצע של כ- 43%.

מאוחד	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי אירו)	התאמות (לתקופה של שניים עשר חודשים באלפי אירו)	סך הכל (באלפי אירו)
נכסים שוטפים	80,294	*(25,496)	54,798
התחייבויות שוטפות	151,556	-	151,556
עודף ההתחייבויות השוטפות על הנכסים השוטפים**	71,262	25,496	96,758

* מלאי בניינים בהקמה מוצג בהתאם למחזור התפעולי של החברה כנכס שוטף בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים. סך של 25,496 אלפי אירו מייצג את ערך מלאי הדירות בהקמה שצפוי כי ימסרו לרוכשי דירות בתקופה העולה על 12 חודשים.
**נובע בעיקר ממיון הלוואאות לזמן קצר בהתאם ללוח הסילוקין המקורי שלהם, ראה הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד כחלק מדוח דירקטוריון החברה המצ"ב כפרק ב' לדוח תקופתי זה.

1.15. ביטוח

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

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

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

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

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

1.15.2 ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי המשרה בחברה: ראו בתקנה 29א בפרק ד', "פרטים נוספים על התאגיד", המצ"ב לדוח תקופתי זה.

1.16.1 היבטי מס עיקריים בגרמניה

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

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

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

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

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

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

1.16.2 אמנה למניעת כפל מס בין הולנד וגרמניה

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

רווחי הון: רווח הון ממכירת מניות של חברה הולנדית (ע"י חברה הולנדית) שנכסיה כוללים בעיקרם מקרקעין בגרמניה ימוסה בהולנד ו-95% ממנו יהיה פטור ממס בגרמניה. רווחי ההון ממכירת מניות של חברה גרמנית (ע"י חברה הולנדית) שנכסיה כוללים בעיקרם מקרקעין

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

² יוער כי הולנד וגרמניה הינן מדינות החברות באיחוד האירופי.

³ יוער כי הולנד וגרמניה הינן מדינות החברות באיחוד האירופי.

בגרמניה ימוסו בגרמניה באופן הבא : 95% מרווח ההון יהיה פטור והיתרה חייבת במס חברות כולל בשיעור של 15.825%.

1.16.3 מיסוי בהולנד

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

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

חברות נדל"ן : נכסי נדל"ן אינם נחשבים כהשקעה פסיבית. לפיכך יחול פטור השתתפות לגבי חברות נדל"ן.

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

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

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

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

1.16.4 מיסוי בישראל

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

1.16.5 שומות המס

לפרטים אודות שומות מס לחברה ו/או למי מהחברות הבנות ראו בביאור 16 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018 המצ"ב בפרק ג' לדוח תקופתי זה.

1.16.6 שיעור המס האפקטיבי

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

1.16.7 הפסדים לצורכי מס

ראו ביאור 16 בדוחות הכספיים המבוקרים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, המצ"ב בפרק ג' לדוח תקופתי זה.

1.17 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

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

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

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

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

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

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

למיטב ידיעת החברה, ולמעט עלויות ניקוי הקרקע בנכס המקרקעין בדיסילדורף, אין בבעלותה שום נכס: (i) ששימושו הנוכחי עלול להיות אסור או מוגבל עקב בעיות זיהום קרקע. (ii) שנמצא בבדיקה על ידי הרשויות כאפשרי להיות מוגבל, או (iii) שנדרש תיקון/שיקום בגינו עקב בעיות זיהום קרקע או מי תהום.

לפרטים אודות זיהום קרקע בנכס המקרקעין בדיסילדורף והעלויות המוערכות להסרת הזיהום האמור ראו בסעיף 1.9.5.5 לעיל.

1.18 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

1.18.1 תחום פעילות – נדל"ן מניב

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

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

1.18.1.1 דיני השכירות בגרמניה בתת תחום הנדל"ן המניב המסחרי

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

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

ג. **תקופת השכירות** – לפי הדין הגרמני, תקופת השכירות המקסימאלית הקבועה מראש בהסכם שכירות בכתב הינה 30 שנה. לאחר 30 שנה כל צד יכול לסיים את

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

ד. **סיום מוקדם של החוזה ופינוי שוכר** – לפי הדין הגרמני, הסכם שכירות יסתיים בתום תקופת השכירות, באירוע הפרה או על פי הסכמה הדדית של הצדדים. הדין הגרמני קובע כי לגבי הסכם שכירות שאינו מוגבל בזמן כל צד רשאי להביאו לכלל סיום בהתאם למועדי הסיום הקבועים בדין או בהסכם. צד להסכם שכירות לתקופה קצובה רשאי להביאו לכלל סיום באופן חד צדדי רק "מסיבה ראויה" – דוגמת אי תשלום שכ"ד על ידי השוכר מחד או שלילת זכותו של השוכר לעשות את השימוש ההסכמי בנכס, מאידך. לפרטים אודות אופן פינוי שוכרים מהמושכר ראו בס"ק 1.18.1.2 להלן.

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

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

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

1.18.1.2 דיני השכירות בגרמניה בתת תחום הנדל"ן המניב למגורים

להלן יפורטו הוראות הדין הגרמני התקפים לעניין הסכמי שכירות למגורים, יתר הוראות הדין הגרמני בכל הקשור להסכמי שכירות (לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור, דרישות צורניות ודרישת כתב וסיום מוקדם של הסכם שכירות בהסכמי שכירות הקצובים בזמן, אחריות בעל הנכס לאחר מכירת הנכס המושכר לאחר)

המתוארים בס"ק 1.7.1.9 לעיל חלים הן על הסכמי שכירות מסחריים והן על הסכמי שכירות למגורים.

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

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

ג. **עידכון דמי השכירות** – הדין הגרמני מכיר בארבע אפשרויות בסיסיות להעלאת דמי השכירות למגורים: ראשית, העלאה מדורגת של דמי השכירות בהסכמה הדדית של הצדדים. שנית, ניתן להסכים להתאים את דמי השכירות ולהצמידם למדד יוקר המחיה ומדד המחירים לצרכן (אופייני לשכירות הנובעת מנכס מסחרי ולא מגורים). שלישית, בעל הנכס רשאי לבקש העלאה בדמי השכירות המשולמים לו למחיר שוק הוגן בהתאם למדד השכירות (market rent level report) ("Mietspiegel"), אבל העלאה כאמור לא תהא בלמעלה מ- 10% כמפורט להלן:

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

לדייר קיים, ניתן להעלות שכ"ד כל עוד שכ"ד לאחר ההעלאה הינו בהתאם למפורט ביחס לנכס/דירה בטבלת ה-Mietspiegel והעלאה כאמור לא תהא

בלמעלה מ-20% בחישוב תלת שנתי. אולם, כחלק מהמאמצים של ממשלת גרמניה להגביר את הפיקוח על שכ"ד רשאית כל מדינה להכריז ביחס לערים/איזורים ספציפים מגבלה על העלאת שכ"ד ללא יותר מ-15% בחישוב תלת שנתי (Kappungsgrenze). ממשלת NRW הכריזה על מגבלה כאמור במספר ערים במדינת NRW, **אולם המגבלה האמורה אינה חלה על הערים בהם ממוקם פורטפוליו המגורים להשכרה של החברה שבמדינת NRW. בנוסף, הכריזה ממשלת ברמן ועיריית הנובר על מגבלה כאמור, התקפה לעיר ברמן (אך לא לברמרהבן) בה לחברה 745 יח"ד בבעלות ולעיר הנובר בה לחברה 838 יח"ד בבעלות ולעיר גוטינגן בה לחברה 238 יח"ד. כמו כן, ממשלת המדינה הפדרלית סקסוניה הכריזה ביום 9.1.2018 על מגבלה כאמור התקפה לעיר לייפציג בה לחברה 3,603 יח"ד, אך טרם נקבע מועד כניסה לתוקף של ההוראה האמורה. המגבלה כאמור אינה חלה על יתרת המיקומים בהם פעילה החברה.**

כמו כן ובנוסף להעלאה האמורה, בעל הנכס רשאי להעלות את דמי השכירות השנתיים לאחר שביצע השבחה או שיפוץ בנכס המושכר, גם זאת בהגבלה של עד 8% מסך כל ההשקעה במצטבר בהשבחה או השיפוץ, ומקסימום עלייה של 3 יורו למ"ר ב-6 שנים (בהתאם לחקיקה חדשה החל מ-1.1.2019). בקשר עם יחידות דיור ששכר הדירה שלהם מסובסד על ידי הרשות המקומית – במקרה שהעלאת שכר הדירה חורגת מטבלאות הסבסוד של הרשות המקומית, זו עלולה להורות לדייר לפנות את הדירה ולמצוא לעצמו דיור חלופי כדי לעמוד בתנאי תעריפי הסבסוד.

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

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

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

נגרמו לו נזקים משמעותיים. יודגש כי לא ניתן להביא הסכם לכלל סיום בכדי להעלות את שכ"ד בנכס.

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

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

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

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

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

2. עלויות תפעול הנכס הכוללות פחת בסך 1% מכלל הוצאות הבניה, הוצאות מנהלה בסך 230 אירו לשנה לדירה ו-30 אירו לשנה לחניה, עלויות תחזוקה, אובדן שכ"ד בסך 2% מסך הכנסות שכ"ד השנתיות, ועוד¹; הנוסחה

¹ סכומים המוצמדים למדד המחירים לצרכן על בסיס תלת שנתי.

והמשתנים האמורים מפורטים בהסכמי המימון, משתנים מעת לעת בהתאם לעידכון המדד ושכר הדירה מתעדכן בהתאמה.

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

1.18.1.3 דיני מכר מקרקעין בגרמניה

על פי הדין הגרמני, עסקאות מקרקעין מתבצעות באמצעות נוטריון ציבורי, אשר לו תפקיד דומיננטי בהליך רכישת נכסים. הנוטריון מתפקד כגוף נייטרלי ומהווה מעין ערובה עד להשלמת העסקה. תפקידו להבטיח את זכויותיהם של הרוכש והמוכר, כאשר על פי רוב כל התמורה בגין הנכס הנרכש מועברת לידי הנוטריון בנאמנות ומובטחת על ידו עד להבטחת הרישום על שם הרוכש ללא זכות נוגדת כלשהי. לעצם השלמת עסקת מכר מקרקעין יודגש כי השלמת העסקה, כרוכה ברישום הזכויות והעברת הבעלות או זכויות החכירה (להלן: "זכויות הקניין") על שם הרוכש, במרשמי רשם המקרקעין. בהתאם לחוק הגרמני העברת זכויות הקניין מסתיימת עם רישומן במרשמי המקרקעין ובהתאם להסכם נוטריוני בעניין העברת זכויות הקניין. תנאי להעברת התמורה למוכר הינו התקיימות התנאים הבאים: (1) הנוטריון בדק ומצא כי אין רישום הערת אזהרה נוגדת על הנכס. הנוטריון דואג לרישום הערת אזהרה על שם הרוכש להבטחת זכות הרוכש להעברת הבעלות על שמו בממכר; (2) הנוטריון בדק ומצא כי התקבלו כל האישורים המשפטיים והשלטוניים הנדרשים לביצוע העסקה, ובכלל זה שהעיריה ויתרה על זכות הסירוב הראשונה שלה ביחס לנכס; (3) הנוטריון בדק ומצא כי נתקבלו אישורים על שחרור שעבודים (למעט שעבודים אשר הרוכש הסכים כי יוותרו רשומים על הנכס) ומגבלות על העברת הזכויות בממכר. לפרטים נוספים אודות הליך רכישת נכסים ותיאור הסכמי המכר של הקבוצה ראה בסעיף 1.7.2.5 להלן.

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

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

ב. זכות החכירה, הינה זכות קניינית ולתקופה ארוכה (עד 99 שנים) הניתנת להורשה ולהסבה. הזכות האמורה נרשמת בחלק נפרד במרשמי המקרקעין. לפי הוראות הדין הגרמני זכות זו דומה במהותה לזכות הבעלות אך מוגבלת בזמן עד 99 שנים עם אפשרות להארכה. החוכר רשאי לשעבד את זכותו (משכנתא וסוגי משכון אחרים), במצב זה תידרש, לרוב, הסכמת הבעלים של הקרקע.

ג. זכות הבעלות בבית משותף הינה זכות בעלות לגבי חלק מסויים במבנה וכן בעלות משותפת ולא מסויימת של כל בעלי החלקים המסויימים ברכוש המשותף המצוי בבניין.

ד. המקרקעין בגרמניה מחולקים לחלקות, אשר מוגדרות במרשם המקרקעין כגושים ו/או חלקות אשר מתועדים באופן נפרד במסגרת מרשם המקרקעין. במסגרת התיעוד כאמור, מצוי מידע לגבי המקרקעין, בעלי הזכויות במקרקעין וכן לגבי זכויות של צדדים שלישיים בקשר עם המקרקעין.

המרשם כאמור מחולק לשלושה חלקים כדלקמן: חלק ראשון – מסדיר את זהות המחזיקים במקרקעין (בין אם בעלים ובין אם חוכרים). חלק שני – מסדיר את ההגבלות הקיימות על המקרקעין שאינן באות להבטיח ערובה לחיוב כספי של צדדי ג' (למשל זיקות הנאה, זכות סירוב של הרשות המקומית, זכות החכירה וכיוצא בזה) חלק שלישי – רישום שעבודים ומשכונות להבטחת התחייבויות לטובת צד ג' דוגמת משכנתא לגורם מממן וכיו"ב.

1.18.1.4 הגנת ושימור אתרים

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

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

1.18.1.5 דיני תכנון ובניה

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

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

1.18.1.6 דיני איכות הסביבה

ראו סעיף 1.17 לעיל.

1.18.2 תחום פעילות – השבחת קרקעות בדיסלדורף

1.18.2.1 דיני תכנון ובניה

בהתאם להוראות הדין הגרמני, סוגיות תכנון וקביעת תכניות בניין עיר נדונות על פי החקיקה הפדראלית של גרמניה, בעוד שסוגיות בנית פרויקטים, לרבות היתרי בניה, נדונים על פי חוקים מדינתיים הייחודיים לכל אזור (על פי חלוקת בתוך גרמניה, הנחלקת ל-16 מדינות). הוראות הדין בגרמניה, קובעות כי ככלל, תנאי לבניית פרויקט הוא קבלת היתר מהרשות הרלוונטית, הניתן לאחר הגשת בקשה מתאימה ועמידה בתנאים הנדרשים. ההיתר עומד בתוקף לתקופה קצובה שנקבעה (בהתאם לדין המדינתי), והוא פוקע לאחר תום תקופה זו. בהתאמה, תוצאה של בניה ללא היתר בניה, תוך הפרה של תנאי ההיתר, אי עמידה בתנאי בטיחות בבניה וכיוצא באלו הפרות יכולה להוביל להטלת קנס על יזם הפרויקט. בנוסף, במקרים מסוימים (למשל, במקרה שהמבנה מסכן את בריאות הציבור ותיקון חסכוני אינו אפשרי, או במקרה של בניה ללא היתר תוך הפרה של הנחיית בניה או הוראת תכנון מהותית) מוענקת לרשויות הרלוונטיות בגרמניה הסמכות להורות לבעל מבנה על הריסתו. עם זאת, ככלל שיפוץ מבנים אשר אינו משנה את חזות המבנה ואינו דורש את שינוי ייעוד המבנה אינו דורש קבלת היתר מהרשות המקומית. לפירוט ההליכים התכנוניים ודיני התכנון והבניה הרלבנטיים החלים על תחום הפעילות האמור ראה פירוט בסעיף 1.8.5 להלן.

1.18.2.2 דיני איכות הסביבה

בהתייחס למתחם קרקע (בשטח כולל של כ-150,000 אלף מ"ר¹) (הכולל הן את קרקע I (כהגדרתה לעיל) והן את הקרקע עליה מוקם פרויקט המגורים "Grafontal" של החברה), במיקום מרכזי בעיר דיסלדורף, כפועל יוצא מהפעילות התעשייתית ארוכת השנים שהתבצעה בנכס, בכ-50% משטח הנכס קיים זיהום קרקע במתכות כבדות ו-PAH². יודגש, כי זיהום מי התהום נבחן ולא נמצאו כל ממצאים שליליים. בהתייחס לזיהום הקרקע בנכס, ובהתאם לאישורי הרשויות הרלוונטיות ולדו"ח הבדיקה

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

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

שערכה החברה, אין בו בכדי למנוע ו/או להגביל את השימוש הנוכחי המתקיים בנכס ו/או למנוע או להגביל את הליך אישור התב"ע ביחס למקרקעין האמורים ו/או למנוע או להגביל את הוצאת היתרי הבניה מכוח התב"ע האמורה. עם תחילת עבודות הפיתוח והבניה העתידיות במקרקעין, יהיה צורך להסיר את שכבת הקרקע המזוהמת ולהפנותה להטמנה במטמנת יעודית. עלות הסרת שכבת הקרקע המזוהמת והטמנתה כאמור נאמדים, בהתאם לדו"ח מומחה שהזמינה החברה, בסך של כ-4.7 מיליון אירו. החברה כבר נשאה בחלק מהותי מעלות זו במיסגרת עלויות הבניה של שלבים א' – ד' וביצוע עבודות התשתיות הציבוריות (ביוב, מים, כבישים וכו').

בהתייחס לקרקע (בשטח כולל של כ-20 אלף מ"ר) ("קרקע II"), הממוקמת בשכונת Grafenberg – משכונות המגורים היוקרתיות בעיר דיסלדורף ובסמוך לפרויקט המגורים "Grafental" המוקם על ידי החברה, עליה מצויים נכון למועד הדוח מס' מבני מגורים ומשרדים – אין כל זיהום קרקע ו/או מי תהום.

בהתייחס לקרקע ב- Gerresheim – הקרקע נוקתה מהזיהום התעשייתי שהיה בה וכ-90% משכבת הקרקע העליונה עד עומק של כ-3 מ' הוחלפה ע"י המוכר בפיקוח של הרשויות הרלבנטיות, לרבות מחלקת איכות הסביבה של עיריית דיסלדורף. יצוין כי כחלק מהחומר שהועבר לרוכשים הפוטנציאלים היה אישור על כך מאת עיריית דיסלדורף.

1.18.2.3 מס רכישה

נכון למועד הדוח, מס הרכישה על מקרקעין בגרמניה הינו בשיעור שנע בין 3.5% ל-6.5% מעלות הנכס. יצוין כי בדיסלדורף (כמו בכלל מדינת NRW) מס הרכישה עומד החל מיום 1.1.2015 על 6.5%.

1.18.3 תחום פעילות – נדל"ן יזמי למגורים

1.18.3.1 ראו סעיף 1.18.2.1 לעיל. לוח התקבולים מרוכשי דירות בגרמניה המפורט בדין הגרמני הינו כדלקמן: 30% עם תחילת עבודות הבניה, 28% עם השלמת השלד, 12.6% עם השלמת הגג, 10.5% עם השלמת התקנת הצנרת הפנימית (מים, חשמל, ביוב) והמערכות בבניין (מעליות, חימום, וכו'), 7% עם השלמת עבודות הגמר (פנים וחוף), 8.4% עם מסירת הדירה ו-3.5% עם השלמת כלל העבודות בפרויקט (לדוג', במידה ועבודות הפיתוח הסביבתי טרם הושלמו עם איכלוס הדירות).

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

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

1.19 הסכמים מהותיים

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

1.20 הסכמי שיתוף פעולה

לפרטים אודות התקשרויות החברה, לאחר קבלת האישורים הנדרשים לפי כל דין, בהסכמי מיזם משותף (JV) עם מס' גורמים שהיו חברים דאז, למיטב ידיעת החברה ב"מועדון משקיעים" (להלן: "המועדון") שהוקם על ידי BCRC או בסעיף 1.18 בפרק א', "תיאור עסקי התאגיד", בדוח התקופתי של החברה לשנת 2016, אשר פורסם ביום 26 במרץ, 2017, וכן דיווחה המיידית של החברה מיום 29 בינואר, 2019 (מס' אסמכתאות 2017-01-029265 ו- 2019-01-010509, בהתאמה) הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

1.21 הליכים משפטיים

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

1.21.2 ביום 8 באפריל, 2018 הוגשה כנגד ADLER, Redzone Empire Holding Limited ("Redzone") (בעלת השליטה הקודמת בחברה) והצוות הניהולי (כהגדרתו בסעיף 1.3.4.3 לעיל) בקשה לאישור תובענה ייצוגית, בבית המשפט המחוזי בתל אביב ("הבקשה"), על ידי בעל מניות בחברה, שעניינה הפרות נטענות של הוראות חוק החברות, ותקנות הצעת רכש, בקשר עם הצעת הרכש המיוחדת שהגישה ADLER לבעלי המניות של החברה ביום 19 בפברואר, 2018 (ותוקנה ביום 20 במרץ, 2018). יובהר כי החברה אינה צד להליך זה. לפרטים נוספים אודות הבקשה ראו דיווח מיידית של החברה מיום 9 באפריל, 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-035494), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

1.22 יעדים ואסטרטגיה עסקית, ראו גם סעיף 1.1.4.1

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

- א. השקעה בשלושה סוגי נכסים: 1. נכסים מניבים דפנסיבים בעלי רווחיות יציבה ובעלי תזרימי מזומנים גבוהים; 2. נכסים מניבים בעלי תזרים נמוך (יחסית) בטווח הקצר (בעיקר מגורים להשכרה) המאפשרים השבחה מהותית ורווחיות עודפת על פני זמן; 3. בניה יזמית למגורים.
- ב. מיקוד: הכלכלה הגרמנית יציבה ובעלת גירעון תקציבי נמוך ושיעור חסכון גבוה; שוק נדל"ן יציב, גדול ונוזל. מיקוד פעילותה של החברה לתחומי מומחיותה בהם היא נהנית מיתרון לגודל.
- ג. ניהול: שמירה על שדרה ניהולית מנוסה, יציבה ובעלת מחויבות ארוכת זמן.

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

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

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

ו. תחום פעילות נדל"ן יזמי¹

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

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

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

¹ המידע שלהלן מתייחס לפרויקט המגורים של החברה בדיסילדורף (Grafental) בלבד לאור ביצועיו, ושלב התכנון/ביצוע המתקדמים של השלבים שנתרו.

יחד עם שלב ו' שמיועד להשכרה ולכן פחות אטרקטיבי, ו כ-14% נוספים משלבים ד' וה' לשלב ז'. כל זאת, תוך ישור קו עם מחירי המכירה של המיתחרים המרכזיים.

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

- שיווק, מכירות תכנון וביצוע – תכנון הפרויקט, שיווק, ביצוע המכירות וניהול ההקמה מתבצעים ע"י צוות עובדים של החברה שגויס במיוחד לצורך זה. צוות זה כולל 15 אנשי שיווק, מכירות, מהנדסים ומנהלי פרויקט כעניין שבאסטרטגיה, החברה בחרה לבנות צוותי שיווק, מכירות וניהול פרויקט פנימיים מתוך מטרה לצבור ידע וניסיון בתחומים אילו בתוך החברה והעברתו לשלבים הבאים בפרויקט וזאת בניגוד לחלק מהמתחרים בשוק המוציאים את ביצוע הפעילויות האמורות לצד ג'. הבניה מבוצעת ע"י קבלנים חיצוניים לפי הסכמי turn-key.

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

א. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

החברה מתכוונת לבצע פעולות למיקוד האסטרטגיה העסקית של החברה, ובכלל כך למכור חלק מעסקיה, ר' סעיף 1.1.4.1.

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

ב. יזום מגורים בדיסלדורף ואאכן:

1. המשך פיתוח והשלמת שיווק שלבים ה' – ז' בפרויקט Grafental במהלך שנת 2019.

2. קבלת היתר בניה לשלב ח' בפרויקט Grafental Mitte במהלך הרבעון השני של שנת 2019 ותחילת ביצוע ושיווק שלב זה.

3. המשך קידום התב"ע על חטיבת הקרקע בת 193 דונם בשכונת גרסהיים דיסלדורף שבגרמניה, ואישורה עד לסוף שנת 2019.

4. קבלת היתר בניה באאכן באופן שיאפשר תחילת ביצוע בפרויקט זה במחצית השנייה של שנת 2019.

ג. השבחת קרקעות בדיסלדורף: המשך קידום התב"עות במתחמי הקרקע בדיסלדורף לקראת אישורן במהלך שנת 2019 (ראה פירוט בסעיף 1.8 לעיל).

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

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

1.23.1 גורמי סיכון מקרו כלכליים

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

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

ג. **סיכוני ריבית** – לגבי נכסי החברה, עלייה בשיעורי הריבית מעלה את שיעורי התשואה המבוקשת מצד משקיעים ובכך מורידה את שווי הנדל"ן.

לגבי התחייבויות החברה, החברה מגדרת את רוב התחייבויותיה הפיננסיות על ידי לקיחת הלוואות בריבית קבועה או לחילופין התקשרות בהסכמי החלפת ריבית (SWAP). על כן עיקר חשיפתה, לאורך חיי הלוואות אינה תזרימית.

1.23.2 גורמי סיכון ענפיים – נדל"ן מניב

א. **ירידה בביקוש לשטחים להשכרה** – משבר בשוק הנדל"ן באירופה ובגרמניה, עלול להביא לירידה בביקוש לשטחים להשכרה, לשחיקה בדמי השכירות של הקבוצה ולפגיעה בתוצאותיה הכספיות. שיעורי התפוסה הגבוהים של החברה עלולים להיפגע במידה ותחול ירידה בביקוש לשטחים ו/או אי חידוש הסכמי שכירות קיימים. הביקוש לשטחי משרדים

ומסחר עלול לרדת כתוצאה מהגידול בהיצע של שטחים וכתוצאה מתחרות על שוכרים איכותיים (בעלי איתנות פיננסית).

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

ג. **ירידה בהיקף התמיכה הממשלתית בשכבות מעוטות יכולת** – באזורים מסוימים בגרמניה, בהן גם פעילה החברה, מספקת הממשלה תמיכה בדמות השתתפות בשכ"ד עבור אוכלוסיות נזקקות (מובטלים, נכים וזקנים). ירידה בהיקף התמיכה עלול להביא לירידה בכושר התשלומים של השוכרים. יצוין כי כ-5% מכלל הכנסות שכר הדירה בתחום הנדל"ן המניב למגורים משולם מדי חודש על ידי הרשות המקומית הרלבנטית בהתאם למדיניות סבסוד דיור לדיירים זכאים של אותה רשות רלבנטית.

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

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

1.23.3 גורמי סיכון ענפיים – יזום נדל"ן למגורים בדיסילדורף

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

ב. **גידול בהיצע קרקעות זמינות ו/או פרויקטים בבניה למגורים בדיסילדורף** – דיסילדורף מאופיינת בעודף ביקוש לדירות מגורים חדשות בהשוואה להיצע הקיים כפועל יוצא מהגידול הדמוגרפי מחד ומיעוט היצע של קרקעות זמינות לבניה למגורים במיקומים אטרקטיביים בעיר. תחזית שביצעה עיריית דיסילדורף בשנת 2008 קבעה כי בהינתן המשכות המגמה הדמוגרפית והכלכלית הקיימת בעיר, צפוי מחסור של כ-20,000 יח"ד חדשות בעיר עד שנת 2020. כפועל יוצא מהמחסור בזמינות הקרקעות כאמור המוביל למגמת עליית מחירי לדירות חדשות בעיר מעל 75% משנת 2009 יזמי נדל"ן פועלים לשינוי יעוד של מתחמי קרקע קיימים ממסחר/משרדים/תעשייה למגורים. במידה ומגמה זו תביא לגידול משמעותי בטווח זמן קצר של היצע קרקעות במיקומים מרכזיים בעיר לבניית דירות

חדשות למגורים הדבר עלול להחריף משמעותית את התחרות, להשפיע לרעה הן על רמת הביקושים לדירות בפרויקט החברה, להביא לירידת מחירי המכירה של דירות חדשות בעיר, וכפועל יוצא להאריך את משך ביצועו ולפגוע ברווחיותו של פרויקט המגורים היזמי של החברה בעיר דיסילדורף.

ג. **עליה במחירי תשומות הבניה ו/או בעלויות הביצוע הקבלניות** – עליה במחירי תשומות הבניה כפועל יוצא מהתאוששות הכלכלה העולמית (לדוג', גידול במחירי הברזל הגולמי עקב צמיחה בביקושים לברזל בהודו, ברזיל ובסין) ו/או גידול בעלויות הביצוע הקבלניות בבניה למגורים בדיסילדורף כפועל יוצא מגידול אפשרי במיספר הפרוייקטים המתחרים (ראה סעיף 1.2 לעיל) תביא לגידול בלתי צפוי בעלויות הביצוע של פרויקט החברה בעיר ולירידה בריווחיותו.

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

1.23.4 סיכונים יחודיים לקבוצה

א. **תלות בשוכרים מסוימים** – חלק מנכסי החברה מושכרים לשוכר אחד, או לשוכר עיקרי השוכר את רוב שטחי הנכס. במקרה ואותו שוכר יעזוב את הנכס, או לא יעמוד בתשלומי השכירות, עלולה להיווצר פגיעה מהותית בהכנסות מאותו הנכס. במקרה של עזיבה, יתכנו הפסדים כספיים עד למציאת שוכר חלופי. אם זאת יש לציין שהחשיפה לשוכר יחיד (שני שוכרים - OBI ו-Kaufland) אינה עולה על 6.4%-5.1% (בהתאמה) מסך הכנסות השכירות השנתיות של החברה במאוחד ומתקיימת בקשר עם 2 שוכרים המאכלסים 19 נכסים נפרדים הפזורים על פני כל גרמניה. שיעור החשיפה לשוכרים יחידים אחרים של הקבוצה הינו 2% ומטה מסך הכנסות השכירות השנתיות של החברה במאוחד.

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

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

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

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

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דירקטוריון בראק קפיטל פרופרטיז אן.וי. (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של שניים עשר חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (להלן: "התקופה המדווחת" או "תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). הדוחות הכספיים, המצורפים בפרק ג' לדוח תקופתי זה, מוצגים בהתאם לתקנים הבינלאומיים, תקני ה-IFRS. כל הנתונים בדוח זה מתייחסים לדוחות הכספיים המאוחדים, אלא אם יצוין אחרת.

בדוח זה להלן:

"מועד הדוח" או "תאריך הדוח" – 31 בדצמבר 2018.

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

"תקופת הדוח" – שנת 2018.

מבוא

להלן עיקרי תוצאות החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 לדצמבר 2018

1. רווחיות

בשנת 2018 הסתכם הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה בכ- 100.9 מ' אירו לעומת רווח של כ- 101.2 מ' אירו בשנת 2017.

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

- **נדל"ן מניב**: בשנת 2018 הסתכם ה-FFO בכ- 37.1 מ' אירו לעומת כ- 34.5 מ' אירו בשנת 2017.

- **ייזום** למגורים: בשנת 2018 הסתכמה התרומה לרווח של פרויקט Grafental בכ- 15 מ' אירו (מאוחד) בעקבות יישומו של תקן חשבונאי IFRS 15. בתקופת הדוח, הכירה החברה במכירה מצטברת של כל 119 יח"ד שבנייתם הסתיימה, וזאת בהשוואה ל- 90 יח"ד לפי שיעור ביצוע משוקלל של 37.2%, אשר הוכרו עד ליום 1 בינואר, 2018, מועד יישומו לראשונה של התקן החשבונאי האמור. בנוסף הכירה החברה ברווח ממכירת 74 יח"ד משלב ה' לפי שיעור ביצוע משוקלל של 27%. לפרטים נוספים בקשר עם פרויקט Grafental ושלבי הפרויקט המוזכרים לעיל, ראו פרק א' לדוח תקופתי זה.

2. מגזרי הפעילות – נתונים תפעוליים עיקריים¹

2.1. ייזום למגורים - פרויקט Grafental²:

שלב	מס' יח"ד	צפי הכנסות (מ' אירו)	רווח צפוי (מ' אירו)	% רווח יזמי	% מכירות	% הכרה ברווח למועד הדו"ח
ד'	119	67.6	16.2	32%	100%	100%
ה'	89	49.6	12.0	32%	100%	22.7%
ז' (*)	89	53.7	12.2	30%	31%	0%
סה"כ	297	170.9	40.4	31%	79%	47%

¹ שיווק שלב ז' החל בתחילת חודש נובמבר, יצוין כי שלב ו' כולל דירות להשכרה שבכוונת החברה להחזיק.

¹ נכון למועד חתימת הדו"ח.

² נתונים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי בפרויקט הינו 84.98%.

2.2. הנדליין המניב³:

שעור תפוסה	תשואת NOI לפי ERV ⁷	תשואת NOI בפועל ⁶	תשואת EVR ⁵	תשואת שכ"ד בפועל ⁴	שטח (אלפי מ"ר)	ייעוד
94%	5.8%	4.5%	6.7%	5.4%	704	מגורים
97%	5.5%	5.6%	6.2%	6.3%	313	מסחרי
95%	5.7%	4.9%	6.5%	5.7%	1,017	סה"כ

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

להלן תרומת הנדליין המניב לתוצאות החברה:

- **מגורים**: ברבעון הרביעי של שנת 2018 חל גידול של כ- 3.2% בשכ"ד מנכסים זהים, גידול של כ- 4.1% משכ"ד מנכסים זהים לאחר התאמת שיעורי תפוסה, ושל כ- 1.4% בשכ"ד למ"ר בהשכרות חדשות לעומת הרבעון המקביל בשנת 2017. שכ"ד בהשכרות חדשות בשוק המגורים גבוה בכ- 19% משכ"ד הממוצע.
- **מסחרי**: ברבעון הרביעי של שנת 2018 חל גידול של כ- 1.59% בשכ"ד לעומת הרבעון המקביל ב- 2017, כמחצית מהגידול נובעת מפיתוח של זכויות בניה בנכסים אלו.

3. **מבנה המאזן ואיתנות פיננסית**

- 3.1. **הון עצמי ו-NAV**: ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה מסתכם בכ- 694.6 מ' אירו וה-NAV⁸ מסתכם בכ- 806.4 מ' אירו נכון למועד הדוח.
- 3.2. **יחסי חוב**: יחס ה- LTV⁹ הינו כ- 48.03% נכון למועד הדוח. יחס ה- EBITDA (מהתיק המניב בלבד, לא כולל רווח תפעולי מפעילות הייזום) להוצאות ריבית הינו כ- 3.94 ברבעון הרביעי של שנת 2018.
- 3.3. **ניזלות**: יתרות המזומנים (מאוחד) הסתכמו בכ- 27.1 מ' אירו נכון למועד הדוח.

³ נכסים המאוחדים בדוחות החברה.

⁴ נתוני חודש אוגוסט 2018 במונחים שנתיים חלקי שווי בספרים.

⁵ "ERV" (Estimated Rental Value) ההנבה השנתית הצפויה בהינתן שכל הנכסים מושכרים בתפוסה מלאה בתמורה לשכ"ד הנהוג בשוק.

⁶ נתוני חודש אוגוסט 2018 במונחים שנתיים חלקי שווי בספרים.

⁷ NOI בפועל בתוספת ההפרש בין שכ"ד בפועל לבין ה- ERV - חלקי שווי בספרים.

⁸ EPRA NAV - לפרטים בדבר המדד ואופן חישובו ראו סעיף 5 בחלק א' להלן.

⁹ חוב נטו לסך הנדליין.

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.

בהמשך לאמור במפרט הצעת הרכש המיוחדת אשר פורסם על ידי ADLER Real Estate AG ("ADLER"), בעלת השליטת בחברה ביום 19 בפברואר, 2018, וכפי שתוקן על ידה ביום 20 במרץ, 2018 (מס' אסמכתא 2018-09-016558 ו-2018-09-026776, בהתאמה) לפיו, בין היתר, עם רכישת השליטה בחברה, בכוונת ADLER לעשות שימוש בהשפעתה כבעלת השליטה, בכפוף להוראות כל דין, על מנת לבחון אפשרות למיקוד מחדש של אסטרטגיית החברה, לרבות אפשרות למכור נתח מסוים מנכסי החברה ועסקיה. בהמשך לאמור גם בדוח הכספים של החברה לרבעון השלישי של שנת 2018, למועד פרסום הדוח ממשיכה החברה לבחון את האפשרויות למיקוד האסטרטגיה העסקית שלה, ובכלל כן, החלה החברה לבצע פעולות למכירת חלק מעסקיה.

להלן פירוט ההתפתחויות העיקריות (ככל שאירעו) בתחומים האמורים בתקופת הדוח ועד למועד חתימת הדוח:

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

4.2. **נדל"ן מניב בתחום המסחרי (Commercial)** – בבעלות הקבוצה נכון למועד חתימת הדוח, 26 נכסים בתחום המסחרי (מסחר ומשרדים) בשטח כולל להשכרה של כ- 312 אלפי מ"ר⁷. (לא כולל נכס בחברה כלולה בשטח של כ- 7 אלפי מ"ר).

4.3. **נדל"ן יזמי למגורים** לפרטים אודות שיווק, מכירות, מסירות וביצוע, שלב ד' (119 יח"ד), שלב ה' (89 יח"ד), שלב ו' (112 יח"ד) ושלב ז' (89 יח"ד) בפרויקט Grafental שבעיר דיסלדורף, כמו גם לפרטים אודות פרויקט המגורים של החברה בעיר אאכן, ראו פרק א' לדוח תקופתי זה.

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

שלב ז'	שלב ו' ¹⁰	שלב ה'	
53,689	28,925	49,564	סך הכנסות צפויות
-	-	11,657	מקדמות מרוכשי דירות למועד הדוח
-	-	13,726	מקדמות מרוכשי דירות למועד חתימת הדוח
15,713	10,773	16,930	סך עלויות מצטברות שהושקעו
25,744	14,672	20,630	סך עלויות שנתרו להשקעה
41,457	25,445	37,560	סך עלות צפויה (כולל קרקע) (באלפי אירו)
16.8%	33.1%	26.1%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%) ¹¹
12,232	3,480	12,004	סך רווח יזמי צפוי
-	-	2,725	סך רווח יזמי שהוכר בדוחות החברה (במאוחד) במצטבר נכון למועד הדוח
29.5%	13.7%	32%	שיעור רווח יזמי צפוי (%)
רבעון שני 2020	רבעון ראשון 2020	רבעון ראשון 2020	מועד השלמה צפוי והכרה ברווח

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

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

4.3.2. להלן ריכוז טבלאי של ההכנסות, תזרים ורווח יזמי צפויים, שטרם הוכרו בדוחות הכספיים של החברה, משלבים שבביצוע ומשלבים הנמצאים במסגרת התב"ע המאושרת שביצועם טרם החל, בפרויקט המגורים Grafental

מדירות שנמכרו (באלפי אירו):

שטרם הוכר	תזרים שטרם הוכר	שטרם הוכרו	הכנסות שטרם הוכרו	חלק 100%. לפי נתונים התאגיד האפקטיבי בפרויקט – (84.98%)
13,459	21,961	51,130	שלבים שבביצוע (ה' וז')	

¹⁰ ביצוע ו' החל בחודש אפריל 2018 עם קבלת היתר הבניה.
¹¹ מייצג את השווי הצפוי של השלב, המיועד להשכרה, כנכס מניב, לאחר השלמתו.

מדירות שטרם נמכרו (באלפי אירו) :

רווח יזמי שטרם הוכר	תזרים שטרם הוכר	שטרם הכנסות הוכרו	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 84.98%)
427	636	1,603	שלב ה'
7,693	12,870	39,389	שלב ז'
8,120	13,506	40,992	סה"כ

4.4. **השבחת קרקע בדיסלדורף לנדל"ן יזמי** – בבעלות החברה 3 מתחמי קרקע בעיר דיסלדורף בגרמניה הנמצאים בתהליכים מתקדמים לשינוי ייעודם ממשרדים/תעשייה למגורים לפרטים בדבר התקדמות החברה בהליכי שינוי היעוד בקרקעות בדיסלדורף, וכן לפירוט בקשר עם ההתפתחויות העיקריות בנוגע מתחמי הקרקעות בדיסלדורף בתקופת הדוח וכן עד למועד חתימת הדוח, ראו פרק א' לדוח תקופתי זה.

4.4.1. להלן ריכוז טבלאי של ההכנסות, התזרים והרווח היזמי הצפוי מתחום פעילות השבחת הקרקע בדיסלדורף¹², מלאי מקרקעין בדיסלדורף, ומלאי מבנים בהקמה, ללא נכס בחברה כלולה בעיר אאכן, וללא חטיבת הקרקע בשכונת Gerresheim:

רווח יזמי שטרם הוכר	תזרים מזומנים שטרם הוכר	הכנסות שטרם הוכרו	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט Grafental – 84.98%) – באלפי אירו
15,410	35,890	124,913	דירות להשכרה בשכ"ד מפוקח בשלבים שבתכנון תחת התב"עות Grafental Mitte/Ost
70,301	141,373	320,993	דירות Condo למכירה חופשית בשלבים שבתכנון תחת התב"עות Grafental Mitte/Ost ו- Grafenberg
85,712	177,263	445,906	סה"כ

המידע המתואר בטבלאות דלעיל בקשר עם: (1) שלבים ה' ו- ז' שבביצוע; ו-(2) בקשר עם השבחת הקרקעות בדיסלדורף, מלאי המקרקעין בדיסלדורף, מלאי מבנים בהקמה תחת התב"עות Grafental Mitte /Grafental Ost Grafenberg ושינוי ייעודם כאמור (ובכלל זה המועדים הצפויים להשלמת שינוי היעוד של Grafental Ost), בדבר סך המכירות הצפוי, הרווחיות היזמית הצפויה והתזרים הצפוי לפני מס, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ואשר התקיימותו כולו או חלקו בפועל כלל אינה וודאית. המידע מבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד הדוח, בדבר: (1) ביקוש לשטחי מגורים בדיסלדורף; (2) מחירי שוק של שטחי מגורים בדיסלדורף בכלל ובסביבת הפרויקטים (לרבות בפרויקטים מתחרים ברי השוואה לפרויקטים של החברה); (3) ידע וניסיון מצטבר של הנהלת החברה ומנהלי הפרויקט בתחום; (4) תחזיות ואומדנים של החברה באשר לעלויות הבניה, הפיתוח והשיווק בפרויקטים על סמך העלויות כאמור בשלבים המצויים נכון למועד זה בביצוע; וכן כוללת הערכות נוספות של החברה. אין כל ודאות שהליך שינוי הייעוד של מתחמי המקרקעין האמורים יתקיים ו/או יושלם, אם בכלל, שכן השלמתו כפופה להליכי התכנון והבניה הנדרשים לפי הדין הגרמני, אשר השלמתם אינה בשליטתה של החברה. כמו כן, גם אם יתקבלו האישורים הנדרשים כאמור, החברה תחליט להקים את הפרויקטים בעצמה והקמת הפרויקטים תצא אל הפועל, שינוי נסיבות (לרבות מבלי לגרוע מכלליות האמור – ירידה בביקוש ליח"ד בדיסלדורף ו/או ירידה במחירי השוק בדיסלדורף של יח"ד כאמור) או גידול בעלויות הבניה (ועלויות אחרות) ו/או היווצרות תנאים מיוחדים בנסיבות העניין עלולים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ולהשפיע באופן מהותי על צפי ההכנסות מהפרויקטים ובכלל זה על רווחיותם הכוללת. יודגש כי הרווחיות היזמית הצפויה בגין דירות להשכרה בשכ"ד מפוקח הינה הרווחיות הצפויה בהנחה כי הנכס (דירות להשכרה בשכר דירה מסובסד ובדיוור בר השגה בשכר דירה מפוקח) ימכר כנכס מניבעם השלמת בנייתו ונעה סביב 14% - 16%, ואינה ברת השוואה לרווחיות היזמית בשלבים בהם ניבנים נבנות דירות Condo למכירה חופשית בשוק.

¹² יצוין, כי החברה טרם קיבלה החלטה על אופן השימוש בחטיבת הקרקע שבשינוי ייעוד ממשרדים למגורים ב-Grafenberg, לרבות בדבר פיתוח מתחם הקרקע. ההחלטה לפתח את מתחם הקרקע, כפופה להשלמת הליכי אישור התב"עות הרלבנטיות, תנאי השוק שישררו במועד השלמת התב"ע, היכולת להשיג מימון לצורך פיתוח פרוייקט, זמינות משאבים הוניים הנדרשים למימוש תוכנית פיתוח כאמור, עמידה ביחסים פיננסיים ועוד. הנתונים המוצגים בטבלה שלהלן חושבו תחת ההנחה, כי החברה תבחר לפתח את חטיבת הקרקע ואת המתחם ב Grafenberg, וכי שיעורי הרווחיות היזמית ותזרים המזומנים בשלבים העתידיים של הפרויקטים האמורים יהא דומה לשיעורים בשלבים בפרויקט "Grafental" שהינם בביצוע נכון למועד הדוח (רווחיות יזמית של כ-32%-34% ותזרים של כ-35%-40% מהיקף המכירות).

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

5. המצב הכספי

הסבר לשינוי	ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 31 בדצמבר 2018	נכסים
	אלפי אירו		
			נכסים שוטפים
מזומנים ושווי מזומנים	113,129	27,138	מזומנים ושווי מזומנים
ראו פירוט בדוח תזרים מזומנים בפרק ג' לדוח תקופתי זה.			
	932	414	יתרות לקבל מבנקים
הגידול נובע בעיקר מסיווג פקדונות מדיירים למזומן מוגבל.	10,727	21,249	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
הגידול בתקופת הדוח נובע מיישום לראשונה של תקן חשבונאות IFRS 15.	-	4,474	הכנסות לקבל בגין מכירת דירות
	3,735	1,523	שוכרים ולקוחות, נטו
הקיטון בתקופת הדוח נובע מהמשך פיתוח מחד, והכרה בעלות המלאי מנגד.	48,756	25,496	מלאי בניינים בהקמה
	177,279	80,294	סה"כ נכסים שוטפים
	11,622	-	נכסים מוחזקים למכירה
			נכסים לא שוטפים
	8,318	7,698	השקעות הנמדדות לפי שיטת השווי המאזני
	-	37,019	נכס פיננסי סחיר
הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקר מהשלמת העסקה לרכישת הקרקע ב-Gerresheim.	72,659	216,061	מלאי מקרקעין
	67,094	64,683	נדל"ן להשקעה – זכויות במקרקעין
הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקר מהשקעות capex בנכסים קיימים ורווחי שיערוך.	1,283,549	1,410,282	נדל"ן להשקעה – נכסים מניבים
	7,297	5,381	פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
הירידה בתקופת הדוח נובעת ממימוש מקדמות לרכישת הקרקע ב-Gerresheim.	18,023	426	חייבים ויתרות חובה, רכוש קבוע ונכסים פיננסיים אחרים
	1,438	1,231	מסים נדחים
	1,458,378	1,742,781	סה"כ נכסים לא שוטפים
	1,647,279	1,823,075	סה"כ נכסים

	אלפי אירו		
			התחייבויות שוטפות
הקיטון בתקופת הדו"ח נובע ממיזון הלוואות לזמן ארוך בעקבות מימון מחדש, בהתאם ללוחות הסילוקין של אותן הלוואות.	161,731	101,485	חלויות שוטפות של הלוואות מבנקים
	17,399	17,066	חלויות שוטפות של אגרות חוב
	4,000	2,098	הלוואות למימון מלאי בניינים בהקמה
	941	439	חלויות שוטפות של התחייבויות פיננסיות אחרות
	25,424	29,627	זכאים ויתרות זכות
הקיטון בתקופת הדוח נובע בעיקר מיישום לראשונה של תקן חשבונאות IFRS 15.	23,119	841	מקדמות מרוכשי דירות
	232,614	151,556	סה"כ התחייבויות שוטפות
	6,710	-	התחייבויות מוחזקות למכירה
			התחייבויות לא שוטפות
הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקר מהלוואה שניטלה למימון רכישת הקרקע ב-Gerresheim.	495,006	659,614	הלוואות מתאגידים בנקאים ואחרים
הקיטון בתקופת הדוח נובע בעיקר מפרעון קרן.	110,072	90,349	אגרות חוב
	3,095	3,041	התחייבויות אחרות
	3,779	384	התחייבויות פיננסיות אחרות
הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקר מרווחי שערון.	97,373	117,671	מסים נדחים
	709,385	871,059	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
	948,709	1,022,615	סה"כ התחייבויות הון עצמי
הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקר מהרווח בתקופה ויישום לראשונה של תקן חשבונאות IFRS 15.	591,168	694,644	הון עצמי מיוחס לבעלי המניות של החברה
	107,402	105,816	זכויות שאינן מקנות שליטה
	698,570	800,460	סה"כ הון עצמי
	1,647,279	1,823,075	סה"כ התחייבויות והון עצמי

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	
	אלפי אירו			
רכישת נכסים חדשים וגידול שכי"ד בנכסים זהים.	72,111	74,124	79,168	הכנסות מהשכרת נכסים
	25,539	27,022	26,980	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
	(25,064)	(26,513)	(27,870)	הוצאות ניהול נכסים
	(8,803)	(9,689)	(12,717)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
	63,783	64,944	65,561	הכנסות שכירות וניהול, נטו
תזמון ההכרה במסירת דירות.	73,935	58,958	62,753	הכנסה ממכירת דירות
	(58,537)	(47,203)	(47,771)	עלות מכירת דירות
	15,398	11,755	14,982	רווח (הפסד) ממכירת דירות
	-	2,008	-	הכנסות אחרות
	(12,594)	(11,499)	(12,520)	הוצאות הנהלה וכלליות
	(2,222)	(2,141)	(2,329)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי דירות בהקמה ומלאי מקרקעין
	(422)	(389)	(365)	הוצאות מכירה ושיווק
	(1,227)	(871)	-	עלות תשלום מבוסס מניות
עדכון שווי של נכסי החברה.	80,459	108,736	95,499	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
	143,175	172,543	160,828	רווח תפעולי (הפסד)
	25	39	-	הכנסות מימון
	(20,716)	(19,529)	(19,646)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנה, נטו
	(3,399)	(3,005)	6,509	השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו
	(3,793)	685	1,580	שינוי בערך הלוואות ועסקאות החלפת ריביות, נטו
	-	-	(723)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	115,292	150,733	148,548	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
	(26,586)	(31,689)	(29,505)	הוצאת מס
	88,706	119,044	119,043	רווח נקי, מדווח
				רווח נקי מיוחס ל:
	76,276	101,124	100,919	בעלי מניות החברה
	12,430	17,920	18,124	זכויות שאינן מקנות שליטה

7. מקורות מימון, נזילות ותזרימי המזומנים

הסבר לשנוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	
התאמה חד-פעמית בסכום של כ-128,560 אי' אירו בגין השלמת רכישת קרקע בדיסלדורף, שסווגה כמלאי לזמן ארוך בדוחותיה הכספיים של החברה. מנגד, התרחבות פעילות החברה ותזמון תקבולים בפרויקט היזמות למגורים.	71,086	74,076	(68,059)	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת)
רכישת נכסים חדשים.	(62,275)	(114,264)	(56,394)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה (תזרימי מזומנים לפעילות השקעה)
	24,647	64,039	38,462	תזרימי מזומנים לפעילות מימון (תזרימי מזומנים מפעילות מימון)

7.1. נגישות למקורות מימון

נכון למועד הדוח החברה ממנת את פעילותה השוטפת בעיקר מתזרים המתקבל מהחברות הבנות של החברה מפעילותן השוטפת וממימון בנקאי ואגרות חוב אשר גייסה החברה. לפרטים נוספים אודות מקורות המימון של הקבוצה ראו ביאור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה לשנת 2018. החברה מעריכה את נגישותה למקורות מימון כגבוהה מאד לאור חוסנה הפיננסי, יציבות פעילות הליבה והקשרים הענפים שיצרה עם בנקים המממנים פרויקטים של נדל"ן בגרמניה כמו גם נגישות גבוהה לשוק ההון הישראלי ודרוג החוב הגבוה של החברה.

7.2. בחינת קיומם של סימני אזהרה

לנוכח המבנה הפיננסי של הקבוצה ועל בסיס הנתונים הכספיים המפורטים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כפי שנסקרו על ידי הנהלת החברה, ובשים לב לעובדה כי ככל שהיה לחברה צורך תזרימי, יכולה הייתה החברה למשוך דמי ניהול או דיבידנדים מחברות בנות שלה, קבע הדירקטוריון כי אין בעובדה שדוחות הסולו של החברה מצביעים על תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת כדי להצביע על בעיית נזילות ולפיכך, נכון למועד הדוח, לא מתקיימים בתאגיד סימני אזהרה לעניין זה¹³.

השיקולים העיקריים שעמדו בבסיס החלטת הדירקטוריון היו, בין היתר העובדה שלהערכת דירקטוריון החברה, ככל שידרש ממנה, קיימת לחברה נגישות גבוהה למקורות מימון נוספים, ובכלל כן היכולת להרחיב קווי אשראי וניצול קווי אשראי שטרם נוצלו, גיוס הון (ובשים לב לנגישות גבוהה של החברה לשוקי ההון), אפשרויות מימון מחדש בתנאים נוחים, מכירת נכסים (לרבות במסגרת הפעולות שעושה החברה לשם מכירת נתח מסוים מנכסי החברה ועסקיה במסגרת המיקוד מחדש של אסטרטגיית החברה בהתאם למפורט בסעיף 4 לעיל), שחרור בטחונות ועוד. בנוסף, וכמפורט בסעיף 19 לפרק א' לדוח השנתי של החברה, קיימת לחברה החזקה במניות חברה ציבורית שהתאגדה בגרמניה, אשר מניותיה נסחרות בבורסה המפוקחת הבלתי רשמית של פרנקפורט, ואשר הינה

¹³ יצוין כי בתקופת הדוח, מוצג בדוחות המאוחדים תזרים שלילי מפעילות שוטפת עקב סיווג חד פעמי של תשלומי עליות רכישת קרקע בדיסלדורף בסך של כ-128.6 מ' אירו, אשר סווגה כמלאי קרקעות לזמן ארוך שאינו מייצג את תזרימי המזומנים של החברה (במאוחד) שהינם חיוביים באופן עקיב.

מהמובילות בשוק פיתוח הנדל"ן למגורים בגרמניה, אשר שווין למועד הדוח הינו כ- 37 מיליון אירו, ואשר להערכת החברה יכולות להמכר או להיות מנוצלות באופן אחר ככל שתדרש לכך החברה.

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

כמו כן יצוין, כי החברה סיווגה במהלך התקופה המדווחת מספר הלוואות פרוטפוליו נון ריקורס שנטלו חברות נכדות של החברה בסך כולל של כ- 87 מיליון אירו כחלות שוטפת וזאת בהתאם לדוחות הסילוקין המקוריות של הלוואות האמורות, וכחלק ממהלך העסקים הרגיל של החברה. כפועל יוצא, נכון ליום 31 בדצמבר, 2018 לחברה גרעון בהון החוזר (מאוחד) בסך של כ- 71 מיליון אירו. בנוסף, נכון ליום 31 בדצמבר, 2018 לחברה גרעון בהון חוזר (סולו), בסך של כ- 8 מיליון אירו, בעיקר עקב המשך הזרמת הון לפעילות הייזום של החברה.

בנוסף, דירקטוריון החברה קבע בישיבתו ביום 12 במרץ, 2019 כי אין בהון החוזר השלילי (מאוחד) בכדי להצביע על בעיית נזילות בתאגיד שכן הסיבה העיקרית לקיומו של הון חוזר שלילי (במאוחד) מקורה בהלוואות נון ריקורס שנטלו חברות נכדות שמועד פרעון הינו בהתאם ללוח הסילוקין שלהן ו/או הוארך, כאשר נכון למועד הדוח, החברות הנכדות האמורות עומדות בכל הקובבנטים הקבועים בהסכמי הלוואות. בכוונת החברה למחזר את מרבית החוב¹⁴ כפי שהיא נוהגת ביחס לכל חובותיה שהגיעו למועד פרעונם. ביחס להון החוזר השלילי, ברמת הסולו, שקל דירקטוריון החברה גם את העניינים הבאים המפורטים להלן:

(1) במסגרת הסכם הלוואות ריקורס, למימון רכישת הנכס ב-Gerresheim התחייבה החברה כי במידה ולא יחתם הסכם פיתוח תשתיות עם העיירה ופרסום תוכנית הפיתוח עד ליום 31 במרץ, 2019 יהיה על החברה להפקיד סך של 24 מ' אירו לטובת הבנק המלווה. למועד הדוח החברה קיבלה אישור עקרוני מן הבנק המממן כי יסכים לדחות ההפקדה כאמור במספר חודשים (וזאת בכפוף לקבלת האישורים המתאימים בבנק). בנוסף, להערכת החברה, ככל שלא יתקבל אישור סופי של הבנק וככל שלא יחתם ההסכם עם החברה עד למועד זה, תוכל החברה לממן את ההפקדה הנדרשת, באמצעות קבלת הלוואה או באמצעות אחד המקורות האחרים המפורטים בסעיף זה; לפרטים נוספים אודות רכישת הנכס האמור, ובכלל זה, התקשרות החברה בהסכם הלוואה למימון רכישתו, ראו דיווח החברה מיום 1 במרץ 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-020404), הנכלל בזאת על דרך ההפניה;

(2) במסגרת מימוש זכות הצעה לרכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, החברה ובעלי הזכויות החלו המגעים לרכישת הזכויות, סך התמורה צפויה להסתכם לסך של כ- 91 מ' אירו¹⁵. בפני דירקטוריון הוצגו אפשרויות המימון העומדות לחברה בהקשר זה, לרבות האפשרות לקבלת מימון מצד קשור בתנאים מזכים (בכפוף לקבלת אישורי האורגנים המוסמכים של החברה). לפרטים נוספים ראו דיווח המייד של החברה מיום 29 בינואר, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-010509), הנכלל בזאת על דרך ההפניה; ו-1

(3) תשלום (קרן וריבית) למחזיקי אגרות החוב, אשר הנפיקה החברה בהתאם ללוח הסילוקין המקורי שלהם, בהיקף של כ- 18 מ' אירו, אשר צפוי לקראת תום הרבעון השני, ובתחילת הרבעון השלישי של שנת 2019; ו-1

(4) את האמור לעיל ביחס למקורות המימון הקיימים לחברה, לרבות את האמור בסעיף 4 לדוח זה לפיו למועד פרסום הדוח ממשיכה החברה לבחון את האפשרויות למיקוד האסטרטגיה העסקית שלה, ובכלל כן, החלה החברה לבצע פעולות למכירת חלק מעסקיה;

¹⁴ יצוין כי במסגרת בחינת מיקוד מחדש של פעילות החברה כמצוין בסעיף 4, יתכן כי מימון התחייבויות החברה יעשה, בין היתר, באמצעות תמורה ממכירת נכסים.

¹⁵ יצוין כי יתכן והעסקה או חלקה תהיה כפופה למיסי רכישה בגרמניה, החברה בוחנת את הנושא.

לאחר ששקל את כל העניינים המפורטים לעיל, קבע דירקטוריון החברה כי בשים לב לאפשרויות המימון השונות המפורטים לעיל ולפעולות למיקוד מחדש של עסקי החברה, כמתואר בסעיף 4, אין בקיומו של הון חוזר שלילי (בסולו ובמאוחד) כדי להצביע על בעיית נזילות בתאגיד.

הערכות החברה בדבר הארכת מועד פירעון הלוואת הנון-ריקורס כאמור, החלופות העומדות בפני החברה בקשר עם מימון ההפקדה הנדרשת, ומימון רכישת זכויותהן של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, כמתואר בסעיף זה, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה. הגורמים העשויים להשפיע על כך שההערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, הינם רבים וכוללים, בין היתר, שינויים בשוקים הרלוונטיים, היעדר הסכמות עם צדדים שלישיים אשר הסכמתם נדרשת לצורך הארכת מועד פירעון ההלוואה או לצורך חלופות נוספות בקשר עם ההפקדה הנדרשת או עם אופן מימונה וכן התממשות איזה מגורמי הסיכון המנויים בדוח זה.

7.3 FFO (FUNDS FROM OPERATIONS)

חישוב ה-FFO - 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 1.9 לפרק א' לדוח תקופתי זה), 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 הוגן 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 2017	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2017	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2018	
101,124	100,919	17,795	54,786	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה
				התאמות לרווח הנקי:
				א. התאמות בגין שיערוכים
(101,649)	(81,055)	(13,963)	(54,274)	(עליית) ערך נדל"ן להשקעה והתאמת שווי התחייבויות הקשורות לנדל"ן להשקעה
5,423	-	5,423	-	עלויות עסקה במסגרת רכישת נכסים חדשים שהוכר בדח רווח והפסד
(313)	(1,438)	(141)	3,095	שיערוך הלוואות ועסקאות החלפת ריבית לפי שווי הוגן
				ב. התאמות בגין סעיפים לא תזרימיים
1,303	-	79	-	עלות תשלום מבוסס מניות ושינויים בקרנות הון
5,699	(4,640)	1,453	(2,618)	הפחתת עלויות מימון, מידוד והפרשי שער ועסקאות הגנת מטבע שאינם תזרימיים
1,091	1,055	361	138	רכיב הריבית בעסקאות הגנה
27,133	23,895	5,951	10,284	הוצאות מיסים נדחים ומיסים בגין שנים קודמות
				ג. סעיפים חד פעמיים/ פעילויות חדשות/ פעילויות שהופסקו/ אחר
534	5,119	838	2,931	שירותים מקצועיים, התאמות חד פעמיות ואחרים
-	1,292	-	(1,792)	התאמות המתייחסות לחברות כלולות וזכיות שאינן מקנות שליטה
3,908	4,651	818	1,095	הוצאות ניהול פרוייקט ושיווק בקשר עם הקמת פרוייקט המגורים בדיסלדורף והתאמות בגין פעילות ההשכרה הנוכחית בפרוייקט
(9,756)	(12,731)	(9,263)	(4,416)	התאמות בגין מכירת דירות
(66,627)	(63,852)	(8,444)	(45,557)	סך התאמות לרווח הנקי
34,497	37,067	9,351	9,229	F.F.O

כאמור לעיל, בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2018 הסתכם ה-FFO בכ-9.2 מ' אירו המגלם קצב FFO שנתי של כ-36.9 מ' אירו.

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

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

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

להלן חישוב מדד ה-EPRA NAV של החברה:

ליים 31.12.2017 במיליוני אירו	ליים 31.12.2018 במיליוני אירו	
591.2	694.6	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
89.7	104.9	בתוספת מסים נדחים בגין התאמות EPRA (בניכוי חלק המיעוט)
0.2	0.2	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו (בניכוי חלק המיעוט)
8.2	7.1	בתוספת רווחים שטרם הוכרו בגין דירות שנמכרו ונמצאות בביצוע בשלבים ה' ו' בפרויקט המגורים
689.3	806.8	שווי נכסי נקי – EPRA NAV

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

לפרטים בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה, ראו פרק א' לדוח תקופתי זה.

חלק ב' - חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהול

9. חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהול

סיכונים השוק אליהם חשופה החברה

השפעת שער המטבע – נכון למועד הדוח, החשיפה המטבעית של החברה, נטו בניכוי ההתחייבויות שבגינן ביצעה החברה עסקאות גידור מטבע, הינו 2.6% מסך היקף נכסיה וזאת בשל התחייבות החברה בגין אגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג'), אשר הונפקו לציבור בישראל הנקובות בש"ח. מלבד זאת, החברה אינה חשופה לשינויים מהותיים בשערי חליפין של מטבעות היות שרוב פעילותה, נכסיה והתחייבויותיה נקובים באירו. החברה בוחנת מעת לעת את האפשרות ומבצעת גידור של התחייבויותיה השקליות, כולן או חלקן, כנגד שינויים עתידיים בשער החליפין אירו/שקל.

9.1. השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים עיקריים של החברה

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

להלן מבחני רגישות לשינוי בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים עיקריים של החברה בשל שינוי בריבית (באלפי אירו):

ריבית הבסיס הינה 3 months Euribor

31 בדצמבר 2018:

<u>-10%</u>	<u>-5%</u>	<u>שווי הוגן</u>	<u>5%</u>	<u>10%</u>	
(710)	(356)	(115,940)	356	710	אג"ח *
(1,016)	(507)	(455,186)	507	1,016	הלוואה בריבית קבועה
(36)	(18)	(460)	18	36	עסקאות החלפת ריבית SWAP שאינן מוכרות כגידור חשבונאי
(1,762)	(881)	(571,586)	881	1,762	סה"כ

* שווי ההוגן של האג"ח מוצג בהתאם לשווי במסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. מבחני הרגישות נעשים על בסיס הריבית שנגזרת משווי זה.

להלן מבחני רגישות לשינוי בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים עיקריים של הקבוצה בשל שינוי בשער החליפין אירו/שקל (באלפי אירו):

31 בדצמבר 2018:

<u>-10%</u>	<u>-5%</u>	<u>שווי הוגן</u>	<u>5%</u>	<u>10%</u>	
(11,593)	(5,797)	(115,935)	5,797	11,593	אג"ח (בניכוי מזומן המוחזק בש"ח)

להלן מבחני רגישות לשינוי בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים עיקריים של הקבוצה בשל שינוי בשער החליפין אירו/דולר (באלפי אירו):

31 בדצמבר 2018:

<u>-10%</u>	<u>-5%</u>	<u>שווי הוגן</u>	<u>5%</u>	<u>10%</u>	
5,000	2,500	(363)	(2,500)	(5,000)	עסקאות הגנת מטבע

להלן מבחני רגישות לשינוי בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים עיקריים של הקבוצה הצמודים למדד המחירים לצרכן, בשל שינוי במדד המחירים לצרכן:

31 בדצמבר 2018:

<u>-4%</u>	<u>-3%</u>	<u>שווי הוגן</u>	<u>3%</u>	<u>4%</u>	
1,942	1,641	(115,940)	(3,512)	(4,672)	אג"ח

שוויים ההוגן של נכסי הנדליין להשקעה מושפע אף הוא משינויים בשיעורי הריבית בשוק. עליה/ירידה פרמנטית (עלייה/ירידה הנצפית על ידי השוק ככזו שאינה זמנית אלא מאפיינת מגמה לטווח הזמן הבינוני/ארוך) בשיעור ריביות השוק תוביל לשינוי בתשואות המבוקשות על נכסי נדליין (אם כי אין מתאם מלא בין השינוי ברמת ריביות השוק לשינוי בתשואות על נכסים) ולירידה/עליה בשוויים ההוגן בהתאמה. אולם, מכיוון שרק שינוי ברמת ריביות השוק הנצפה כפרמנטטי יוביל לשינוי בשוויים ההוגן של נכסי החברה, התמסורת בין שינוי הריבית בשוק לשינוי בשוויים ההוגן של נכסי החברה הינה "איטית" ומתרחשת על פני זמן (בד"כ נדרש פרק זמן של 6-9 חודשים בטרם יגיבו מחירי הנדליין בשוק לשינויים בריביות השוק). לפיכך, השפעת העלייה בריביות השוק, שמובילה ככלל,

לאחר פרק זמן מסוים, לירידה בשוויים ההוגן של נכסי החברה, תקווה על ידי ירידת שווי ההוגן של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה ולהיפך.

9.2. דוח בסיסי הצמדה

מלבד התשלומים בגין אגרות החוב שהנפיקה החברה לציבור בישראל הנקובות בש"ח, כל פעילותה של החברה נכון למועד הדוח נעשית באירו, ועל כן נכסיה והתחייבויותיה של החברה מושפעים בעיקר ממטבע האירו. תשלומי הקרן והריבית בגין אגרות החוב שהנפיקה החברה ישולמו בשקלים, בהצמדה למדד המחירים לצרכן. נכון לתקופת הדוח אין לחברה חשיפה מהותית למטבעות אחרים מלבד השקל.

חלק ג' – היבטי ממשל תאגידי

10. כללי

10.1. החברה הינה חברה הולנדית והוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (לעיל ולהלן: "חוק החברות") אינן חלות עליה, למעט סעיפי חוק החברות החלים על חברה זרה המציעה מניות לציבור בישראל, מכוח סעיף 39א לחוק ניירות ערך (להלן ו-"סעיף 39א"). ביום 17 בפברואר 2016, נכנס לתוקף צו ניירות ערך (החלפת התוספת הרביעית לחוק), התשע"ו – 2016, לפיו התוספת הרביעית בחוק ניירות ערך הוחלפה בתוספת רביעית חדשה בעלת שני חלקים; חלק א', המחיל הוראות מדיני החברות שיחולו על חברות שהתאגדו מחוץ לישראל (להלן בס"ק זה בלבד: "חברות חוץ") ומניותיהן מוצעות לציבור בישראל – ובכלל זה מחיל את הוראות סעיפים 301-311 לחוק החברות לעניין חלוקה מותרת, דיבידנד, רכישה וחלוקה אסורה (להלן: "חלק א' לתוספת הרביעית") וחלק ב', המחיל הוראות מדיני החברות על חברות חוץ המציעות תעודות התחייבות לציבור. יובהר כי התוספת הרביעית האמורה לא תחול ביחס לחברות חוץ שהציעו מניות או תעודות התחייבות לציבור עובר לתיקון החקיקה (כמו החברה). יחד עם זאת, התיקון יחול ביחס לכל חברת חוץ (ובכלל זה החברה) שתבצע הצעה לציבור של ניירות ערך ממועד התיקון (קרי מיום 17 בפברואר 2016) ואילך, לרבות חברות חוץ (ובכלל זה החברה) המבצעות הנפקה חוזרת. לפיכך, הואיל והחברה ביצעה ביום 4 באפריל 2016 הנפקה חוזרת של אגרות חוב (סדרה ג'), החל מאותו מועד התיקון המתואר לעיל חל עליה.

בהמשך לאמור לעיל ובהתאם להנחיית רשות ניירות ערך לחברות הזרות, אשר סעיף 39א חל עליהן, לעדכן את מסמכי ההתאגדות באופן שישקפו את הוראות התוספת הרביעית, וכן בהמשך ובהתאם להתחייבותה של החברה בפני הרשות פעלה החברה לשם עיגון פורמאלי של הוראות מחוק החברות בתקנון החברה כדי לשקף את התוספת הרביעית כאמור.

האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות בחברה אישרה ביום 3 ביולי 2017 (וזאת בהמשך לאישור דירקטוריון החברה מיום 18 במאי 2017) כי הואיל ומניות החברה הוצעו לראשונה לציבור בישראל ונרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, בהתאם לדין הישראלי, הוראות סעיף 39א לחוק ניירות ערך חלות על החברה, ולפיכך גם חלק מהוראות חוק החברות הישראלי חלות על החברה וזאת בנוסף לתקנון ההתאגדות של החברה והדין ההולנדי. כמו כן, בעלי המניות אישרו את תיקון תקנון החברה בהתאם.

יצוין, כי הואיל ולא ניתן לעגן באופן מפורש את סעיפי התביעה וההגנה הנגזרת (סעיפים 194 עד 205 לחוק החברות) וסעיפי הטלת העיצום הכספי (סעיפים 363א(א) ו-363(ב)(2) עד (12), 363ב ו-363ג לחוק החברות) בתקנון החברה, שכן אינם תואמים את הדין הקוגנטי החל על החברה בהולנד, כללה החברה בתקנון המתוקן כפי שאושר על-ידי אסיפת בעלי המניות של החברה ביום 3 ביולי 2017, הוראות הנוגעות לסמכויות שיפוט ותחולת דין, ובכלל זה בעניין תביעה והגנה נגזרת והטלת אמצעי אכיפה מנהליים על ידי הרשות. עוד יצוין, כי ביום 16 באוגוסט, 2018, אושר על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה תיקון נוסף לתקנון החברה שעיקרו הבחנה ברורה יותר בין "Executive Director" ל-"Non-executive Director" (מס' אסמכתאות: 069852-01-2017 ו- 01-2018-076657, בהתאמה).

בנוסף על האמור לעיל, ביום 29 בינואר 2017 תוקנו שטרי הנאמנות בין החברה מצד אחד לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ מצד שני כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרות א' עד ג') באופן שבו עוגנו בשטרי הנאמנות התחייבויות של החברה ונושאי המשרה בקשר עם הטלת עיצומים כספיים או אמצעי אכיפה מינהליים על החברה ו/או על נושאי המשרה בה¹⁶, וכן התחייבויות של החברה ונושאי המשרה בה שלא להעלות טענות כנגד זכותם של מחזיקי אגרות החוב של החברה להגיש תביעה נגזרת ("התחייבויות החברה ונושאי המשרה").

11. פרטים בדבר המבקר הפנימי של התאגיד

שם המבקר:	אירנה בן יקר, רו"ח
תאריך תחילת הכהונה:	25 במאי 2011
עמידה הביקורת הפנימית:	המבקר הפנימית עומדת בתנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית").
ייחוד פעולות:	המבקר הפנימית אינה ממלאת כל תפקיד נוסף בתאגיד מעבר לכהונתה כמבקר פנים. המבקר הפנימית אינה ממלאת תפקיד מחוץ לתאגיד היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידה כמבקר פנימית בתאגיד.
עניין אישי:	המבקר הפנימית אינה בעלת עניין בתאגיד, אינה נושאת משרה בתאגיד ואינה קרובה של כל אחד מאלה וכן אינה מכהנת כרואה החשבון המבקר או מי מטעמו ואינה נותנת שירותים חיצוניים לתאגיד, למעט שירותי ביקורת פנים.
החזקה בניירות ערך של החברה:	המבקר הפנימית, על פי הודעתה, אינה מחזיקה בניירות ערך של התאגיד או של גוף קשור לתאגיד, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות").
קשרים עסקיים/מהותיים עם החברה:	אין למבקר הפנימית קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם התאגיד או עם גוף קשור לתאגיד, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות.
עובד התאגיד או נותן שירותים חיצוני לחברה	המבקר הפנימית אינה עובדת של הקבוצה או נותנת שירותים חיצוניים לקבוצה.
מינוי המבקר הפנימית:	מינוי המבקר הפנימית אושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 25 במאי 2011 על פי המלצת ועדת הביקורת של החברה ובהסתמך על ניסיונה המקצועי כמבקר פנימית בתחום הביקורת הפנימית.
כישורי המבקר:	המבקר הינה בעלת רישיון רואה חשבון משנת 2003 ושותפה בפירמת ראיית החשבון והייעוץ Deloitte בריטמן אלמגור זהר. למבקר ניסיון רב שנים בתחום ניהול הסיכונים ובקרה פנימית לצד ניסיון רחב בעריכת הביקורת הפנימית בחברות ציבוריות.
המבקר כגורם חיצוני:	המבקר מעניקה את שירותי ביקורת הפנים, כגורם חיצוני, באמצעות צוותה ממשד בריטמן אלמגור זהר ושות' רואי חשבון.
היקף העסקה:	ועדת הביקורת של החברה אישרה תכנית ביקורת בהיקף שעות של כ-450 שעות לשנת 2018. במסגרת תכנית זו נבדקו תהליכים בחברה לרבות: הגנת הפרטיות (GDPR), ניהול המזומנים בחברה ותהליך יזום וניהול שיפוצים בנכסים. בשנת 2018 היקף תוכנית הביקורת הסתכם לכ- 450 שעות. תכנית הביקורת הינה רב שנתית, עלותה מבוססת על תעריף של

¹⁶ שלא להעלות טענות כנגד סמכותה של הרשות ו/או ועדת האכיפה המינהלית בישראל (להלן: "הוועדה") בקשר עם עיצומים כספיים ו/או אמצעי אכיפה מינהליים שיוטלו על החברה ו/או נושאי המשרה (לפי העניין) על ידי הרשות ו/או הוועדה, וזאת על פי פרק ח'3 ו/או פרק ח'4 לחוק ניירות ערך וכן לקיים את החלטותיה של הרשות ו/או הוועדה ובכלל זה, מבלי לגרוע מכלליות האמור, לשלם את העיצומים הכספיים ו/או תשלומים לנפגעי הפרה אשר יוטלו על החברה ו/או נושאי המשרה בה (לפי העניין וככל שיוטלו) ולנקוט בפעולות לתיקון ההפרה ומניעת הישנותה.

250 ש"ח לשעת עבודה (בממוצע) ולמיטב הבנת החברה היקף התגמול אינו משפיע על שיקול דעתה העצמאי של המבקרת.	
תכנית הביקורת הינה חלק מתוכנית רב שנתית. התכנון של מטלות הביקורת, קביעת העדיפויות ותדירות הביקורת מושפעים מהגורמים הבאים: ההסתברות לקיומם של ליקויים ניהוליים ומינהליים, החשיפה לסיכונים של פעילויות ופעולות, נושאים בהם מתבקשת ביקורת ע"י המוסדות המנהלים, נושאים המתחייבים על פי דין, על פי הוראות נוהל פנימיות או חיצוניות, הצורך בשמירה על מחזוריות בבדיקת נושאים שניבחנו כבר בעבר. קביעת תכנית העבודה השנתית של הביקורת הפנימית בתאגיד, נעשתה בשיתוף, יו"ר ועדת הביקורת והמבקרת הפנימית וצוותה. תכנית העבודה השנתית מאושרת בוועדת הביקורת של החברה בתחילת כל שנת כספים. התכנית נקבעת בהתאם להמלצת מבקרת הפנים, לאחר התייעצות עם ההנהלה וועדת הביקורת. התכנית, ניתנת לשינוי, ומקיפה את כלל הקבוצה, לרבות תאגידים המוחזקים מחוץ לישראל.	תכנית הביקורת:
המבקרת הפנימית, על פי הודעתה, עורכת את הביקורת בהתאם לתקני ביקורת בינלאומיים של (IIA) International Institute of Auditors.	תקנים מקצועיים:
היקף אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקרת הפנימית: לדעת הדירקטוריון, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקרת הפנימית הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.	היקף אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקרת הפנימית:
למבקרת הפנימית ניתנת גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, בכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של התאגיד, לרבות נתונים כספיים.	גישה חופשית למבקרת הפנימית:
המבקרת הפנימית מגישה את דוחותיה בכתב לוועדת הביקורת ולהנהלת החברה. ממצאי הביקורת לשנת 2018 נמסרו להנהלת החברה ולועדת הביקורת במועדים שונים במהלך שנת 2018 וברבעון הראשון של שנת 2019. באותם מועדים התקיימו דיונים בוועדת הביקורת בהשתתפות מבקרת הפנים בממצאי הביקורת	דין וחשבון המבקרת הפנימית:
שכר הטרחה בגין שירותי ביקורת הפנים נקבע לסך שווה ערך בש"ח ל-250 ש"ח בממוצע לשעת עבודה, והסתכם ל- 112 אלף ש"ח בסה"כ. להערכת החברה אין בתגמול כאמור כדי להשפיע על שיקול הדעת המקצועי של מבקר הפנים.	תגמול:

12. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

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

החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים.

13. פרטים בדבר המבקר החיצוני

שם: עמית, חלפון PKF

שכר רואה החשבון המבקר:

בגין שירותי ביקורת		שנה
שעות	סכום (אלפי אירו)	
4,510	281	2017
4,650	285	2018

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

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

14. גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד ומעריכי שווי מהותיים הערכת השווי של נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד (פורטפוליו מגורים ב-Leipzig) מצורפת לדוח תקופתי זה כהערכת שווי מהותית מאוד. הערכות השווי של נכס נדל"ן "מהותי" (נכס מסחרי ב-Rostock) לא צורפו לדוח זה שכן הינן הערכת שווי "מהותיות" אך אינן "מהותיות מאוד". להלן תמצית הנתונים בדבר הערכות השווי האמורות:

הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכה					מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה ותלות במזמין ההערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי	שווי נוסא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה (באלפי אירו)	שווי נוסא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה (אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי) (באלפי אירו)	עיתוי ההערכה (תאריך התוקף)	זיהוי נוסא ההערכה
מספר בסיסי השוואה	מחירים ששימשו בסיס להשוואה	Terminal Value (באלפי אירו)	שיעור אנפלציה לטווח ארוך	שיעור היוון-Exit Cap Rate						
מאגרי מידע: Emprica online database RIWIS online database Savills research	עסקאות השוואה, הכוללים מחיר למ"ר, לנכסים בעלי מאפיינים דומים.	248,593	2.0%	4.78%	היוון תזרימי מוזומני	211,670	205,557	חתימה 12 – במרץ 2019 תאריך תוקף – 31 בדצמבר 2018	פורטפוליו מגורים בלייפציג ¹⁷	

¹⁷ יצוין כי חלקה של החברה בנכס הינו 68%, לפני התאמת מנגנון Promote.

הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכה				מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה ותלות במזמין ההערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה (באלפי אירו)	שווי נושא ההערכה לפני מועד ההערכה (אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי) (באלפי אירו)	עיתוי ההערכה (תאריך התוקף)	זיהוי נושא ההערכה
מספר בסיסי השוואה	מחירים ששימשו בסיס להשוואה	Terminal Value (באלפי אירו)	שיעור אנפלציה						
מאגרי מידע שונים: Emprica online database RIWIS online database Savills research 47 – 1 אינדקציו ת למחירי שכירות לשימושים דומים בסיבית הנכס.	3 עסקאות מכר של נכסים בעלי דומים בקרבת הנכס.	114,674	בשנים 1-4 שיעור אנפלציה של 1.8% בשנים 5-10 שיעור אנפלציה של 2%.	5.0%	היוון תזרימי מזומנים	113,100	110,580	חתימה – 12 במרץ 2019 תאריך – 31 תוקף – בדצמבר 2018	נכס מסחרי Rostock ¹⁸

יצוין כי מעריכי השווי של נכסי החברה הינם Savills. ליום 31 בדצמבר, 2018 שיעור הנכסים שהוערכו על ידם מהווה 100% משווי הנכסים במאזן החברה, וזוהו האורגן בתאגיד שהחליט על ההתקשרות כאמור הינו דירקטוריון החברה. Savills אינם תלויים בחברה. יצוין כי למיטב ידיעת החברה, Savills ביצעו הערכות שווי קודמות עבור ADLER, בעלת השליטה בחברה, בגין כל הנכסים של החברה, ובגין הנכסים של ADLER, שאינם מוחזקים על ידי החברה. לפרטים נוספים, ראה התייחסות בהערכת השווי של ליפציג, המצורפת לדוח תקופתי זה.

¹⁸ יצוין כי חלקה של החברה בנכס הינו 73.7%, לפני התאמת מנגנון Promote.

חלק ה' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

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

איגרות חוב (סדרה א')	איגרות חוב (סדרה ב')	איגרות חוב (סדרה ג')	
כן	כן	כן	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10 (ב)(13)(א) לתקנות הדוחות ?
1 במרץ 2011	21 במאי 2013	22 ביולי 2014	מועד הנפקה
19 ביוני 2012, 6 בנובמבר, 2012	4 בפברואר 2014	4 באפריל 2016	מועד הגדלת הסדרה
200,000	175,000	102,165	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
400,000 240,000	240,000	160,180	שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (אלפי ש"ח)
114,400	190,000	150,372	שווי נקוב ליום 31.12.2018 (אלפי ש"ח)
120,810	192,802	150,507	שווי נקוב צמוד ליום 31.12.2018 (אלפי ש"ח)
2,679	-	2,213	סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה (אלפי ש"ח) נכון ליום 31.12.2018
122,681	191,373	151,820	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.12.2018 (אלפי ש"ח), כולל ריבית לשלם
128,952	208,620	159,997	שווי בבורסה ליום 31.12.2018 (אלפי ש"ח)
4.8% (שנתית צמודה בשיעור קבוע), בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה א') ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות בסעיפים 2.7.12.8 ו-2.7.12.9 בתשקיף המדף של החברה מיום 24 במאי 2012 כפי שתוקן ביום 9 במאי 2013 וכפי שתוקן ביום 14 ביולי 2014 (להלן: "תשקיף המדף").	3.29% (שנתית צמודה בשיעור קבוע), בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ב') ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות בסעיפים 2.8.4.13 ו-2.8.4.12 בתשקיף המדף.	3.30% (שנתית צמודה בשיעור קבוע), בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ג') ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות בסעיפים 2.8.4.13 ו-2.8.4.12 בתשקיף המדף.	סוג ושיעור הריבית
עומדות לפירעון ב-7 תשלומים שנתיים ביום 14 ביולי של כל אחת מהשנים 2014 עד 2020 (כולל) באופן שכי"א	עומדות לפירעון ב-12 תשלומים לא שווים שנתיים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2013 עד 2024 (כולל) באופן	עומדות לפירעון ב-12 תשלומים לא שווים שנתיים ביום 20 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2026 (כולל) באופן שכי"א	מועדי תשלום הקרן

איגרות חוב (סדרה ג')	איגרות חוב (סדרה ב')	איגרות חוב (סדרה 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 התשלומים האחרונים יהווה 32.5% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'); תשלום הקרן הראשון יהיה ביום 20.07.2015.	שכ"א משבעת התשלומים הראשונים יהווה 4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'), וכ"א מחמשת התשלומים האחרונים יהווה 14.4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'); תשלום הקרן הראשון יהיה ביום 31.12.2013.	מששת התשלומים הראשונים יהווה 14.28% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א') והתשלום האחרון יהווה 14.32% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א').	
משולמת בימים 20 בינואר וביום 20 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2026 (כולל) החל מיום 20 בינואר 2015. התשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 20.07.2026.	משולמת בימים 31 בדצמבר וביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2013 עד 2024 (כולל) החל מיום 31 בדצמבר 2013. התשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 31.12.2024.	משולמת בימים 14 ביולי וביום 14 בינואר של כל אחת מהשנים 2011 עד 2020 (כולל).	מועדי תשלום הריבית
צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 ביולי 2014 בגין חודש יוני 2014.	צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 במאי 2013 בגין חודש אפריל 2013.	צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בפברואר 2011 בגין חודש ינואר 2011.	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא	לא	לא	האם ניתנות להמרה ?
החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), בכל עת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם של חלק או של כל אגרות החוב (סדרה ג') כפי שתבחר וזאת עד למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ג') והכל בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו בסעיף 2.8.15 בתשקיף המדף.	החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), בכל עת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם של חלק או של כל אגרות החוב (סדרה ב') כפי שתבחר וזאת עד למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ב') והכל בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו בסעיף 2.8.15 בתשקיף המדף.	החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), בכל עת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם של חלק או של כל אגרות החוב (סדרה א') כפי שתבחר וזאת עד למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א') והכל בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו בסעיף 2.7.3 בתשקיף המדף.	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
לא	לא	לא	האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות ?

איגרות חוב (סדרה א')

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

איגרות חוב (סדרה ב')

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

איגרות חוב (סדרה ג')

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

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

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

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

18. עמידה בתנאים והתחייבויות לפי שטרי הנאמנות

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח ובמהלך תקופת הדיווח עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות¹⁹, ובכלל זה נכון לתום תקופת הדוח עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות מיום 24 בפברואר 2011 (כפי שתוקן ביום 30 באוקטובר 2012 וביום 29 בינואר 2017) בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, מיום 9 במאי 2013 (כפי שתוקן ביום 29 בינואר 2017, ביום 3 ביולי 2017 וביום 27 במאי, 2018) בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, ומיום 14 ביולי 2014 (כפי שתוקן ביום 29 בינואר 2017, ביום 3 ביולי 2017 וביום 27 במאי, 2018) בין

¹⁹ לעניין התקיימות עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג') של החברה בגין שינוי שליטה בחברה והחלטת מחזיקי אגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג') לתת ויתור בקשר עם עילה זו אשר קמה להם כאמור ראו בסעיף 5 להלן.

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-²⁰187.5%:

ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות הרוב נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 31 בדצמבר 2018, הינו 694.6 מיליון אירו.

החוב הפיננסי נטו, על פי דוחות סולו של החברה נכון לאותו מועד הינו 99.8 מיליון אירו.

לפיכך היחס בין ההון העצמי של החברה לחוב הפיננסי נטו על פי דוחות סולו נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 31 בדצמבר 2018, הינו כ-69.6%.

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

ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'):

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

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

מספר מניות משועבדות של Brack German Properties B.V, חברה בת (100%) של החברה (להלן: "BGP") נכון ליום 31 בדצמבר 2018 - 943,804.

סך הון מניות מונפק של BGP ליום 31 בדצמבר 2018 ולמועד חתימת הדוח - 1,978,261.

שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 31 בדצמבר 2018 - 47.7%.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי מניותיה, כפי שהוא מופיע בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 - 755,917 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל - 4.0809 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות - 1,471,730 א' ש"ח .

חוב נטו - 123,489 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שווי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ-1,192% ועל כן עומדת החברה ביחס זה.

ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'):

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

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

מספר המניות משועבדות של BGP נכון ליום 31 בדצמבר 2018: 640,027.

סך הון המניות מונפק של BGP נכון ליום 31 בדצמבר 2018 ולמועד חתימת הדוח - 1,978,261.

שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 31 בדצמבר 2018 - 32.4%.

²⁰ הדרישה לעמוד ביחס זה רלוונטית למחזיקי אגרות חוב סדרות א' ובי בלבד.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 – 755,917 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל – 4.0809 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות 998,033 א' ש"ח.

חוב נטו – 192,802 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שוי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ-518% ועל כן עומדת החברה גם ביחס זה.

ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') :

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

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

מספר המניות משועבדות של BGP נכון ליום 31 בדצמבר 2018 : 394,430.

סך הון המניות מונפק של BGP נכון ליום 31 בדצמבר 2018 ולמועד חתימת הדוח - 1,978,261.

שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 31 בדצמבר 2018 – 19.9%.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 – 755,917 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל – 4.0809 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות 615,058 א' ש"ח.

חוב נטו – 153,576 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שוי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ-400% ועל כן עומדת החברה גם ביחס זה.

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

א. **מינימום הון עצמי** : על פי שטר הנאמנות לסדרה א' – ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב לא יפחת מ-80 מ' אירו ועל פי שטרי הנאמנות לסדרות ב' ו-ג' – ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב לא יפחת מ-150 ו-190 מ' אירו בהתאמה, כאשר למועד הדוח ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב הינו כ-694.6 מ' אירו.

ב. **מיגבלות על חלוקת דיבידנד** : על פי שטר הנאמנות לסדרה א' – לא לבצע חלוקת דיבידנדים לבעלי מניותיה ו/או חלוקת הון לבעלי מניותיה ו/או לא לבצע רכישה עצמית של מניותיה או של ני"ע המירים שלה, אם כתוצאה מכך יפחת ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב מ-80 מ' אירו על פי שטר הנאמנות סדרה א'. למועד הדוח ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב הינו כ-694.6 מ' אירו.

על פי שטרי הנאמנות לסדרות ב' ו-ג' – לא לבצע חלוקת דיבידנדים לבעלי מניותיה ו/או חלוקת הון לבעלי מניותיה ו/או לא לבצע רכישה עצמית של מניותיה או של ני"ע המירים שלה, אם כתוצאה מכך יפחת ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב מ-160 ו-200 מ' אירו בהתאמה

ו/או יחס חוב ל-CAP (כהגדרתו להלן) יעלה על 70%. למועד הדוח ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב הינו כ-694.6 מ' אירו ויחס החוב ל-CAP עומד למועד הדוח על 51.08% (כמפורט להלן).

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

107,415	התחייבויות פיננסיות על פי דוחות הסולו
763,197	התחייבויות פיננסיות של החברות הבנות
(32,622)	בניכוי מזומן שווה מזומן ופקדונות
(2,098)	בניכוי חוב בגין מלאי דירות בהקמה
835,892	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
	ה-CAP²¹
800,460	הון כולל זכויות שאינן מקנות שליטה
835,892	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
1,636,352	ה-CAP

לפיכך **יחס זה עומד על 51.08%** כשעל פי שטרי הנאמנות יחס זה צריך להיות נמוך מ-90% עבור סדרה א' ונמוך מ-75% עבור סדרות ב' ו-ג'.

19. כינוס אסיפות מחזיקי אגרות החוב בעקבות שינוי שליטה בחברה ותיקון שטרי הנאמנות

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

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

²¹ "סך ההון והחוב (CAP)" – "החוב הפיננסי, נטו מאוחד" בצירוף כל המפורט להלן: (א) ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט), כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של החברה; (ב) יתרת ההלוואות הנדחות של החברה (כהגדרתן להלן); ו- (ג) הפחתות ערך שנרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים (ככל שיירשמו הפחתות כאמור) בגין נכסים המשועבדים להבטחת הלוואות, בגובה הפרש בין זכות החזרה ללווה (recourse) לבין ערך ההלוואה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. "הלוואות נדחות" – כל הלוואה שקיבלה החברה מגורם כלשהו, שעל פי תנאיה היא נחותה בדרגת הפירעון לאגרות החוב (סדרה א'), לאגרות החוב (סדרה ב'), לאגרות החוב מהסדרות ג' עד ו', או אגרות חוב להמרה מהסדרות ז' עד יא' שתנפיק, ככל שתנפיק, על פי תשקיף המדף ואשר אינה ניתנת לפירעון (קרן ו/או ריבית) במהלך תקופת איגרות החוב האמורות.

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

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

20.1. אגרות החוב (סדרה א')

(א) שעבוד מניות BGP

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

(ב) שעבוד שלילי

כל עוד תהינה אגרות החוב (סדרה א') קיימות במחזור (קרי, כל עוד אגרות החוב (סדרה א') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת כי היא לא תשעבד, תמשכן, תמחה על דרך השעבוד, או תעמיד כבטוחה אחרת מסוג כלשהו או כערובה אחרת (להלן ביחד בס"ק זה בלבד: "הבטוחה") לחיוב כלשהו שלה, או של אחרים, לטובת צד שלישי כלשהו, מניות של BGP, אם לאחר יצירת הבטוחה תיוותר בידי החברה כמות מניות של BGP, שהינן נקיות וחופשיות, בכמות אשר מהווה 10% או פחות מהמספר הכולל של המניות המשועבדות (להבטחת אגרות החוב (סדרה א')), כפי שיהיה מעת לעת. כל אימת שהחברה תעמיד בטוחה כאמור בסעיף זה לעיל, תעביר החברה אישור לנאמן, קודם להעמדת הבטוחה, כי היא עומדת בתנאי האמור²². לפרטים אודות תנאים שנקבעו בשטר הנאמנות לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול של השעבודים האמורים ראו בסעיפים 2.7.12.10-2.7.12.12 בתשקיף המדף.

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

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

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

²² יצוין כי נכון ליום 31 בדצמבר, 2018, כל מניות BGP משועבדות לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרות א' עד ג') ולפיכך לכאורה לא מתקיים התנאי האמור. יחד עם זאת יובהר ויודגש כי כמות מניות BGP המשועבדת לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') גדולה בשיעור של 581% מכמות המניות המיינמאלית של BGP שהחברה נדרשת לשעבד לנאמן כאמור בהתאם ליחס הבסיסי וכן יחס שווי המניות המשועבדות לחוב נטו עולה בשיעור של 527% על היחס הנדרש לשחרור בטוחות (כהגדרת מונחים אלה בשטר נאמנות אגח א'), ולפיכך אין באי התקיימות התנאי האמור בכדי לפגוע במחזיקים.

20.2. אגרות החוב (סדרה ב')

(א) שעבוד מניות BGP

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

(ב) שעבוד שלילי

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

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

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

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

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

20.3. אגרות החוב (סדרה ג')

(א) שעבוד מניות BGP

להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב והנאמן (לרבות לפירעון קרן, ריבית והפרשי הצמדה), שיעבדה החברה בשעבוד ראשון בדרגה לטובת הנאמן, 394,430 מניות רגילות בנות 0.01 אירו ע.נ. כ"א של BGP (המהוות כ-19.9% מההון המונפק של BGP). לפרטים אודות ערכן של המניות המשועבדות בדוחותיה הכספיים של החברה ראו בס"ק (3)(ב) לעיל. לפרטים

נוספים אודות השעבוד האמור ראו בסעיף 5.6 בתיקון ותוספת מס' 2 מיום 14 ביולי 2014 לשרט הנאמנות מיום 23 במאי 2012, אשר צורף כנספח לדוח הצעת המדף של החברה מיום 20 ביולי 2014 (להלן: "שרט נאמנות אגח ג").

(ב) שעבוד שלילי

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

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

לפרטים אודות מגבלות בהנפקת תעודות התחייבות נוספות ראו בסעיף 4 בשרט נאמנות אגח ג'.

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

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

21. צירוף דוחות כספיים של חברת BGP

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

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

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

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

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

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

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

12 במרץ, 2019

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2018

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2018

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
3	דוח רואי החשבון המבקרים
4-5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
7-8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-71	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
72-74	נספח לדוחות הכספיים המאוחדים - רשימת חברות מאוחדות מהותיות

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של BRACK CAPITAL PROPERTIES NV
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של Brack Capital Properties NV וחברות בנות (להלן יחד – "החברה") ליום 31 בדצמבר 2018. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הזירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו על ידינו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" על תיקוניו (להלן: "תקן ביקורת 104"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך הנדל"ן להשקעה; (3) בקרות על תהליך ההלוואות; (4) בקרות על תהליך מלאי בניינים בהקמה; (5) בקרות על תהליך ההכנסות (כל אלה יחד מכונים להלן: "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת 104. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קויימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבונו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2018.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018, והדוח שלנו, מיום 12 במרץ 2019, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

עמית, חלפון

רואי חשבון

גבעתיים,

12 במרץ, 2019

דוח רואי החשבון המבקרים
לבעלי המניות של BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של Brack Capital Properties NV (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, הדוחות על השינויים בהון והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 והדוח שלנו, מיום 12 במרץ 2019, כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

עמית, חלפון

רואי חשבון

גבעתיים,

12 במרץ, 2019

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר				
2017 (*)	2018	אלפי אירו		באור
<u>נכסים שוטפים</u>				
113,129	27,138	3		מזומנים ושווי מזומנים
932	414	3		יתרות לקבל מבנקים
10,727	21,249	4		פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
-	4,474			הכנסות לקבל בגין מכירת דירות
3,735	1,523	5		שוכרים ולקוחות, נטו
48,756	25,496	6		מלאי בניינים בהקמה
177,279	80,294			
11,622	-	(8)		נכסים מוחזקים למכירה
<u>נכסים לא שוטפים</u>				
8,318	7,698	7		השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	37,019	13	א'	השקעה בנכס פיננסי סחיר הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד
72,659	216,061	6		מלאי מקרקעין ומלאי מקרקעין בהקמה
67,094	64,683	8		נדליין להשקעה - זכויות במקרקעין
1,283,549	1,410,282	8		נדליין להשקעה - נכסים מניבים
7,297	5,381			פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
18,023	426	13,9		חייבים ויתרות חובה, רכוש קבוע ונכסים פיננסיים אחרים
1,438	1,231	16		מסים נדחים
1,458,378	1,742,781			
1,647,279	1,823,075			

(*) ראה באור 2 לא' בדבר יישום לראשונה של תקן IFRS15, הכנסות מחוזים עם לקוחות.

12 במרץ, 2019			
Thomas Stienlet סמנכ"ל כספים	Tomas de Vargas Machuca מנכ"ל	Patrick Burke יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר				
2017 (*)	2018			
אלפי אירו		באור		
				<u>התחייבויות שוטפות</u>
161,731	101,485	11		חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאים
17,399	17,066	11		חלויות שוטפות של אגרות חוב
4,000	2,098	11		הלוואות למימון מלאי בניינים בהקמה
941	439	'ב13		התחייבויות פיננסיות אחרות
25,424	29,627	10		זכאים ויתרות זכות
23,119	841	6		מקדמות מרוכשי דירות
232,614	151,556			
6,710	-	(ה)8		התחייבויות מוחזקות למכירה
				<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
495,066	659,614	11		הלוואות מתאגידים בנקאיים
110,072	90,349	11		אגרות חוב
3,095	3,041	12		התחייבות בגין חכירה
3,779	384	'ב13		התחייבויות פיננסיות אחרות
97,373	117,671	16		מסים נדחים
709,385	871,059			
		17		<u>התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים</u>
				<u>הון:</u>
		18		<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
77	77			הון מניות
144,237	144,237			פרמיה על מניות
(746)	(746)			מניות אוצר
2,322	1,512			קרנות הון אחרות
319,337	378,756			קרן הון סטטוטורית
125,941	170,808			יתרת רווח
591,168	694,644			סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
107,402	105,816			<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
698,570	800,460			<u>סה"כ הון</u>
1,647,279	1,823,075			

(*) ראה באור 2 לא' באשר ליישום לראשונה של תקן IFRS15 "הכנסות מחוזים עם לקוחות" והשפעתו על הדוחות הכספיים.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2016	2017 (*)	2018	אלפי אירו	באור
72,111	74,124	79,168		הכנסות מהשכרת נכסים
25,539	27,022	26,980		הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(25,064)	(26,513)	(27,870)		הוצאות ניהול נכסים
(8,803)	(9,689)	(12,717)		עלות אחזקת נכסים להשכרה
<u>63,783</u>	<u>64,944</u>	<u>65,561</u>		הכנסות שכירות וניהול, נטו
73,935	58,958	62,753	6	הכנסות ממכירת דירות
(58,537)	(47,203)	(47,771)	6	עלות מכירת דירות
<u>15,398</u>	<u>11,755</u>	<u>14,982</u>		רווח ממכירת דירות
-	2,008	-	19א'	הכנסות אחרות
(12,594)	(11,499)	(12,520)	19ב'	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,222)	(2,141)	(2,329)		הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי בניינים
(422)	(389)	(365)		בהקמה ומלאי מקרקעין
(1,227)	(871)	-		הוצאות מכירה ושיווק
62,716	63,807	65,329		עלות תשלום מבוסס מניות (הנהלה וכלליות)
<u>80,459</u>	<u>108,736</u>	<u>95,499</u>	8	רווח תפעולי לפני שינוי בערך נדל"ן להשקעה, נטו
143,175	172,543	160,828		עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
25	39	-	19ג'	רווח תפעולי
(20,716)	(19,529)	(19,646)	19ד'	הכנסות מימון
(3,399)	(3,005)	6,509	19ה'	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער ועסקאות להגנת מטבע
(3,793)	685	1,580	19ו'	השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו
-	-	(723)		שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הלוואות ואחרות
<u>115,292</u>	<u>150,733</u>	<u>148,548</u>		חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(26,586)	(31,689)	(29,505)	16ה'	רווח לפני מסים על ההכנסה
88,706	119,044	119,043		מסים על ההכנסה
-	-	-		רווח נקי
<u>88,706</u>	<u>119,044</u>	<u>119,043</u>		רווח כולל אחר
76,276	101,124	100,919		סה"כ רווח כולל
12,430	17,920	18,124		רווח נקי וכולל לשנה מיוחס ל:
<u>88,706</u>	<u>119,044</u>	<u>119,043</u>		בעלי מניות החברה
				זכויות שאינן מקנות שליטה
			20	רווח נקי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (באירו)
<u>11.55</u>	<u>13.70</u>	<u>13.05</u>		רווח נקי בסיסי
<u>11.22</u>	<u>13.70</u>	<u>13.05</u>		רווח נקי מדולל

(*) ראה באור 2 לא' באשר ליישום לראשונה של תקן IFRS15 "הכנסות מחוזים עם לקוחות" והשפעתו על הדוחות הכספיים.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

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

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017 - כפי שדווחה בעבר
השפעת היישום לראשונה של תקן חשבונאות חדש IFRS 15 (2)
יתרה ליום 1 בינואר, 2018

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

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018

(1) ראה באור 18 ו'.
(2) ראה באור 2 לאי' באשר ליישום לראשונה של תקן IFRS15 "הכנסות מחוזים עם לקוחות" והשפעתו על הדוחות הכספיים.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית (1)	קרנות הון אחרות	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי אירו									
520,063	100,890	419,173	110,691	233,463	6,614	(883)	69,221	67	יתרה ליום 1 בינואר, 2017
119,044	17,920	101,124	101,124	-	-	-	-	-	רווח נקי וכולל לשנה
119,044	17,920	101,124	101,124	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
-	-	-	(85,874)	85,874	-	-	-	-	מיון לפי הוראות החוק בהולנד
871	-	871	-	-	871	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
432	-	432	-	-	432	-	-	-	התאמת קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה
46,374	-	46,374	-	-	-	-	46,369	5	הנפקת הון, נטו
23,194	-	23,194	-	-	(5,595)	137	28,647	5	מימוש אופציות וכתבי אופציה למניות
(11,408)	(11,408)	-	-	-	-	-	-	-	חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
698,570	107,402	591,168	125,941	319,337	2,322	(746)	144,237	77	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017
454,100	108,577	345,523	-	267,878	3,841	(951)	74,689	66	יתרה ליום 1 בינואר, 2016
88,706	12,430	76,276	76,276	-	-	-	-	-	רווח נקי וכולל לשנה
88,706	12,430	76,276	76,276	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
-	-	-	34,415	(34,415)	-	-	-	-	מיון לפי הוראות החוק בהולנד
147	-	147	-	-	(466)	68	544	1	מימוש כתבי אופציה למניות
1,227	-	1,227	-	-	1,227	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
80	-	80	-	-	80	-	-	-	התאמת קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה
(14,988)	(16,920)	1,932	-	-	1,932	-	-	-	רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	-	(6,049)	6,049	הגדלת הון מניות
(6,012)	-	(6,012)	-	-	-	-	37	(6,049)	חלוקת הון לבעלי מניות החברה והתאמה בגין מניות באוצר
(3,197)	(3,197)	-	-	-	-	-	-	-	חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
520,063	100,890	419,173	110,691	233,463	6,614	(883)	69,221	67	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2016

ראה באור 18 ו'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017 (*)	2018	
אלפי אירו			
			<u>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת</u>
88,706	119,044	119,043	רווח נקי לשנה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
281	289	75	פחת
25,121	20,817	10,629	הוצאות מימון, נטו
(80,459)	(106,505)	(96,912)	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
25,944	24,413	18,491	מסים נדחים, נטו
1,227	871	-	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	723	חלק החברה בהפסדי החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
80	432	-	התאמת קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה
(27,806)	(59,683)	(66,994)	
60,900	59,361	52,049	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת לפני שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
1,772	(1,266)	(1,294)	ירידה (עלייה) בשוכרים, פקדונות מוגבלים, יתרות חובה אחרות
4,077	369	6,769	וצדדים קשורים עלייה בזכאים ויתרות זכות
5,849	(897)	5,475	
66,749	58,464	57,524	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני פעילות בנכסי והתחייבויות מקרקעין
(19,614)	7,045	2,635	שינוי במקדמות והכנסות לקבל מרוכשי דירות
23,951	8,567	405	ירידה במלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
71,086	74,076	60,564	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישת מלאי לזמן ארוך
-	-	(128,623)	רכישת מלאי קרקעות לזמן ארוך (**)
71,086	74,076	(68,059)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (ששימשו לפעילות שוטפת)

(*) ראה באור 2 לא' באשר ליישום לראשונה של תקן IFRS15 "הכנסות מחוזים עם לקוחות" והשפעתו על הדוחות הכספיים.

(**) ראה באור 6' (3) בדבר רכישת קרקע בעיר דיסלדורף. הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017 (*)	2018	
אלפי אירו			
<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u>			
(106,420)	(91,948)	(23,446)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(3,313)	-	(103)	תנועה בהשקעה בחברות הנמדדות לפי שיטת השווי המאזני
-	-	(35,000)	השקעה בנכס פיננסי סחיר הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד
10,963	14,272	11,900	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
10,708	-	-	תמורה ממכירת חברות מאוחדות, נטו (א)
-	(17,279)	-	רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה, נטו (ב)
(84)	-	-	עלייה בחייבים ויתרות חובה לז"א
697	(20,392)	(9,982)	משיכת (הפקדת) פיקדונות מוגבלים, הוצאות עסקה ששולמו מראש
25,174	1,083	237	ומשיכת (הפקדת) פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן ארוך, נטו
			ריבית שהתקבלה ומימוש נגזרים
<u>(62,275)</u>	<u>(114,264)</u>	<u>(56,394)</u>	<u>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</u>
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>			
(18,567)	(16,708)	(17,701)	ריבית ששולמה
147	22,645	-	מימוש כתבי אופציה
(3,197)	(11,408)	(17,911)	חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
93,195	108,052	197,772	קבלת הלוואות לזמן ארוך, נטו
14,127	-	-	הנפקת אגרות חוב, נטו
(17,117)	(18,101)	(17,309)	פרעון אגרות חוב
(22,941)	(67,357)	(103,090)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
-	46,916	-	הנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו
(14,988)	-	(3,299)	רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(6,012)	-	-	חלוקת הון לבעלי מניות החברה
<u>24,647</u>	<u>64,039</u>	<u>38,462</u>	<u>מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון</u>
33,458	23,851	(85,991)	<u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u>
<u>55,820</u>	<u>89,278</u>	<u>113,129</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
<u>89,278</u>	<u>113,129</u>	<u>27,138</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

(*) ראה באור 2 לא' באשר ליישום לראשונה של תקן IFRS15 "הכנסות מחוזים עם לקוחות" והשפעתו על הדוחות הכספיים.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017 (*)	2018	
אלפי אירו			
			(א) <u>תמורה מממוש השקעות בחברות מאוחדות שאוחדו בעבר</u>
			נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום המכירה:
61,479	-	-	נדליין להשקעה
385	-	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
(53,697)	-	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים, נטו
1,861	-	-	רווח בגין מכירת חברות מאוחדות
680	-	-	מסים נדחים, נטו
<u>10,708</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
			(ב) <u>רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה</u>
			נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום הרכישה:
-	(46,950)	-	נדליין להשקעה
-	(1,905)	-	הון חוזר
-	34,250	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים, נטו
-	(2,674)	-	הפסד בגין עלויות עסקה
<u>-</u>	<u>(17,279)</u>	<u>-</u>	
			(ג) <u>מידע נוסף</u>
-	2,407	4,357	מסים ששלמו
<u>-</u>	<u>2,407</u>	<u>4,357</u>	

(*) ראה באור 2 לא' באשר ליישום לראשונה של תקן IFRS15 "הכנסות מחוזים עם לקוחות" והשפעתו על הדוחות הכספיים.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 1 - כללי

א. תאור כללי של החברה ופעילותה

Brack Capital Properties NV (להלן - "החברה") התאגדה ביוני 2006 והינה חברת נדל"ן תושבת הולנד העוסקת באמצעות חברות מוחזקות ברכישה וניהול של נדל"ן להשקעה בגרמניה, בתחום נדל"ן מניב למסחר ונדל"ן מניב למגורים, כמו כן החברה עוסקת בפיתוח מתחם מגורים ובהשבת קרקע בדיסלדורף, גרמניה. בדבר מגזרי פעילות של החברה, ראה באור 21.

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

ב. הגדרות

דוחות כספיים אלה -

החברה - Brack Capital Properties NV -

הקבוצה - Brack Capital Properties NV והחברות המוחזקות שלה .

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

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

חברות מוחזקות - חברות מאוחדות, חברות בשליטה משותפת.

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

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

1. בסיס המדידה

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס עלות, למעט נדל"ן להשקעה ומכשירים פיננסיים סחירים ונגזרים הנמדדים בהתאם לשווים ההוגן דרך רווח והפסד.

החברה בחרה להציג את הדוח על הרווח הכולל לפי שיטת מאפיין הפעילות.

2. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים

דוחות כספיים אלו ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני IFRS). תקנים אלו כוללים:

א. תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

ב. תקני חשבונאות בינלאומיים (IAS).

ג. הבהרות לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRIC) ולתקני חשבונאות בינלאומיים (SIC).

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

3. מדיניות חשבונאית עקבית

המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים יושמה באופן עקבי בכל התקופות המוצגות, אלא אם צוין אחרת בהמשך (ראה גם סעיפים יב', כב' ולא').

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם ההשפעה המהותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

1. רכישת חברות בנות ופעילויות שאינן צירופי עסקים
בהתאם ל-IFRS 3, במועד רכישת חברות בנות ופעילויות החברה מעריכה האם הרכישה מהווה צירוף עסקים בהתאם ל-IFRS 3. הערכה זו מתבססת בין השאר, על הנסיבות הבאות המצביעות על רכישת עסק: מספר רב של נכסים שנרכשו, קיומם של שירותים נלווים בהיקף רחב הקשורים לתפעול הנכס ומורכבות ניהול הנכס.

2. העיתוי של קיום מחויבויות ביצוע
החברה בוחנת את מועד העברת השליטה בנכס או בשירות לצורך זיהוי עיתוי ההכרה בהכנסות מחוזים עם לקוחות בנקודת זמן או לאורך זמן. בין היתר, בוחנת החברה האם הלקוח משיג שליטה על נכס בנקודת זמן ספציפית או צורך את ההטבות הכלכליות באופן מקביל לביצועי החברה. בנוסף, החברה לוקחת בחשבון לצורך קביעת עיתוי ההכרה בהכנסה גם הוראות חוק ורגולציה רלוונטיות.

3. אומדנים והנחות
בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.
להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחשבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנת הדיווח העוקבת.

4. נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד. השווי ההוגן נקבע בדרך כלל על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. אם ניתן, השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך.
במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מעריכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

5. מלאי דירות בהקמה ומלאי מקרקעין
שווי המימוש נטו נקבע בהתאם להערכת החברה, הכוללת תחזיות ואומדנים לגבי התקבולים הצפויים ממכירת המלאי בפרויקט ולגבי עלויות ההקמה הנדרשות על מנת להביא את המלאי למצב של מכירה. ראה מידע נוסף בסעיף יי.

6. נכסי מסים נדחים
נכסי מסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה ומקורה ואסטרטגיית תכנון המס. ראה מידע נוסף בסעיף כ'.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון של החברה. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לחברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה.

ד. השקעה בהסדרים משותפים

הסדרים משותפים הם הסדרים שבהם יש לחברה שליטה משותפת. שליטה משותפת היא שיתוף חוזי מוסכם של שליטה על הסדר, אשר קיימת רק כאשר החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה.

עסקאות משותפות

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

ה. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעות הקבוצה בחברות בשליטה משותפת מטופלות לפי שיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברה הכלולה או העסקה המשותפת ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

במקרה של רכישת חברה כלולה או עסקה משותפת המושגת בשלבים, כאשר ההשקעה הקודמת בחברה הנרכשת טופלה בהתאם להוראות IAS 39, הקבוצה מיישמת את עקרונות IFRS 3 לגבי צירוף עסקים המושג בשלבים. כפועל יוצא, זכויות הוניות בנרכשת שהוחזקו על ידי הקבוצה קודם להשגת ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה ונכללות בתמורת הרכישה תוך הכרה ברווח או הפסד בהתאם למדידה בשווי הוגן כאמור.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

בחברה כלולה בה נגרמו הפסדים בסכומים העולים על ההון שלה, הכירה החברה בחלקה בהפסדי החברה הכלולה עד גובה השקעתה בחברה הכלולה בתוספת הפסד העלול להיגרם לה כתוצאה מתמיכה פיננסית אחרת שניתנו בעבור חברה כלולה זו, עד לגובה הערבות או התמורה הפיננסית האחרת. לצורך כך, ההשקעה כוללת פריטים כספיים לקבל לזמן ארוך (כגון הלוואות שניתנו) אשר אין כוונה לסלקם והם אינם צפויים להיפרע בעתיד הנראה לעין.

שיטת השווי המאזני מיושמת עד למועד איבוד ההשפעה המהותית בחברה הכלולה או איבוד השליטה המשותפת בעסקה המשותפת, או סיווגן כהשקעה המוחזקת למכירה. לאחר יישום שיטת השווי המאזני, החברה בוחנת אם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות או בעסקאות משותפות. בכל תאריך דיווח מתבצעת בחינה אם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל המוניטין המיוחס לחברה הכלולה או לעסקה המשותפת.

במועד איבוד ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת, הקבוצה מודדת בשווי הוגן השקעה כלשהיא שנתרה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, ומכירה ברווח או הפסד בהפרש שבין התמורה ממימוש ההשקעה בחברה הכלולה או העסקה המשותפת והשווי ההוגן של ההשקעה שנתרה לבין הערך בספרים של ההשקעה שמומשה במועד זה.

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו אירו.

הקבוצה קובעת עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני, מהו מטבע הפעילות של כל חברה. מטבע הפעילות של חברות הקבוצה ככל הינו האירו.

2. עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער נזקפים לרווח או הפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי עלות מתורגמים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים למטבע הפעילות בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן.

3. פריטים כספיים צמודי מדד

לקבוצה אגרות חוב שהנפיקה הצמודות למדד. נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן: "המדד") מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. שווי מזומנים ויתרות לקבל מבנקים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של הקבוצה. יתרות לקבל מבנקים נחשבים השקעות שזילותן גבוהה הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים שניתנים למשיכה מיידית ומהווים חלק מניהול המזומנים של הקבוצה.

ח. פקדונות לזמן קצר

פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ושאינם עונים להגדרת שווי מזומנים. הפקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם.

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

ההפרשה לחובות מסופקים נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שלהערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק. כמו כן, החברה מכירה בהפרשה בגין קבוצות לקוחות המוערכות באופן קולקטיבי בגין ירידת ערך בהתבסס על מאפייני סיכוני האשראי שלהם. חובות לקוחות שחלה ירידה בערכם, נגרעים במועד בו נקבע שחובות אלה אינם ניתנים לגבייה. לעניין מדיניות חשבונאית החל מיום 1 בינואר 2018, ראה סעיף יב' להלן.

י. מלאי דירות בהקמה ומלאי מקרקעין

עלות מלאי דירות בהקמה ועלות מלאי מקרקעין כוללות עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בנייה. כמו כן החברה מהווה לעלות מלאי דירות בהקמה עלויות אשראי אשר התהוו בתקופה שבה המלאי הינו נכס כשיר לעניין היוון עלויות אשראי.

מלאי דירות בהקמה ומלאי מקרקעין נמדדים לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

יא. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס למלאי דירות בהקמה, המחזור התפעולי הינו שלוש שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות, המחזור התפעולי הינו שנה. לפיכך, הנכסים וההתחייבויות הקשורים באופן ישיר למלאי דירות בהקמה מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

יב. מכשירים פיננסיים

עד ליום 31 בדצמבר 2017 יישמה הקבוצה את תקן חשבונאות בינלאומי "IAS 39 מכשירים פיננסיים". החל מיום 1 בינואר, 2018 מיישמת הקבוצה את תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9 - "מכשירים פיננסיים". ליישום התקן החדש לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים לרבות סיווג והצגה של מכשירים פיננסיים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. מכשירים פיננסיים (המשך)

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

1. נכסים פיננסיים

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

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

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

(ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

1א. החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

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

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

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

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

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

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

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

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

1ד. מכשירים הוניים ונכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר

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

נכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר כגון נגזרים, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו מחוזה מארח ימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אלא אם הם מיועדים לשמש כמכשירים להגנה אפקטיבית. הכנסות מדיבידנד מהשקעות במכשירים הוניים מוכרות במועד הקובע לזכאות לדיבידנד בדוח על הרווח או הפסד.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. מכשירים פיננסיים (המשך)

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

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

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

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

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה ואילו ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר תיזקף כנגד קרן הון ולא תקטין את הערך בספרים של הנכס הפיננסי בדוח על המצב הכספי.
לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא רשאית ליישם את ההקלה שנקבעה במודל, קרי החברה תמדוד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר. החברה בחרה ליישם את ההקלה לגבי נכסים פיננסיים אלה.

3. גריעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר :

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. מכשירים פיננסיים (המשך)

4. התחייבויות פיננסיות

א4. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

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

ב4. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

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

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

5. גריעת התחייבויות פיננסיות ושינויים בתנאי ההתחייבויות

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

התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות. במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים.

כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת, השינוי מטופל כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד.

במקרה בו השינוי אינו מהותי, החברה מעדכנת את סכום ההתחייבות, קרי להוון את תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרשים נזקפים לרווח או הפסד. עד ליום 31 בדצמבר 2017, בהתאם לתקינה הקודמת, ההפרש בין היתרות האמורות נזקף לרווח או הפסד לאורך יתרת תקופת ההתחייבות (בדרך של עדכון הריבית האפקטיבית).

בעת הבחינה האם מדובר בשינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, מביאה החברה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

6. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל. הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפגיעתה.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. מכשירים פיננסיים נגזרים לצורכי גידור (הגנה)

הקבוצה מבצעת לעתים התקשרויות במכשירים פיננסיים נגזרים כגון חוזי אקדמה (Forward) בגין מטבע חוץ, עסקאות החלפה של שיעורי ריבית (SWAP) וכן החברה מתקשרת בעסקאות CAP, כדי להגן על עצמה מפני הסיכונים הכרוכים בתנודות בשיעורי הריבית ושיערי המטבעות. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נגזרים שאינם מוכרים כגידור חשבונאי נזקפים מיידית לרווח או הפסד.

יד. חכירות

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

הקבוצה כחוכר:

1. חכירה מימונית

חכירה של קרקע במסגרת נדל"ן להשקעה המוצג בשווי ההוגן מטופלת במועד ההכרה הראשונית כחכירה מימונית לפי הנמוך מבין השווי ההוגן של הנכס החכור או הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים. לאחר ההכרה הראשונית, מטופל הנכס החכור בהתאם למדיניות החשבונאית הנהוגה לגבי נכס זה.

2. חכירה תפעולית

הסכמי חכירה, בהם לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הגלומים בבעלות על הנכס החכור, מסווגים כחכירה תפעולית. תשלומי החכירה מוכרים כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר באופן שוטף על פני תקופת החכירה. ראה גם טז להלן.

הקבוצה כמחכיר:

חכירה תפעולית

נכסים אשר לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס, מסווגים כחכירה תפעולית. תקבולי החכירה מוכרים כהכנסה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. עלויות ראשוניות ישירות שהתהוו בגין הסכם החכירה, מתווספות לעלות הנכס המוכר ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותו בסיס. תקבולי חכירה מותנים נזקפים לדוח רווח או הפסד כהכנסה במועד שבו לחברה זכאות לקבלם.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. צירופי עסקים ומוניטין

צירופי עסקים מטופלים באמצעות יישום בשיטת הרכישה. בשיטה זו מזוהים הנכסים וההתחייבויות של החברה הנרכשת ונמדדים בהתאם לשוויים ההוגן במועד הרכישה ("PPA"). עלות הרכישה הינה השווי ההוגן המצרפי במועד הרכישה של הנכסים שניתנו, ההתחייבויות שניטלו והזכויות ההוניות שהונפקו על ידי הרוכש.

זכויות שאינן מקנות שליטה נמדדות לפי חלקן היחסי בשווי ההוגן של הנכסים נטו הניתנים לזיהוי של הנרכשת למועד הרכישה.

עלויות רכישה ישירות המיוחסות לעסקת צירוף העסקים נזקפות מיידית כהוצאה ברווח או הפסד, ולא מהוות חלק מעלות הרכישה.

במועד הרכישה מבוצע סיווג וייעוד של הנכסים וההתחייבויות בהתאם לתנאים החוזיים, התנאים הכלכליים ותנאים רלוונטיים אחרים שקיימים במועד הרכישה, למעט בגין חוזי חכירה שתנאיהם לא שונו במועד הרכישה ולפיכך סיווגם כחכירה מימונית או תפעולית אינו נבחן מחדש. בצירוף עסקים המושג בשלבים, זכויות הוניות בנרכשת שהוחזקו על ידי הרוכשת קודם להשגת השליטה נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה ונכללות בתמורת הרכישה תוך הכרה ברווח או הפסד בהתאם למדידה בשווי ההוגן כאמור, כולל מימוש סכומים שזקפו כרווח כולל אחר.

תמורה מותנית מוכרת בשווייה ההוגן במועד הרכישה. אם התמורה המותנית מסווגת כהתחייבות פיננסית בהתאם ל- IAS 39, שינויים עוקבים בשווי ההוגן של התמורה המותנית מוכרים ברווח או הפסד. אם התמורה המותנית מסווגת כמכשיר הוני, היא נמדדת לפי שווייה ההוגן ביום הרכישה ללא מדידה עוקבת. בכל מקרה, אם מדובר בשינויים בעקבות התאמות של ה-PPA הזמני בתקופת המדידה, מוכרים השינויים כאמור כהתאמת המוניטין.

רכישות חברות בנות שאינן צירופי עסקים

במועד רכישת חברות בנות ופעילויות אשר אינן מהוות עסק, עלות הרכישה (לרבות עלויות עסקה) מוקצת בין הנכסים וההתחייבויות המזוהים של החברה הנרכשת בהתאם ליחס שוויים ההוגן במועד הרכישה, מבלי לייחס סכום כלשהו למוניטין, תוך שיתוף זכויות שאינן מקנות שליטה, אם קיימות, לפי חלקן בשווי ההוגן בנכסים המזוהים נטו הנ"ל במועד הרכישה.

טז. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה מימונית לצורך הפקת דמי שכירות או עליית ערך, או שתייהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או אספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. זכויות בנדל"ן המוחזקות על ידי חוכר (הקבוצה) בחכירה תפעולית מסווגות כנדל"ן להשקעה וזאת כאשר זכויות אלה מוחזקות לצורך הפקת דמי שכירות או עליית ערך, או שתייהן, ולא לצורך שימוש בייצור או אספקת סחורות או שירותים, או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. הקבוצה יישמה לגביהן את מודל השווי ההוגן.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

העברה מנדל"ן להשקעה למלאי תבוצע עם התחלת פיתוח מתוך כוונה למכור את הנדל"ן. העלות הנחשבת לצורך הטיפול החשבונאי במועד המעבר הוא השווי ההוגן במועד השינוי בשימוש.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה בדרך כלל על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מערכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים ועל ידי הנהלת הקבוצה שהינה בעלת ידע מקצועי נרחב וכן על ידי מערכי שווי מומחים פנימיים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, בעיקר 3 שנים.

יח. עלויות אשראי בגין נכסים כשירים

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות להקמה של נכסים כשירים.

נכס כשיר הוא נכס שנדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתו לשימוש המיועד או מכירתו והוא כולל נכסים קבועים ומלאי הדורש פרק זמן ממושך כדי להביאו למצב מכירה.

היוון עלויות האשראי מתחיל במועד שבו הוצאו עלויות בגין הנכס עצמו, התחילו הפעולות להכנת הנכס ונגרמו עלויות אשראי, ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו.

יט. נכס או קבוצת נכסים והתחייבויות המוחזקים למכירה

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. מסים על ההכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נוקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנקפים לרווח כולל אחר או להון.

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקייתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

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

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר מסים אלה ייזקפו לרווח או הפסד, לרווח כולל אחר או להון, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקייתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים. במקביל, הפרשים זמניים בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מאוחדות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד הגוררת חבות מס נוספת.

מסים נדחים מקוזזים בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות חוקית בת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטף והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. עסקאות תשלום מבוסס מניות

עובדים של החברה זכאים להטבות בדרך של תשלום מבוסס מניות המסולק במכשירים הוניים של החברה.

עסקאות המסולקות במכשירים הוניים

עלות העסקאות עם עובדים המסולקות במכשירים הוניים נמדדת לפי השווי ההוגן של המכשירים הוניים שהוענקו במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל. באומדן השווי ההוגן לא נלקחים בחשבון תנאי הבשלה (הכוללים תנאי שירות ותנאי ביצוע שאינם תנאי שוק). התנאים היחידים שמובאים בחשבון באמידת השווי ההוגן הם תנאי שוק ותנאים שאינם תנאי הבשלה.

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים מוכרת ברווח או הפסד יחד עם גידול מקביל בהון על פני התקופה שבה תנאי הביצוע /או השירות מתקיימים ומסתיימת במועד שבו העובדים הרלוונטיים זכאים לגמול (להלן - "תקופת הבשלה"). ההוצאה המצטברת המוכרת בגין עסקאות המסולקות במכשירים הוניים בתום כל מועד דיווח עד למועד הבשלה משקפת את מידת חלוף תקופת הבשלה ואת האומדן הטוב ביותר של הקבוצה לגבי מספר המכשירים הוניים שיבשילו בסופו של דבר.

הוצאה בגין הענקות שאינן מבשילות בסופו של דבר אינה מוכרת, למעט הענקות שהבשלה שלהן תלויה בתנאי שוק אשר מטופלות כהענקות שהבשילו ללא קשר לקיום תנאי השוק, בהנחה שכל שאר תנאי הבשלה (שירות /או ביצוע) התקיימו.

כאשר החברה מבצעת שינויים בתנאים של הענקה המסולקת במכשירים הוניים, מוכרת הוצאה נוספת מעבר להוצאה המקורית שחושבה בגין כל שינוי המגדיל את השווי ההוגן הכולל של התגמול המוענק או שמיטיב עם העובד לפי השווי ההוגן במועד השינוי.

כב. הכרה בהכנסה

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

המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר, 2017 בגין הכרה בהכנסה הינה כדלקמן:

הכנסות מוכרות ברווח או הפסד כאשר הן ניתנות למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לחברה וכן העלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן.

להלן הקריטריונים הספציפיים בדבר הכרה בהכנסה לגבי סוגי ההכנסות הבאים:

הכנסות ממתן שירותים (לרבות דמי ניהול נכסים)

הכנסות ממתן שירותים מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העסקה לתאריך הדיווח. על-פי שיטה זו, ההכנסות מוכרות בתקופות הדיווח שבהן סופקו השירותים. במקרה שתוצאת החוזה אינה ניתנת למדידה באופן מהימן, ההכנסה מוכרת עד לגובה ההוצאות שהתהוו הניתנות להשבה.

הכנסות ממכירת דירות מגורים

הכנסות ממכירת דירות מגורים מוכרות ביחס ליחידת דירת המגורים כאשר הסיכונים וההטבות העיקריים הכרוכים בבעלות עברו לרוכש. הכנסות מוכרות רק במועד שבו לא קיימות אי וודאויות משמעותיות ביחס לגביית התמורה מהעסקה, כאשר העלויות הקשורות ידועות, וכאשר לא קיימת מעורבות ניהולית נמשכת ביחס לדירת המגורים שנמסרה. האמור מתקיים בדרך כלל עם השלמת הבנייה למעשה ומסירת דירת המגורים לרוכש.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כב. הכרה בהכנסה (המשך)

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

הכרה בהכנסה

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

הכנסות ממתן שירותים (לרבות דמי ניהול נכסים)

הכנסות ממתן שירותים מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העסקה לתאריך הדיווח. על-פי שיטה זו, ההכנסות מוכרות בתקופות הדיווח שבהן סופקו השירותים. במקרה שתוצאת החוזה אינה ניתנת למדידה באופן מהימן, ההכנסה מוכרת עד לגובה ההוצאות שהתהוו הניתנות להשבה.

הכנסה ממכירת דירות מגורים

החברה מזהה את דירת המגורים כמחויבויות ביצוע. החברה מעריכה שבמסגרת החוזים עם לקוחותיה לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור הביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. לפיכך, בהתאם לתקן החדש, מכירה החברה בהכנסות מחוזים אלה לאורך זמן, על פי קצב ביצוע החוזה.

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

1. יחידת המדידה - החברה קבעה כי יחידת המדידה הינה דירת המגורים נשוא חוזה המכר עם הלקוח.
2. קביעת מחיר העסקה - החברה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, החברה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים, תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן.
3. מדידת התקדמות ביצוע - לצורך מדידת התקדמות הביצוע החברה מיישמת את שיטת התשומות (Input method) זאת מבלי להתחשב בעלויות שאינן משקפות את התקדמות הביצוע, כגון קרקע, היטלים ועלויות האשראי. בדרך כלל, לא ניתן לבצע מסירה של דירת מגורים ספציפית בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין בכללותו. לכן, החברה קובעת את שיעור התקדמות הביצוע, על פיו מוכרת ההכנסה בגין כל חוזה מכר ספציפי, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה נדרשת להעריך את העלויות הדרושות להשלמת הבניין על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות לקיום החוזה ומוקצות על בסיס מפתח העמסה סביר.
4. קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה - לצורך בחינת קיום רכיב מימון משמעותי בחוזה, החברה בחרה בהקלה המעשית שבתקן החדש לפיה אין לתאם את סכום התמורה בגין רכיב המימון, כאשר במועד ההתקשרות בחוזה צפוי שהתקופה שבין מועד קבלת התמורה לבין מועד ההכרה בהכנסה לא תעלה על שנה. במקרים של קבלת מקדמות לזמן ארוך (מעל שנה), החברה צוברת ריבית בגין המקדמות לאורך תקופת ההתקשרות הצפויה וזאת כאשר קיים בחוזה רכיב מימון משמעותי כהגדרתו בתקן החדש. עם מימוש המקדמות מכירה החברה בריבית שנצברה כהכנסה ממכירת דירות מגורים.
5. אחריות - במסגרת חוזה החברה עם לקוחותיה היא מספקת ללקוחותיה שירותי אחריות, וזאת בהתאם להוראות חוק ובהתאם למקובל בענף. שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב העבודה שבוצעה ולא כשירות נוסף שניתן ללקוח. בהתאם לכך מכירה החברה בדוחותיה הכספיים בהפרשה לאחירות בהתאם להוראות IAS 37 וזאת באופן זהה לטיפול שנקט עד 31 בדצמבר 2017.
6. חוזים מכבידים - הפרשה לחוזים מכבידים מוכרת כאשר ההטבות הצפויות להתקבל מהחוזים על ידי החברה נמוכות ביחס לעלויות הבלתי נמנעות כתוצאה מעמידה במחויבויות החוזיות. ההפרשה נמדדת על פי הנמוך מבין הערך הנוכחי של העלות החזויה לביטול החוזה והערך הנוכחי של העלות החזויה נטו להמשך קיום החוזה. החברה בוחנת באופן תדיר את הצורך בהפרשה לחוזה מכביד בהתאם לדרישות 37 IAS אשר רלוונטיות לכל החוזים בהם מוכרת הכנסה בהתאם ל- IFRS 15.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כג. דיווח הכנסות על בסיס ברוטו או על בסיס נטו במקרים בהם הקבוצה פועלת כסוכנת או כמתווכת מבלי לשאת בסיכונים ובתשואות הנגזרים מהעסקה, הכנסותיה מוצגות על בסיס נטו. לעומת זאת, במקרים בהם הקבוצה פועלת כספק עיקרי ונושאת בסיכונים ובתשואות הנגזרים מהעסקה הכנסותיה מוצגות על בסיס ברוטו.

בהתאם לפעילות הקבוצה היא נושאת בסיכונים הנובעים מהכנסות הנגזרות מניהול נכסים, ולכן החברה מכירה בהכנסותיה על בסיס ברוטו.

כד. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו. שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד וכן כוללים גם הכנסות מדיבידנדים וריביות.

הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית על הלוואות שהתקבלו, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד והפסדים מירידת ערך של נכסים פיננסיים והפסדים ממכשירים מגדרים המוכרים ברווח והפסד. עלויות אשראי, שאינן מהוונות על נכסים כשירים, נזקפות לרווח או הפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

רווחים והפסדים מהפרשי שער מדווחים בנטו.

כה. מגזרי פעילות

מגזר פעילות הינו רכיב של הקבוצה העונה על שלושת התנאים הבאים:

1. עוסק בפעילויות עסקיות שמהן הוא עשוי להניב הכנסות ובגינן עשויות להתהוות לו הוצאות, לרבות הכנסות והוצאות המתייחסות לעסקאות בין חברות הקבוצה;
2. תוצאותיו התפעוליות נסקרות באופן סדיר על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה, על מנת לקבל החלטות לגבי משאבים שיוקצו לו ועל מנת להעריך את ביצועיו; וכן
3. קיים לגביו מידע כספי נפרד זמין.

כו. רווח (הפסד) למניה

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

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

מניות רגילות פוטנציאליות נכללות רק בחישוב הרווח המדולל למניה במידה שהשפעתן מדללת את הרווח למניה על ידי כך שהמרתן מקטינה את הרווח למניה או מגדילה את ההפסד למניה מפעילויות נמשכות. בנוסף, מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברווח המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד נכללות ברווח הבסיסי למניה.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כז. הפרשות

הפרשה בהתאם ל- IAS 37 מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. במידה שההשפעה מהותית, הפרשות נמדדות תוך היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, תוך שימוש בשיעור ריבית לפני מס המשקף את הערכות השוק בנוגע לערך הזמן של הכסף ובמקרים מסויימים, אף את הסיכונים הספציפיים הקשורים להתחייבות.

להלן סוגי הפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת הפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

כח. הוצאות שיווק

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

כט. מניות אוצר

מניות החברה המוחזקות על ידי החברה ו/או חברות מאוחדות נמדדות לפי עלות רכישתן ומוצגות בקיזוז מהון החברה. כל רווח או הפסד הנובע מרכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מניות אוצר נזקף ישירות להון.

ל. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי הוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם. מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי הוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי הוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי הוגן בכללותה:

- 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
- 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
- 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לא. גילוי לתקני IFRS חדשים שיושמו בתקופת הדוח

IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות

IFRS 15 (להלן – התקן החדש) פורסם על ידי ה-IASB במאי, 2014.

התקן מחליף את IAS 18 הכנסות, IAS 11 חווי הקמה ואת IFRIC 13 תכניות נאמנות לקוחות, IFRIC 15 הסכמים להקמת מבנים, IFRIC 18 העברות של נכסים מלקוחות ו-31 SIC הכנסות - עסקאות חליפין הכוללות שירותי פרסום.

התקן החדש מיושם על ידי הקבוצה למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2018 בדרך של הכללת ההשפעה המצטברת ליום 1 בינואר 2018 עם הקלות וללא הצגה מחדש של מספרי ההשוואה.

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

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

הטבלאות מטה מרכזות את ההשפעות על הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2018, בהנחה והמדיניות הקודמת של הכרה בהכנסה הייתה ממשיכה בתקופה זו:

בהתאם ל- IFRS 15	השפעת השינוי אלפי אירו	בהתאם למדיניות קודמת	
25,496	(28,060)	53,556	מלאי
4,474	4,474	-	הכנסות לקבל בגין מכירת דירות
(841)	32,381	(33,222)	מקדמות מרוכשי דירות
(29,627)	(2,747)	(26,880)	זכאים
(105,816)	(908)	(106,724)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(694,644)	(5,140)	(689,504)	הון עצמי המיוחס לחברה

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לא. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שיושמו בתקופת הדוח (המשך)

השפעה על דוח רווח או הפסד ורווח כולל אחר לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 :

בהתאם ל- IFRS 15	השפעת השינוי	בהתאם למדיניות קודמת	
79,168	-	79,168	הכנסות מהשכרת נכסים
26,980	-	26,980	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(27,870)	-	(27,870)	הוצאות ניהול נכסים
(12,717)	-	(12,717)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
65,561	-	65,561	הכנסות שכירות וניהול, נטו
62,753	14,660	48,093	הכנסות ממכירת דירות
(47,771)	(11,765)	(36,006)	עלות מכירת דירות
14,982	2,895	12,087	רווח ממכירת דירות
(12,520)	-	(12,520)	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,329)	-	(2,329)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי בניינים
(365)	-	(365)	בהקמה ומלאי מקרקעין
			הוצאות מכירה ושיווק
65,329	2,895	62,434	רווח תפעולי לפני שינוי בערך נדל"ן להשקעה, נטו
95,499	-	95,499	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
160,828	2,895	157,933	רווח תפעולי
-	-	-	הכנסות מימון
(19,646)	-	(19,646)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות
6,509	-	6,509	להגנת מטבע
			הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו
1,580	-	1,580	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הלוואות
			ואחרות
(723)	-	(723)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת
			השווי המאזני
148,548	2,895	145,653	רווח לפני מסים על ההכנסה
(29,505)	(904)	(28,601)	מסים על ההכנסה
119,043	1,991	117,052	רווח נקי לשנה
-	-	-	רווח כולל אחר
119,043	1,991	117,052	סה"כ רווח כולל
100,919	1,692	99,227	רווח נקי וכולל לשנה מיוחס ל:
18,124	299	17,825	בעלי מניות החברה
			זכויות שאינן מקנות שליטה
119,043	1,991	117,052	רווח נקי למנייה המיוחס לבעלי המניות של
			החברה (באירו)
13.05	0.21	12.84	רווח נקי בסיסי
13.05	0.21	12.84	רווח נקי מדולל

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לב. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישום

IFRS 16 "חכירות":

התקן החדש אשר פורסם בחודש ינואר 2016 מבטל את IAS 17 "חכירות" והפרשנויות הנלוות לו, וקובע את הכללים להכרה, מדידה, הצגה וגילוי של חכירות ביחס לשתי הצדדים לעסקה, דהיינו הלקוח ('חוכר') והספק ('מחכיר').

התקן החדש מבטל את ההבחנה הקיימת כיום לגבי חוכר, בין חכירות מימוניות לחכירות תפעוליות וקובע מודל חשבונאי אחיד ביחס לכל סוגי החכירות. בהתאם למודל החדש, בגין כל נכס חכור, החוכר נדרש מחד להכיר בנכס בגין זכות השימוש ומאידך בהתחייבות פיננסית בגין דמי החכירה. הוראות ההכרה בנכס והתחייבות כאמור לא יחולו לגבי נכסים החכורים לתקופה של עד 12 חודשים בלבד וכן ביחס לחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך (דוגמת, מחשבים אישיים).

התקן אינו משנה את הטיפול החשבונאי הקיים כיום בספרי המחכיר.

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

ליישום התקן לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

IFRIC 23 - טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה:

בחודש יוני 2017 פרסם ה- IASB את IFRIC 23 – טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה (להלן - הפרשנות). הפרשנות מבהירה את כללי ההכרה והמדידה של נכסים או התחייבויות בהתאם להוראות IAS 12 מסים על ההכנסה במצבים בהם קיימת אי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה. הפרשנות מתייחסת ומספקת הנחיות לבחינת קיבוץ מקרים של אי-ודאות המתייחסים למסים על הכנסה, בחינת התייחסות של רשויות המס, מדידת השלכות אי-הודאות הקשורה למסים על הכנסה על הדוחות הכספיים וכן טיפול בשינויים בעובדות ובנסיבות של אי-הודאות.

הפרשנות תיושם החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2019. אימוץ מוקדם אפשרי. במועד היישום לראשונה, החברה תיישם את הפרשנות באחת משתי השיטות:

א. יישום למפרע מלא ללא תיקון מספרי השוואה וזקיפת ההשפעה המצטברת למועד היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של העודפים.

ב. יישום למפרע מלא לרבות תיקון מספרי השוואה.

להערכת החברה, ליישום התקן לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לב. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

IFRS 3 צירופי עסקים

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

התיקון כולל:

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

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים ויתרות לקבל מבנקים

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי אירו		
90,341	20,050	פקדונות למשיכה מיידית (1)
22,788	7,088	פקדונות לזמן קצר (2)
932	414	יתרות לקבל מבנקים (3)
<u>114,061</u>	<u>27,552</u>	

(1) ליום 31 בדצמבר, 2018 לחברה יתרה בסך של כ- 5,704 אלפי אירו נקובה בשי"ח (בשנת 2017 כ-25,109 אלפי אירו נקובה בשי"ח), יתרת הפקדונות נקובים באירו.

(2) ליום 31 בדצמבר, 2018 הפקדונות לזמן קצר אינם נושאים ריבית.

(3) עסקאות הגנה סגורות הניתנות למשיכה מיידית ("On call").

באור 4 - פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי אירו		
5,859	17,834	פקדונות וחשבונות בנק מוגבלים (1)
2,047	1,060	הוצאות מראש
110	-	מקדמות מס
1,011	1,365	מוסדות
1,700	990	חייבים ויתרות חובה אחרים
<u>10,727</u>	<u>21,249</u>	

(1) ליום 31 בדצמבר, 2018 היתרות אינן נושאות ריבית.

באור 5 - שוכרים ולקוחות, נטו

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי אירו		
7,853	8,936	חובות פתוחים והכנסות לקבל
(4,118)	(7,413)	בניכוי - הפרשה לירידת ערך
<u>3,735</u>	<u>1,523</u>	

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 5 - שוכרים ולקוחות, נטו (המשך)

להלן התנועה בהפרשה לחובות מסופקים:

<u>אלפי אירו</u>	
4,118	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017</u>
3,946	תנועה בהפרשה במשך השנה
<u>(651)</u>	הכרה בחובות אבודים שנמחקו
<u>7,413</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018</u>

ליום 31 בדצמבר, 2018 מתוך סך השוכרים והלקוחות, נטו, ובהתייחס ליתרת הלקוחות שאין בגינם הפרשה, סך של 105 אלפי אירו נמצא בפיגור (1,198 אלפי אירו ליום 31 בדצמבר, 2017).

באור 6 - מלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין

מלאי דירות בהקמה ומלאי מקרקעין מורכב משני פרויקטים בעיר דיסלדורף, גרמניה.

א. הרכב מלאי בניינים בהקמה - נכסים שוטפים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2017</u>	<u>2018</u>	
<u>אלפי אירו</u>		
24,300	20,148	עלות המקרקעין
2,526	978	עלות מס עסקים מקומי
21,930	12,845	עלות הקמה
-	(8,475)	עלות המכר בגין הכנסה שהוכרה בשנת הדוח (כתוצאה מיישום תקן חשבונאות IFRS 15) (*)
<u>48,756</u>	<u>25,496</u>	

(*) באשר להשפעת היישום לראשונה של ליום 1 בינואר 2018, ראה באור 2 לא'.

פרוייקט Grafental בעיר דיסלדורף, לבניית שכונת מגורים. פיתוח השכונה נעשה במספר שלבים. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים הושלמה בנייתם של השלבים א'-ד'. היתרה ליום 31 בדצמבר 2018 מתייחסת לשלבים ה'-ז' הנמצאים בשלבי הקמה שונים. במהלך שנת 2018 בעקבות יישומו של תקן חשבונאי IFRS 15 לראשונה בתקופת הדוח, הכירה החברה בהכנסות ממכירת דירות שטרם נמסרו לרוכשים, ראה באור 2 לא' לעיל. עד ליום 31 בדצמבר 2018 החברה הכירה במלוא ההכנסות בגין השלב ד' (119 יחידות דיור). בחודש אפריל 2018 החלה החברה בבניית שלב ה' של הפרוייקט הכולל 89 יחידות דיור, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים שווקו כל יחידות הדיור בשלב. ברבעון הרביעי של 2018 החלה החברה בפיתוח ושיווק שלב ז' של הפרוייקט הכולל 89 יחידות דיור, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים שווקו 39 יחידות משלב זה.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 6 - מלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי אירו		
64,115	199,136	עלות המקרקעין
7,556	10,014	עלות מס עסקים מקומי
988	6,911	עלויות שהונו למקרקעין
<u>72,659</u>	<u>216,061</u>	

- ליום 31 בדצמבר, 2018 סך של 13,252 אלפי אירו מייצג מלאי מקרקעין בהקמה - שלב ו' של פרוייקט Grafental (ראה א' לעיל), בגין 112 יח"ד שהחברה מפחתת הכפופות לשכ"ד מפוקח, שבכוונת החברה להשכיר.
- כולל מקרקעין בפרוייקט Grafental לבניית כ- 335 יחידות דיור בשטח (עיקרי) של כ- 35,000 מ"ר.
- השלמת רכישת קרקע בשטח של כ- 193 דונם בעיר דיסלדורף - ביום 28 בדצמבר, 2017 התקשרה החברה בהסכם מכר נוטריוני עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה, לרכישת מלוא זכויות הבעלות בקרקע בשטח של כ- 193 דונם בשכונת Gerresheim בעיר דיסלדורף שבגרמניה וזאת בתמורה כוללת של כ- 141.9 מיליון אירו (כולל עלויות עסקה נלוות). על המקרקעין מתוכננים לקום כ- 1,400 יח"ד למגורים ועוד כ- 30 אלף מטר שטחי מסחר, משרדים, גני ילדים ובית ספר. יצוין כי בכוונת החברה לפתח את המתחם כשכונת מגורים. לצורך מימון הרכישה התקשרה החברה (באמצעות חברה נכדה בבעלותה המלאה) עם תאגיד בנקאי גרמני בהסכם לקבלת הלוואה בהיקף של כ- 90 מ' אירו בתנאי ריקורס (לחברה) שמועד פירעונה הסופי הינו 3 שנים ממועד קבלת הלוואה, אשר נושאת ריבית במרווח של 2% לשנה מעל 3 month Euribor. יתרת עלות הרכישה בתוספת עלויות נלוות מומנה ממקורותיה העצמיים של החברה, בדבר תניות הקשורות בהלוואה, ראה באור 11(ח'). ביום 28 בפברואר, 2018 הושלמה העסקה - מלוא התמורה שולמה לידי המוכרת, וכן הועברו מלוא הזכויות במקרקעין לידי החברה. המקרקעין סווגו והוצגו בדוחות הכספיים כמלאי מקרקעין בלתי שוטף.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 7 - השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

מידע על חברות בשליטה משותפת הנמדדות לפי שיטת השווי המאזני

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

(1) לחברה הסכם לשליטה משותפת עם השותף. החברה מחזיקה ב- 60% ממניות החברה בשליטה משותפת ו- 50% מזכויות ההצבעה בחברה שבשליטה משותפת. החברה בשליטה משותפת מחזיקה בנדליין מניב למסחר בגרמניה.

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

א. הרכב ותנועה

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי אירו		
1,191,882	1,350,643	יתרה ליום 1 בינואר
		<u>תוספות במשך השנה</u>
138,898	27,409	רכישות ותוספות במשך השנה (ו')
(64,032)	-	סיווג למלאי
(14,272)	-	מימוש נדל"ן להשקעה
(11,622)	-	סיווג כנכס מוחזק למכירה (ו')
109,789	96,913	התאמת שווי הוגן
1,350,643	1,474,965	יתרה ליום 31 בדצמבר

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

הצגה בדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי אירו		
67,094	64,683	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין
1,283,549	1,410,282	נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים
1,350,643	1,474,965	יתרה ליום 31 בדצמבר

ב. נדל"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן, כפי שנקבע בהערכת שווי המבוצעת בדרך כלל על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים ונסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. לעתים מבוצעות הערכות שווי על ידי הנהלת החברה. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם, וכן מגבלות על גובה דמי השכירות כאשר הם מהוונים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות ממנו. כאשר לא ניתן להתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה, מבוצעות, ביחס לנדל"ן דומה ובמקום דומה לנדל"ן שבבעלות החברה, הערכות שווי על בסיס גישת החילוץ כפי שמצא לנכון מעריך השווי. קביעת שווי זו מבוססת על אומדן ההכנסות העתידיות הצפויות מהפרויקט המוגמר, תוך שימוש בתשואות מותאמות לסיכונים הרלוונטיים לתהליך ההקמה, לרבות סיכונים הבנייה וההשכרה, אשר הינן גבוהות מהתשואות הנוכחיות לגבי נדל"ן להשקעה דומה שהסתיימה הקמתו.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 8 - נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין ונכסים מניבים (המשך)

ג. הנחות משמעותיות (על בסיס ממוצעים משוקללים) ששימשו בהערכות השווי מוצגות להלן:

ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 31 בדצמבר 2018	
		<u>נדל"ן מניב למגורים</u>
5.82	4.65	שיעור היוון (Discount Rate) (%) (*)
5.27	5.25	שיעור היוון (Cap Rate) (%) (*)
1.99	3.28	שיעור אי תפוסה (Vacancy rate) לזמן ארוך (%)
7.54	8.31	דמי שכירות מייצגים למ"ר לחודש (באירו)
		<u>נדל"ן מניב למסחר (**)</u>
6.06	4.89	שיעור היוון (Discount Rate) (%) (*)
6.10	5.69	שיעור היוון (Cap Rate) (%) (**)
		<u>קרקעות להשבחה, דיסלדורף</u>
3.23	3.40	שיעור היוון (%)
8.98	8.85	דמי שכירות מייצגים למ"ר מגורים לחודש (באירו)
2,225	2,500	עלויות בנייה צפויות למ"ר (באירו)

(*) יצוין כי בהתאם למתודולוגיה המיושמת בהערכות השווי, אומדן תזרימי המזומנים לתקופה של 10 השנים הראשונות מהוון על בסיס Discount Rate. תזרימי המזומנים החל מהשנה ה-11 ואילך מהוונים על בסיס Cap Rate.

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

נכסי הנדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין ונכסים מניבים מסווגים במידרג השווי ההוגן ברמה 3.

ניתוח רגישות

להלן ניתוח רגישות של שווי הנדל"ן להשקעה בשיעור ההיוון על בסיס NOI מתוקנן: בהתבסס על NOI של כ-65.0 מיליון אירו (NOI מתוקנן) כל שינוי של 25 נקודות בשיעור ההיוון על התאמת השווי ההוגן הינו כ-77.4 מיליון אירו.

ה. באשר לשעבודים, ראה באור 17א'.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

1. רכישות ומכירות נדל"ן להשקעה במהלך השנה

1. רכישת יחידות דיור בדורטמונד - ביום 26 לפברואר 2018 התקשרה החברה (באמצעות חברה נכדה (בבעלות מלאה) בהסכם מכר נוטריוני עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה לרכישת 43 יחידות דיור להשכרה בעיר דורטמונד וזאת תמורת כ- 2.4 מיליוני אירו. העסקה הושלמה בסוף חודש מאי 2018 ומומנה באמצעות הלוואה בנקאית בהיקף של כ- 1.8 מיליוני אירו, הנושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של כ- 1.46%, והיתרה בהון העצמי של החברה.

2. מכירת מלון בעיר המבורג, גרמניה - ביום 23 בפברואר 2018 נחתם הסכם מכר נוטריוני בין חברה נכדה (100%) של החברה מצד אחד לבין צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה למכירת מלון בעיר המבורג לרוכשת בתמורה לסך של כ- 11.9 מיליון אירו. הנכס הנמכר, בשטח להשכרה של כ- 5,000 מ"ר, משמש כמלון בדרגת 3 כוכבים, הכולל כ- 100 חדרים בעיר המבורג בגרמניה, המושכר לרשת מלונות גרמנית ידועה, על פי הסכם שכירות, עד שנת 2027. הנכס הנמכר נרכש על ידי המוכרת בשנת 2007 וזאת בתמורה לכ- 8.5 מיליון אירו. שווי ההוגן של הנכס הנמכר בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 עמד על כ- 11.6 מיליון אירו. העסקה נשוא הסכם המכר האמור, הושלמה ביום 25 באפריל 2018 עם תשלום מלוא התמורה למוכרת, מזה סך של כ- 6.2 מ' אירו שימש לפרעון הלוואה שמימנה את הנכס הנמכר.

3. לחברה נדל"ן מניב למגורים, אשר כל חווי השכירות בו הינם קצרים משנה. ליום 31 בדצמבר 2018 לחברה הסכמי שכירות למגורים המשקפים הכנסות שכירות שנתיות בסך של כ- 48.9 מיליון אירו. בנוסף לחברה נדל"ן מניב למסחר המורכב מנכסים המושכרים לצדדים שלישיים. תשלומי השכירות המינימליים העתידיים להתקבל משוכרים קיימים בנדל"ן המניב למסחר הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי אירו	
28,503	27,765
96,550	74,184
61,079	85,044
<u>186,132</u>	<u>186,993</u>

שנה ראשונה
שנה שנייה עד שנה חמישית
שנה שישית ואילך

(*) ראה באור 13
(**) ראה באור 6(ב), 3(ו), 8(ו).

באור 9 - חייבים ויתרות חובה, רכוש קבוע ואחרים

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי אירו	
-	110
298	92
17,526	-
199	224
<u>18,023</u>	<u>426</u>

נכסים פיננסיים - עסקאות להגנת מטבע ותקרת ריבית (*)
חשבונות בנק מוגבלים ויתרות חובה אחרות
מקדמות לרכישת נדל"ן (**)
רכוש קבוע ואחרים

(*) ראה באור 13
(**) ראה באור 6(ב), 3(ו), 8(ו).

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 10 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי אירו		
3,281	2,187	הוצאות לשלם
1,896	1,891	ריבית לשלם
776	1,152	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
6,962	7,962	פקדונות משוכרים
431	411	מוסדות
5,982	9,995	הפרשה למס, נטו
4,392	5,236	הוצאות לשלם בגין סיום פרויקטים בפיתוח
1,249	763	הכנסות מראש
455	30	זכאים ויתרות זכות אחרות
25,424	29,627	

באור 11 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור
2017	2018	הריבית ליום
אלפי אירו		31 בדצמבר,
		2018
		%
הלוואות מבנקים:		
660,797	763,197	(*), (**)
הלוואות מתאגידים בנקאיים, המוצגות לפי עלות מופחתת		
127,471	107,415	(***)
אגרות חוב שקליות צמודות למדד (ד') (ה')		
788,268	870,612	
(179,130)	(118,551)	
בניכוי - חלויות שוטפות		
(4,000)	(2,098)	
בניכוי - הלוואות מתאגידים בנקאיים למימון מלאי בניינים בהקמה		
605,138	749,963	

(*) שיעור הריבית להלוואות בריבית משתנה: Euribor+1%-Euribor+2.33%, כאשר ריבית הבסיס נקבעה על רצפה של 0.

(**) שיעור הריבית להלוואות בריבית קבועה: 1.12%-2.67%

(***) שיעור הריבית על אגרות החוב: 3.29%-4.80%, הקרן והריבית צמודות למדד המחירים לצרכן בישראל. אגרות החוב נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 11 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב (המשך)

ב. תנועה :

2017	2018	
אלפי אירו		
739,240	788,268	יתרה ליום 1 בינואר
142,302	197,771	קבלת הלוואות, נטו
(18,101)	(17,309)	פרעון אגרות חוב
(67,357)	(96,825)	פרעון הלוואות
(6,157)	-	סיווג להתחייבויות מוחזקות למכירה
2,884	2,421	עלויות קבלת הלוואה, הפחתות ואחרים
(3,308)	(3,714)	הפרשי שער
(1,235)	-	התאמת שווי הוגן
<u>788,268</u>	<u>870,612</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

ג. פרטים נוספים לגבי הלוואות שנלקחו בתקופת הדוח :

(1) לעניין הלוואות שנתקבלו בשנת 2018 למימון רכישת נדל"ן להשקעה, ראה באור 8 ו'.

(2) מימון מחדש :

א. ביום 31 בינואר 2018 בצעה החברה מימון מחדש להלוואה מול בנק אחר בהיקף כולל של כ- 33 מיליון אירו לתקופה של כ-5 שנים. ההלוואה החדשה נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של כ-1.34% (המשולמות בשוטף) עם פירעון קרן שנתי המשולם רבעוני, בשיעור של כ-2% לשנה מסכום ההלוואה החדשה. במועד הפירעון הסופי שהינו 30 ביוני 2023 תשולם יתרת הקרן שטרם נפרעה בתוספת הריבית שנצברה. היקפה הכולל של ההלוואה הנפרעת הסתכם לסך של כ-22.4 מיליון אירו. הלוואה זו נשאה ריבית שנתית קבועה בשיעור של כ-2.67%.

ב. ביום 20 ביוני 2018 ביצעה החברה מימון מחדש להלוואה בסך 44 מיליון אירו (שהגיע מועד פרעונה) שהוחלפה בהלוואה בהיקף כולל של כ-55 מיליון אירו לתקופה של 5 שנים. ההלוואה החדשה נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של כ-1.613% (המשולמות בשוטף) עם פירעון קרן שנתי המשולם רבעוני, בשיעור של כ-2.5% לשנה מסכום ההלוואה החדשה. במועד הפירעון הסופי שהינו 20 ביוני 2023 תשולם יתרת הקרן שטרם נפרעה בתוספת הריבית שנצברה. ההלוואה הקודמת נשאה ריבית שנתית קבועה בשיעור של כ-2.66%.

ג. במהלך חודש דצמבר, 2018, האריכה החברה הלוואה נון ריקורס, בסך של כ-55.3 מיליון אירו, מתאגיד בנקאי גרמני, כך שמועד פרעון ההלוואה נדחה ליום 30 בנובמבר, 2019. ההלוואה נושאת ריבית משתנה, על בסיס האירבור ל-3 חודשים, בשיעור של 2.33%, בהשוואה לריבית בשיעור של 2.88%, טרם ביצוע הארכת ההלוואה.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 11 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב (המשך)

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

תנאים חדשים	תנאים קודמים	
205 מ' אירו	205 מ' אירו	סכום הלוואה
9.84 שנים	3.78 שנים בממוצע משוקלל	מועד פרעון סופי
1.84%- כל הלוואות בריבית קבועה	1.29% - משוקלל, בהתאם לתנאים הקודמים סך של 157 מ' נשאו ריבית קבועה, ו48 מ' אירו נשאו ריבית משתנה	שיעור ריבית לשנה
2.5%	בין 2% ל 2.5%	שיעור קרן שוטף לשנה

הלוואות אינן כפופות לאמות מידה פיננסיות, ויתרת שווי הנכסים המשמשים כבטוחה כנגד הלוואות אלו הסתכם לסך של כ- 501 מ' אירו, ליום 31 בדצמבר, 2018. כפועל יוצא מביצוע המימון מחדש, ובעקבות יישום הוראות תקן 9 IFRS, צפויה החברה להכיר בהפסד בסך של כ- 5.5 מיליון אירו, בעקבות הפער בין הערך הנוכחי (NPV) של תזרימי המזומנים של הלוואות.

ה. בשנים 2011 ו-2012 הנפיקה החברה 400 מיליון ש"ח אגרות חוב (סדרה א'), בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת באמצעות שתי הנפקות לציבור והנפקה פרטית. אגרות החוב נושאות ריבית שנתית נקובה בשיעור של 4.8% הצמודה למדד המחירים לצרכן המשולמת כל חצי שנה (ריבית אפקטיבית בשיעור של 5.53%). אגרות החוב עומדות לפרעון ב-7 תשלומי קרן שנתיים שווים ביום 14 ביולי של כל אחת מהשנים 2014 עד 2020 (כולל). החברה התחייבה כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה א') קיימות במחזור:

- (1) הונה העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה לא יפחת מ-80 מיליון אירו.
- (2) לא תתבצע חלוקת דיבידנד, חלוקת הון או רכישה עצמית של מניותיה אם כתוצאה מכך יפחת ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה מתחת ל-80 מיליון אירו.
- (3) היחס בין ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה בסוף כל רבעון לחוב הפיננסי נטו (התחייבויות פיננסיות בניכוי מזומנים, שווי מזומנים והשקעות לזמן קצר) על פי הדוחות הכספיים המיוחסים לחברה (להלן: "דוחות סולוי"), לא יקטן מ-187.5%.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 11 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב (המשך)

ה. (המשך)

- (4) היחס בין סך ההתחייבויות הפיננסיות, נטו של החברה שהן:
- (א) התחייבויות החברה לפרעון הלוואות עם זכות חזרה ללווה.
 - (ב) התחייבויות החברה לפרעון אגרות חוב (סדרה א') ואגרות חוב נוספות ככל שיהיו.
 - (ג) התחייבויות החברה לפרעון הלוואות אחרות שמועד פרעונן חל במהלך תקופת אגרות החוב (סדרה א').
 - (ד) כל חוב של החברות הבנות של החברה כלפי צד שלישי המובטח בשעבוד, אך לא יותר משווי הנכס המשועבד.
- והכל בניכוי מזומנים, שווי מזומנים והשקעות לזמן קצר, לבין סך ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה), בתוספת:
- (א) התחייבויות פיננסיות, נטו של החברה (כמוגדר לעיל).
 - (ב) כל הלוואה שקיבלה החברה מגורם כלשהו שעל פי תנאיה היא נחותה בדרגת הפרעון לאגרות החוב (סדרה א') ואשר אינה ניתנת לפרעון (קרן ו/או ריבית) במהלך תקופת אגרות החוב (סדרה א').
 - (ג) הפחתות ערך שנרשמו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים (ככל שיירשמו) בגין הנכסים המשועבדים להבטחת הלוואות בגובה הסכום העולה על זכות החזרה ללווה. לא יעלה על 90%.
- (5) היחס בין שווי מניות החברה הבת BGP כהגדרתו בטרם הנאמנות, המשועבדות להבטחת פרעון אגרות החוב (סדרה א'), המחושבות על בסיס הונה העצמי של החברה הבת (המיוחס לבעלי מניות החברה) לבין חובות החברה כלפי בעלי אגרות החוב (סדרה א') המוגדרות כיתרת קרן אגרות החוב (סדרה א') בתוספת ריבית והצמדה שנצברו וטרם שולמו, לא יפחת מ-175%.

ליום 31 בדצמבר, 2018 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות האמורות.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 11 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב (המשך)

1. ביום 21 במאי, 2013 הנפיקה החברה לציבור בישראל סדרה חדשה (סדרה ב') של אגרות חוב, לא המירות למניות, בסך כולל של 175 מיליון ש"ח ע.נ. וזאת בדרך של הצעה אחידה על פי דוח הצעת מדף מיום 19 במאי, 2013 מכוח תשקיף המדף של החברה מיום 24 במאי 2012 (כפי שתוקן בתיקון תשקיף מיום 9 במאי 2013). אגרות החוב נושאות ריבית שנתית בשיעור של 3.29% (המשולמת בתשלומים חצי שנתיים בחודשים יוני ודצמבר החל מדצמבר 2013), והינן צמודות למדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2013. אגרות החוב (סדרה ב') עומדות לפרעון (קרן) בשנים עשר תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2013 עד 2024 (כולל) באופן שכל תשלום משבעת התשלומים הראשונים יהווה 4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'), וכל אחד מחמשת התשלומים האחרונים יהווה 14.4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'). בנוסף, ביום 27 בינואר 2014 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית של 72,000,000 אגרות חוב (סדרה ב') רשומות למסחר של החברה בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א, ל-10 משקיעים מוסדיים (להלן "ביחד: "הניצעים") בדרך של הגדלת אגרות החוב (סדרה ב') הקיימת של החברה, הרשומה למסחר (להלן: "ניירות הערך המוצעים" ו-"ההקצאה הפרטית"). החברה התחייבה כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה ב') קיימות במחזור:

- (1) הונה העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה לא יפחת מ-150 מיליוני אירו.
 - (2) לא תתבצע חלוקת דיבידנד, חלוקת הון או רכישה עצמית של מניותיה אם כתוצאה מכך יפחת ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה מתחת ל-160 מיליוני אירו ו/או יחס חוב ל-CAP יעלה על 70%.
 - (3) היחס בין סך ההתחייבויות הפיננסיות, נטו של החברה שהן:
 - (א) התחייבויות החברה לפרעון הלוואות עם זכות חזרה ללווה.
 - (ב) התחייבויות החברה לפרעון אגרות חוב (סדרה א' וסדרה ב') ואגרות חוב נוספות ככל שיהיו.
 - (ג) התחייבויות החברה לפרעון הלוואות אחרות שמועד פרעונן חל במהלך תקופת אגרות החוב (סדרה ב').
 - (ד) כל חוב של החברות הבנות של החברה כלפי צד שלישי המובטח בשעבוד, אך לא יותר משווי הנכס המשועבד.
- והכל בניכוי מזומנים, שווי מזומנים והשקעות לזמן קצר, לבין סך ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה), בתוספת:
- (א) התחייבויות פיננסיות, נטו של החברה (כמוגדר לעיל).
 - (ב) כל הלוואה שקיבלה החברה מגורם כלשהו שעל פי תנאיה היא נחותה בדרגת הפרעון לאגרות החוב (סדרה ב') ואשר אינה ניתנת לפרעון (קרן ו/או ריבית) במהלך תקופת אגרות החוב (סדרה ב').
 - (ג) הפחתות ערך שנרשמו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים (ככל שירשמו) בגין הנכסים המשועבדים להבטחת הלוואות בגובה הסכום העולה על זכות החזרה ללווה.
- (4) היחס בין שווי מניות החברה הבת BGP כהגדרתו בשטר הנאמנות, המשועבדות להבטחת פרעון אגרות החוב (סדרה א'), המחושבות על בסיס הונה העצמי של החברה הבת (המיוחס לבעלי מניות החברה) לבין חובות החברה כלפי בעלי אגרות החוב (סדרה א') המוגדרות כיתרת קרן אגרות החוב (סדרה א') בתוספת ריבית והצמדה שנצברו וטרם שולמו, לא יפחת מ-175%.

ליום 31 בדצמבר 2018 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות האמורות.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 11 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב (המשך)

ב. בחודש יולי 2014, השלימה החברה הנפקה לציבור בישראל של 102,165,000 ש"ח ערך נקוב במסגרת סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ג'), בהתאם לדוח הצעת מדף, שפורסם ביום 20 ביולי 2014 (להלן: "דוח הצעת המדף יולי 2014") מכוח תשקיף מדף מיום 24 במאי 2012 (כפי שתוקן בתיקון תשקיף מיום 9 במאי 2013 ובתיקון תשקיף מיום 14 ביולי 2014 להלן ביחד: "התשקיף"). שיעור הריבית השנתית שנקבע במכרז, אשר התקיים ביום 21 ביולי 2014, הינו 3.3%. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ג') משולמת בשני תשלומים חצי שנתיים ביום 20 בינואר וביום 20 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2026 (כולל) החל מיום 20 בינואר 2015. בנוסף, ביום 4 באפריל 2016 השלימה החברה הנפקה לציבור בישראל של 60,058,000 אגרות חוב (סדרה ג') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה, רשומות למסחר, בדרך של הרחבת סדרה קיימת של אגרות חוב (סדרה ג'). אגרות חוב (סדרה ג') הינן צמודות למדד המחירים לצרכן ועומדות לפרעון (קרן) ב- 12 תשלומים לא שווים ביום 20 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2026 (כולל) באופן שכל תשלום מ- 9 התשלומים הראשונים מהווה 2% מקרן ערכן הנקוב המקורי של אגרות החוב (סדרה ג'), התשלום העשירי מהווה 17% מקרן ערכן הנקוב מקורי של אגרות החוב (סדרה ג'), וכ"א מ- 2 התשלומים האחרונים יהווה 32.5% מקרן ערכן הנקוב המקורי של אגרות החוב (סדרה ג'). החברה התחייבה כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה ג') קיימות במחזור:

- (1) הונה העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה לא יפחת מ-190 מיליוני אירו.
- (2) לא תתבצע חלוקת דיבידנד, חלוקת הון או רכישה עצמית של מניותיה אם כתוצאה מכך
- (3) היחס בין סך ההתחייבויות הפיננסיות, נטו של החברה שהן:
 - (א) התחייבויות החברה לפרעון הלוואות עם זכות חזרה ללווה.
 - (ב) התחייבויות החברה לפרעון אגרות חוב (סדרות א' ב' ו ג') ואגרות חוב נוספות ככל שיהיו.
 - (ג) התחייבויות החברה לפרעון הלוואות אחרות שמועד פרעונן חל במהלך תקופת אגרות החוב (סדרה ג').
 - (ד) כל חוב של החברות הבנות של החברה כלפי צד שלישי המובטח בשעבוד, אך לא יותר משווי הנכס המשועבד.והכל בניכוי מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות והחוב בגין מלאי דירות בהקמה, לבין סך ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה), בתוספת:
 - (א) התחייבויות פיננסיות, נטו של החברה (כמוגדר לעיל).
 - (ב) כל הלוואה שקיבלה החברה מגורם כלשהו שעל פי תנאיה היא נחותה בדרגת הפרעון לאגרות החוב (סדרה ג') ואשר אינה ניתנת לפרעון (קרן ו/או ריבית) במהלך תקופת אגרות החוב (סדרה ג').
 - (ג) הפחתות ערך שנרשמו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים (ככל שיירשמו) בגין הנכסים המשועבדים להבטחת הלוואות בגובה הסכום העולה על זכות החזרה ללווה. לא יעלה על 75%
 - (ד) היחס בין שווי מניות החברה הבת BGP כהגדרתו בטרם הנאמנות, המשועבדות להבטחת פרעון אגרות החוב (סדרה ג'), המחושבות על בסיס הונה העצמי של החברה הבת (המיוחס לבעלי מניות החברה) לבין חובות החברה כלפי בעלי אגרות החוב (סדרה ג') המוגדרות כיתרת קרן אגרות החוב (סדרה א' וב') בתוספת ריבית והצמדה שנצברו וטרם שולמו, לא יפחת מ-175%.

ליום 31 בדצמבר 2018 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות האמורות.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 11 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב (המשך)

ח. אמות מידה פיננסיות

בהסכמים למסגרות אשראי מול תאגידים בנקאיים התחייבו חברות מאוחדות לעמוד במספר אמות מידה פיננסיות, לרבות יחס הלוואה לשווי נכסים (LTV) שנע בין 65% לבין 80% ויחס כיסוי חוב (DSCR) (צריך להיות גבוה מהטווח שנע בין 105% לבין 160%). כל ההלוואות הינן ללא זכות חזרה ללווה (Non recourse) וכן אי עמידה בתנאים של אחת המסגרות אינו מהווה הפרת המסגרות האחרות. החברה, התחייבה, במסגרת הלוואת ריקורוס, כאמור בביאור 6 (ב')/3, כלפי הבנק המממן, כי:

אם דירוג האשראי של החברה יהא נמוך מדירוג השקעה (קרי – נמוך מדירוג BBBil), אזי יהא על החברה להפקיד בפיקדון 10 מיליון אירו, וזאת בנוסף לסכומים נוספים שיכול שהופקדו/יופקדו בפיקדון כמפורט להלן. יוער, כי דירוג האשראי של החברה נכון למועד חתימת הדוח הינו il-AA. בנוסף, התחייבה החברה ביחס לתוכנית הפיתוח (להלן: "תניות הפיתוח") כי:

1. אם עד ליום 31 במרץ 2019 הסכם התשתיות עם עיריית דיסילדורף לא יחתם והתבי"ע לא תתפרסם להערות הציבור, אזי החברה תפקיד 24 מיליון אירו בחשבון שישועבד לטובת המלווה (לעיל ולהלן: "הפיקדון").
2. אם עד ליום 30 בספטמבר 2019 התבי"ע לא אושרה, אזי החברה תפקיד עוד 15 מיליון אירו בפיקדון.
3. אם עד ליום 31 למרץ 2020 התבי"ע לא אושרה, אזי החברה תפקיד עוד 15 מיליון אירו בפיקדון.
4. אם עד ליום 30 בספטמבר 2020 התבי"ע לא אושרה, אזי החברה תפקיד עוד 15 מיליון אירו בפיקדון.

אם התנאי הרלבנטי התקיים לאחר שהכסף הופקד בפיקדון, אזי הסכום שבפיקדון יוחזר לחברה. עם אישור התבי"ע, תוגבל ערבותה של החברה לקיום התחייבויות הרוכשת על פי הסכם הלוואה לסכום של 50 מיליון אירו. עם התחלת בניית הפרויקט, ובמידה והלוואת הבניה תילקח מהמלווה, החברה תחדל להיות ערבה/חייבת על פי הסכם הלוואה.

בדבר אמות המידה הפיננסיות לגבי אגרות החוב (סדרה א', סדרה ב' וסדרה ג'), ראה סעיף ה', ו' ו-ז' לעיל.

ליום 31 בדצמבר, 2018 הקבוצה עומדת בכל אמות המידה שנקבעו. יצוין, כי נכון למועד חתימת הדוח, החברה צופה כי לא תעמוד בתניות הפיתוח, המפורטות לעיל, וכפועל יוצא, ככל שלא תהיינה הסכמות אחרות עם הבנק המממן, החברה תידרש להפקיד את הפקדון האמור. במהלך חודש מרץ 2019, הודיע הבנק לחברה בקשר לפיקדון, כי עד לדיון בוועדת האשראי של הבנק בנושא, הבנק לא ידרוש את ההפקדה.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 12 - התחייבויות אחרות

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי אירו	
3,136	3,072
(41)	(31)
<u>3,095</u>	<u>3,041</u>

התחייבות בגין חכירה (1)
בניכוי - חלויות שוטפות

(1) לחברה נכס בחכירה מרשות מקומית עד לשנת 2047.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 13 - נכסים והתחייבויות פיננסיות אחרות

א. הרכב נכסים פיננסיים אחרים

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי אירו	
-	110
	37,019
-	37,129

נכסים פיננסיים בגין עסקאות להחלפת מטבע
נכס פיננסי סחיר הנמדד בשווה הוגן דרך רווח והפסד(*)

ב. הרכב התחייבויות פיננסיות אחרות

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי אירו	
449	460
4,271	363
4,720	823

התחייבויות פיננסיות בגין עסקאות החלפת ריבית (**)
התחייבויות פיננסיות בגין עסקאות להחלפת מטבע (***)

(*) ביום 23 ביולי, 2018 רכשה החברה מניות בחברה ציבורית שהתאגדה בגרמניה, אשר מניותיה נסחרות בבורסה המפוקחת הבלתי רשמית של פרנקפורט, בשוק פיתוח הנדליין למגורים בגרמניה, אשר אינה קשורה לחברה או לבעלת השליטה בה, המניות הנרכשות מהוות כ- 4.1% מהונה המונפק והנפרע של חברת המטרה, וזאת בתמורה לסך כולל של 35 מיליון אירו. החברה סיווגה את ההשקעה כאמור כמכשיר פיננסי המוצג בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

(**) סך של 243 אלפי אירו וסך 449 אלפי אירו לימים 31 בדצמבר, 2018 ו-2017, בהתאמה, מוצגים כחלויות שוטפות.

(***) סך של 196 אלפי אירו וסך 492 אלפי אירו לימים 31 בדצמבר, 2018 ו-2017, בהתאמה, מוצגים כחלויות שוטפות.

ג. חברות מאוחדות בגרמניה שבבעלותן נדליין להשקעה נטלו הלוואות וחתמו על הסכמים להחלפת שיעורי ריבית. בהסכמים אלה החברות המאוחדות מגדרות את החשיפה שלהן לשינויים בשיעור הריבית המשתנה העתידי על תזרימי מזומנים, על ידי החלפתו בשיעור ריבית קבוע. עסקאות אלו אינן מוכרות כסקאות הגנה לצרכי חשבונאות. השינוי בשווי ההוגן של המכשיר המגדר, הוכר בדוח רווח או הפסד.

ליום 31 בדצמבר, 2018 שיעור הריבית הקבועה (ללא מרווח) הוא 0.235%, על סך קרנות של כ-45,464 אלפי אירו.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 14 - מדידת שווי הוגן

הטבלה שלהלן מציגה את מידרג מדידת השווי ההוגן עבור הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה.

גילויים כמותיים בגין מידרג השווי ההוגן על הנכסים וההתחייבויות ליום 31 בדצמבר, 2018:

סה"כ	מידרג שווי הוגן		
	רמה 3	רמה 2	רמה 1
	אלפי אירו		

נכסים הנמדדים בשווי הוגן:

סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
482,759	482,759	-	-	נדליין להשקעה (באור 8): נדליין מניב למסחר
927,523	927,523	-	-	נדליין מניב למגורים
64,683	64,683	-	-	קרקע להשבחה וזכות מקרקעין
110	-	-	110	נכסים פיננסיים נגזרים (באור 13)

סה"כ	מידרג שווי הוגן		
	רמה 3	רמה 2	רמה 1
	אלפי אירו		

התחייבויות הנמדדות בשווי הוגן:

סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
(363)	-	-	(363)	התחייבויות פיננסיות נגזרות (באור 13): חוזי אקדמה על מטבע חוץ-דולר
(460)	-	(460)	-	חוזי החלפת ריבית

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

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 14 - מדידת שווי הוגן (המשך)

להלן תיאור נתונים משמעותיים שאינם נצפים המשמשים להערכה:

רגישות השווי ההוגן לשינוי בנתונים	טווח (ממוצע משוקלל)	נתונים משמעותיים שאינם נצפים	טכניקת הערכה
2% גידול/ירידה בעקום האירובור יביא לגידול/קיטון בשווי ההוגן עד 3.7 מיליון אירו.	עקום האירובור לתקופת העסקה	עקום התשלום	עסקאות החלפת ריבית DCF

לעניין נתוני שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, ראה באור 8.

נגזרים וגידור

ליום 31 בדצמבר 2017		ליום 31 בדצמבר 2018		
התחייבות	נכס	התחייבות	נכס	
אלפי אירו				
(449)	-	(460)	-	שווי הוגן של חוזי החלפה (1)
(4,271)	-	(363)	110	שווי הוגן של עסקאות להחלפת מטבע (2)

(1) גידור תזרים מזומנים:

ליום 31 בדצמבר, 2018 לקבוצה הסכמי החלפה של שיעורי ריבית (SWAP) בסך של 45,464 אלפי אירו לפיו הקבוצה משלמת ריבית קבועה בשיעור של 0.235% ומקבלת ריבית משתנה בשיעור השווה לריבית האירובור לתקופה של 3 חודשים.

(2) עסקאות להחלפת מטבע:

ליום 31 בדצמבר, 2018 לקבוצה הסכמים שונים למכירה עתידית של אירו אל מול רכישות עתידיות של דולר ארה"ב בסך כולל של 55 מיליון אירו ובשער פרוורד ממוצע של 1.178 אירו לדולר.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15 - מכשירים פיננסיים

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
<u>אלפי אירו</u>	
113,129	27,138
932	414
8,680	20,189
3,735	1,523
298	92
<u>126,774</u>	<u>49,356</u>

מזומנים, הלוואות וחייבים בעלות מופחתת

מזומנים ושווה מזומנים
יתרות לקבל מבנקים
פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות (1)
שוכרים ולקוחות, נטו
חייבים אחרים ופקדונות מוגבלים לא שוטפים

מכשירים פיננסיים נגזרים (שווי הוגן)

-	110
<u>(4,271)</u>	<u>(823)</u>
<u>(4,271)</u>	<u>(713)</u>

נכסים פיננסיים
התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

(127,471)	(107,415)
(660,797)	(763,197)
(17,213)	(20,902)
<u>(3,095)</u>	<u>(3,041)</u>
<u>(808,576)</u>	<u>(894,555)</u>

אגרות חוב
אשראי מתאגידים בנקאיים
זכאים ויתרות זכות (2)
התחייבות בגין חכירה

(1) למעט הוצאות מראש.

(2) למעט פקדונות משוכרים והכנסות מראש.

ב. סיכוני שוק

1. סיכון מטבע חוץ

לחברה אגרות חוב הנקובות בשקל ומנגד החברה מבצעת מעת לעת עסקאות הגנה כנגד החזקות השקל, ובהתאם היא חשופה לסיכון שער חליפין הנובע מחשיפה למטבע זה. סיכון שער חליפין נובע מהתחייבויות שהוכרו הנקובות במטבע שאינו מטבע הפעילות.

2. סיכון מדד המחירים לצרכן

לחברה אגרות חוב שהונפקו אשר צמודות במלואן לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל, בכפוף למדד רצפה.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15- מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכוני שוק (המשך)

3. סיכון שיעור ריבית

הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינוי בתזרים המזומנים של הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים בשל שינויים בשיעורי הריבית. החברה מגדרת את מרבית התחייבויותיה הפיננסיות על ידי לקיחת הלוואות בריבית קבועה או התקשרות בהסכמי החלפת ריבית (SWAP) או בהסכמי ריבית CAP. תנאי חוזי החלפת הריבית מתאימים להלוואות הבסיס. לתאריך הדיווח, כ- 70% מהלוואות החברה ואגרות החוב מגודרות.

ג. סיכון אשראי

סיכון אשראי עשוי להיווצר ממזומנים ושווי מזומנים, נגזרים ופקדונות בתאגידים בנקאיים ומוסדות כספיים כמו גם מחייבים ויתרות חובה לרבות יתרות חובה משוכרים.

להנהלה מדיניות אשראי והחשיפה לסיכון אשראי נבחנת באופן שוטף. בעקרון החברה אינה מעמידה אשראי לשוכרים. במקרים בהם השוכרים מבקשים אשראי, החברה מבצעת הערכת אשראי בגין אותם לקוחות. הקבוצה מחזיקה בכל או בחלק מפקדונות משוכרים הניתנים להחזרה עד שהשוכרים יסדירו את תשלומיהם או במקרים אחרים של הפרת חוזה.

החברה בוחנת את הצורך בהפרשה לחובות מסופקים בהתאם להערכת ההנהלה את טיב היתרה על-פי הניסיון המצטבר של ההנהלה בניהול הנכס.

סיכון אשראי עלול גם להיווצר בהתקשרות של מספר מכשירים פיננסיים עם גוף אחד. החברה מחזיקה מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר ומכשירים פיננסיים במוסדות פיננסיים שונים בעלי דירוג אשראי גבוה. מדיניות החברה הינה ביזור השקעותיה בין המוסדות השונים.

לתאריך הדיווח לא היו ריכוזים משמעותיים של סיכונים אשראי. להערכת ההנהלה היתרה בדוחות הכספיים של כל אחד מהנכסים הפיננסיים מייצגת את החשיפה המקסימלית לסיכון אשראי.

נכסים פיננסיים אחרים שטרם הגיע מועד פרעונם וללא פיגור בגבייה

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי אירו	
7,559	17,764
1,198	105
298	92
8,318	7,698

פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
(למעט הוצאות מראש ומוסדות)
שוכרים (הכנסות לקבל)
פקדונות מוגבלים וחייבים אחרים לא שוטפים
הלוואות לחברות כלולות

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15- מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה תתקשה לקיים את מחויבותיה הקשורות בהתחייבויות פיננסיות. המחויבויות הפיננסיות כלפי תאגידים בנקאיים ביחס לתשלומי הריבית מובטחות באמצעות תשלומי השכירות המופקדים באופן שוטף בחשבונות יעודיים/חשבונות גבייה.

מטרת הקבוצה לשמור על איזון בין קבלת מימון לבין הגמישות שבשימוש בהלוואות מהבנק ואגרות חוב. ליום 31 בדצמבר, 2018 17.12% מהחוב של הקבוצה עומד לפרעון בתוך פחות משנה (בשנת 2017 – 25.37%) (ראה גם באור 11).

הטבלה להלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומים בגין ריבית):

ליום 31 בדצמבר, 2018

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 עד 5 שנים	מ-3 עד 4 שנים	משנתיים			עד שנה	
				עד 3 שנים	עד 4 שנים	עד 5 שנים		
אלפי אירו								
27,736	-	-	-	-	-	-	27,736	זכאים ויתרות זכות הלוואות מתאגידים
802,053	-	237,200	143,553	254,867	51,323	115,110		בנקאיים (1)
123,589	42,859	10,287	11,196	11,501	26,572	21,174		אגרות חוב (1)
								התחייבות בגין חכירה מימונית
6,138	5,063	215	215	215	215	215		
<u>959,516</u>	<u>47,922</u>	<u>247,702</u>	<u>154,964</u>	<u>266,583</u>	<u>78,110</u>	<u>164,235</u>		

ליום 31 בדצמבר, 2017

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 עד 5 שנים	מ-3 עד 4 שנים	משנתיים			עד שנה	
				עד 3 שנים	עד 4 שנים	עד 5 שנים		
אלפי אירו								
15,693	-	-	-	-	-	-	15,693	זכאים ויתרות זכות הלוואות מתאגידים
703,858	148,739	124,443	160,842	43,772	50,740	175,322		בנקאיים (1)
149,187	55,549	10,631	11,767	27,153	21,646	22,441		אגרות חוב (1)
								התחייבות בגין חכירה מימונית
6,354	5,279	215	215	215	215	215		
<u>875,092</u>	<u>209,567</u>	<u>135,289</u>	<u>172,824</u>	<u>71,140</u>	<u>72,601</u>	<u>213,671</u>		

(1) יתרת ההלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב כוללת תשלומי ריבית, לרבות השפעות של עסקאות החלפת ריבית ועסקאות קיבוע ריבית.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15- מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. שווי הוגן

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

<u>ליום 31 בדצמבר, 2018</u>	
<u>התחייבויות פיננסיות</u>	
אגרות חוב וריבית לשלם בגין אגרות חוב	
יתרה בדוח על המצב הכספי	שווי הוגן
<u>אלפי אירו</u>	
<u>108,555</u>	<u>115,940</u>
<u>ליום 31 בדצמבר, 2017</u>	
<u>התחייבויות פיננסיות</u>	
אגרות חוב וריבית לשלם בגין אגרות חוב	
יתרה בדוח על המצב הכספי	שווי הוגן
<u>אלפי אירו</u>	

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

להלן השיטות וההנחות ששימשו לקביעת השווי ההוגן:

השווי ההוגן של אגרות חוב סחירות מבוסס על מחירים מצוטטים בבורסה לתאריך החתך (רמה 1).

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15- מכשירים פיננסיים (המשך)

1. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

ליום 31 בדצמבר	2018	2017
אלפי אירו		

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית

השפעה על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

בגין הלוואות

	(6,105) (*) -	(4,033) (*) -	עליית ריבית של 200 נקודות בסיס ירידת ריבית של 200 נקודות בסיס
--	------------------	------------------	--

בגין עסקאות החלפה

	2,483 (3,714)	4,588 (5,079)	עליית ריבית של 200 נקודות בסיס ירידת ריבית של 200 נקודות בסיס
--	------------------	------------------	--

בגין אגרות חוב

	(3,512) 1,641	(3,442) 1,440	עלייה של 3% במדד המחירים לצרכן ירידה של 3% במדד המחירים לצרכן
--	------------------	------------------	--

	(5,086) 5,086	(5,118) 5,118	עלייה של 5% בשער החליפין שקל/אירו ירידת של 5% בשער החליפין שקל/אירו
--	------------------	------------------	--

בגין עסקאות גידור מטבע

	2,750 (2,750)	3,500 (3,500)	עלייה של 5% בשער החליפין אירו/דולר ירידה של 5% בשער חליפין אירו/דולר
--	------------------	------------------	---

(*) בהסכמי המימון של החברה נקבע כי שער האירובור לצורך חיוב הריבית לא יפחת מ 0%.

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או הרווח הכולל, עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

בהלוואות לא שוטפות בריבית קבועה לא קיימת לקבוצה חשיפה תזרימית לשינויים ברווח או הפסד בגין סיכון ריבית.

בהלוואות לא שוטפות בריבית משתנה הנמדדות בעלות מופחתת, מבחן הרגישות לסיכון ריבית התבצע רק על הרכיב המשתנה בריבית.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 16 - מסים על הכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

1. לחברה הכנסות מהשקעות בנדל"ן בגרמניה. בהתאם לאמנת המס בין גרמניה להולנד ובין גרמניה ללוקסמבורג, הכנסות מנדל"ן ממוסות במקום בו נמצא הנדל"ן.
2. להלן שיעורי המס החלים על החברה ועל החברות המאוחדות העיקריות שלה:

<u>מדינה</u>	<u>%</u>
הולנד	25
גרמניה (*)	15.825-31.225
לוקסמבורג	26.01

(*) רווח הנובע ממכירת דירות כפוף למס עסקים מקומי בגרמניה, שיעור מס החברות ומס העסקים המקומי המשוקלל מסתכם ל - 31.225%.

3. רווח הנובע ממכירת מניות בחברה הולנדית, בחברה לוקסמבורגית או בחברה גרמנית, על ידי חברה הולנדית פטור ממס בהולנד בכפוף לעמידה בתנאי פטור ההשתתפות הקבועים בדין ההולנדי. רווח הנובע ממכירת מניות בחברה גרמנית על ידי חברה גרמנית חייב במס חברות על 5% מהרווח החייב. החל משנת 2019, עקב שינויים בחוק הגרמני, גם רווח הנובע ממכירת מניות של חברה בערבון מוגבל, המחזיקה נכסים בגרמניה, יהיה חייב במס חברות על 5% מהרווח החייב בגרמניה.

רווח הנובע ממכירת מניות בחברה לוקסמבורגית על ידי חברה לוקסמבורגית פטור ממס בלוקסמבורג בכפוף לעמידה בתנאי פטור ההשתתפות הקבוע בדין הלוקסמבורגי אשר עיקריו: החזקה מינימלית של 10% או השקעה של 6 מיליון אירו לפחות, לתקופה של 12 חודשים ברציפות ושתי החברות (המוכרת והנמכרת) כפופות למס בלוקסמבורג (ועל פי התנאים המנויים בחוק).

ב. שומות מס

שומות מס סופיות

לחברה הוצאו שומות מס סופיות בהולנד עד וכולל שנת 2014, לחלק מחברות מאוחדות הנישומות בהולנד הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2014 בהולנד ולחלקן טרם הוצאו שומות מס סופיות מיום היווסדן. לרוב החברות המאוחדות הנישומות בגרמניה הוצאו שומות מס עד וכולל שנת 2013 או ששומות אלו נחשבות סופיות כתוצאה מהתיישנות.

ג. הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים

לקבוצה הפסדים עסקיים והפסדי הון לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2018 לסך של כ- 37,953 אלפי אירו. בגין הפסדים אלה הוכרו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים בסך של כ- 6,006 אלפי אירו. בנוסף לקבוצה הפסדים עסקיים והפסדי הון לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31, בדצמבר, 2018 לסך של כ- 32,048 אלפי אירו, שבגינם החברה לא הכירה בנכסי מסים נדחים.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 16 - מסים על הכנסה (המשך)

ד. מסים נדחים

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
<u>אלפי אירו</u>	

התחייבויות מסים נדחים

(101,049)	(117,886)	מלאי בניינים בהקמה, מלאי מקרקעין ונדל"ן להשקעה התחייבויות לא שוטפות אגרות חוב בגין הפרשי עיתוי בגין הכרה בהכנסה בגין מכירת דירות
(968)	(1,116)	
(160)	(286)	
-	(5,045)	
<u>(102,177)</u>	<u>(124,333)</u>	

נכסי מסים נדחים

5,252	7,861	הפסדים מועברים לצורכי מס שערוך נגזרים פיננסיים חייבים ויתרות חובה
892	32	
98	-	
<u>6,242</u>	<u>7,893</u>	

<u>(95,935)</u>	<u>(116,440)</u>
-----------------	------------------

התחייבויות מסים נדחים, נטו

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

1,438	1,231	נכסים לא שוטפים התחייבויות לא שוטפות
<u>(97,373)</u>	<u>(117,671)</u>	
<u>(95,935)</u>	<u>(116,440)</u>	

השינוי במסים נדחים בתקופות המדווחות מורכב כלהלן:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
<u>אלפי אירו</u>	

התחייבויות מסים נדחים

20,060	16,837	מלאי בניינים בהקמה, מלאי מקרקעין ונדל"ן להשקעה התחייבויות לא שוטפות שערוך נגזרים פיננסיים בגין הפרשי עיתוי בגין הכרה בהכנסה בגין מכירת דירות זכאים ויתרות זכות
733	148	
(2,097)	860	
-	3,203	
<u>(264)</u>	<u>-</u>	
<u>18,432</u>	<u>21,048</u>	

נכסי מסים נדחים

6,066	(2,654)	הפסדים מועברים לצורכי מס אגרות חוב
(85)	126	
<u>5,981</u>	<u>(2,528)</u>	
<u>24,413</u>	<u>18,520</u>	הוצאות מסים נדחים, נטו

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 16 - מסים על הכנסה (המשך)

ד. **מסים נדחים (המשך)**

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס של 15.825% (2017 ו-2016 - 15.825%) בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש, המסים הנדחים בגין מלאי הדירות בהקמה ומלאי מקרקעין מחושבים לפי שיעור מס של 31.225%. המסים הנדחים בגין הפסדים מועברים בהולנד מחושבים לפי שיעור המס שהחברה צופה כי הפסדים אלו ינוצלו.

ה. **מסים על הכנסה הכלולים בדוחות רווח או הפסד**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי אירו			
24,159	24,413	18,520	מסים נדחים, ראה גם סעיף ד' לעיל מסים שוטפים ומסים בגין שנים קודמות
2,427	7,276	10,985	
26,586	31,689	29,505	הוצאות מס

ו. **מס תיאורטי**

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים בדוח רווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי בהולנד, לבין סכום מסים על הכנסה שנזקף בדוח רווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי אירו			
115,292	150,733	148,548	רווח לפני מסים על הכנסה
25%	25%	25%	שיעור המס הסטטוטורי בהולנד
28,823	37,683	37,137	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי יתרות בגינן לא הוכרו מסים נדחים בעבר מסים נדחים שנוצרו בשיעור מס אחר מסים בגין שנים קודמות ואחרים, נטו
2,910	(1,023)	378	
(8,010)	(7,399)	(11,752)	
2,863	2,428	3,742	
26,586	31,689	29,505	מסים על הכנסה

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות

א. התחייבויות, שעבודים וערבויות

1. להבטחת הלוואות מתאגידים בנקאיים שהינן ללא זכות חזרה ללווה (Non recourse), נרשמו שעבודים על נדל"ן להשקעה ומלאי מקרקעין וכן על חשבונות הבנק בהם מתקבלים דמי השכירות, זכויות בגין פוליסות הביטוח, שעבוד על מניות החברה בעלת הנכס וכו' (ראה באור 11). כל נכס נמצא בבעלות חברה מאוחדת (SPV). בגין חלק מהנכסים קיימת ערבות צולבת להבטחת מסגרות אשראי שנלקחו למימון רכישת הנכסים.
בחלק מהסכמי הלוואות נקבעו הוראות "שעבוד שלילי" לפיהן נאסר על הלווים ליצור שעבודים נוספים על הנכסים וההכנסות המושועבדים, וזאת ללא קבלת אישור מפורש מהמלווה.
2. במסגרת פתוח פרויקט Garfental בדיסלדורף (ראו באור 6), העמידה החברה ערבויות בנקאיות שונות שיתרתן ליום 31 בדצמבר, 2018 התסכמה לסך של כ- 9 מ' אירו.
3. באשר לשעבוד שהועמד בגין אגרות החוב, ראה באור 11 ה'ז'.
4. יתרת ההתחייבויות המובטחות הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי אירו	
<u>814,490</u>	<u>877,360</u>

התחייבויות לא שוטפות (כולל חלויות שוטפות), ראה באור 11

5. במסגרת פתוח שלב א' של מלאי הבניינים בהקמה (ראה באור 6) התקשרה החברה עם קבלן מבצע לצורך בניית הפרויקט. ליום 31 דצמבר, 2017 הושלמו עבודות ההקמה על ידי הקבלן ובמסגרת התחשבות סופית עם הקבלן דרש הקבלן תוספת תשלום בסך כולל של כ- 12.5 מיליון אירו. החברה דחתה לחלוטין את טענות הקבלן לתוספת תשלום ומנגד הגישה דרישה לקבלן לפיו עליו לפצות את החברה בסכום (לא סופי) של כ- 4 מיליון אירו בגין הפרות שונות של חוזה הקבלן. לדעת החברה ובהסתמך על חוות הדעת של יועציה המשפטים הסבירות כי החברה תידרש לשאת בתוספת תשלום כלשהיא לקבלן הינה נמוכה.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ב. תביעות

1. נגד הקבוצה הוגשו תביעות בסכום כולל של כ- 207 אלפי אירו. להערכת הנהלת הקבוצה, בהסתמך בין היתר על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, ההפרשות הכלולות בדוחות הכספיים מספיקות לכיסוי חשיפה אפשרית שתיגרם לה, אם בכלל, כתוצאה מתביעות אלו.
2. ביום 8 באפריל, 2018 הוגשה כנגד ADLER, Redzone Empire Holding Limited "Redzone" (בעלת השליטה הקודמת בחברה) ונושאי משרה לשעבר בחברה בקשה לאישור תובענה ייצוגית, בבית המשפט המחוזי בתל אביב, על ידי בעל מניות בחברה, שעניינה הפרות נטענות של הוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (לעיל ולהלן: "חוק החברות") ותקנות הצעת רכש, בקשר עם הצעת הרכש המיוחדת שהגישה ADLER לבעלי המניות של החברה ביום 19 בפברואר, 2018 (ותוקנה ביום 20 במרץ, 2018).

ג. התקשרויות

ביחס לחלק מנכסי החברה, החברה התקשרה עם משקיעים שונים (להלן: "המשקיעים") לצורך ביצוע השקעות במיזמים משותפים באופן שחלקה של החברה במיזמים המשותפים נע בין 58% עד 77% וחלקם של המשקיעים נע בין 42% עד 23%. למיטב ידיעת החברה משקיעים אלה חברים ב"מועדון המשקיעים" שהוקם על ידי חברה בעלת עניין לשעבר וחלק מהמשקיעים הינם בעלי עניין לשעבר בחברה.

להלן התנאים העיקריים של ההתקשרות במיזמים המשותפים:

1. החברה תהיה בכל עת השותף המנהל ובעל השליטה במיזם המשותף.
2. המיזם המשותף ישלם לחברה דמי ניהול בשיעור של 2.5% מהכנסות השכירות.
3. החברה זכאית ל- 20% מתוך חלקם ברווח של המשקיעים לאחר החזר מלוא השקעתם במיזם, בתוספת תשואה שנתית של 8% על השקעתם ("Promote").
4. עבור חלקם היחסי מהזכות במיזמים המשותפים שילמו המשקיעים לחברה ו/או למיזם המשותף את חלקם היחסי מסך עלות הרכישה.

חלקם של המשקיעים מוצג במסגרת זכויות שאינן מקנות שליטה, ויתרת השקעתם ליום 31 בדצמבר, 2018 הסתכמה לסך של כ-92 מיליון אירו.

בחודשים ינואר ופברואר, 2019 במסגרת מימוש זכות הסירוב/הצעה לרכישת זכויותהן של המשקיעים, הודיעה החברה למשקיעים על מימוש זכות הסירוב, ובעקבות כך החברה ובעלי הזכויות החלו במגעים לרכישת זכויותיהם של המשקיעים. תמורת העסקה צפויה להסתכם לסך של כ- 91 מ' אירו, ולמיטב ידיעת החברה מבוססת על שווים של הנכסים, נשוא העסקה, בספרי החברה נכון למועד בו קיבלו המשקיעים את ההצעה, בתוספת התאמות מסוימות, אשר נקבעו במסגרת הסכם רכישת השליטה בחברה, על ידי בעלת השליטה הקודמת בחברה, מבעלת השליטה שקדמה לה. החברה בוחנת את נושא מס הרכישה שייתכן ויחול על עסקת הרכישה או על חלק ממנה.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 18 - הון

א. הרכב הון המניות (מספר מניות)

31 בדצמבר 2017		31 בדצמבר 2018	
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום
<u>7,730,875</u>	<u>22,500,000</u>	<u>7,730,875</u>	<u>22,500,000</u>

מניות רגילות בנות 0.01 אירו
ע.ג. כ"א

ב. ניהול ההון בחברה

החברה פועלת על מנת להבטיח שמירה על מבנה הון אשר יאפשר לחברה לתמוך באפיקיה ובמטרה למקסם ערך לבעלי המניות שלה.
החברה מנהלת את מבנה ההון שלה ומבצעת בו שינויים בהתאם לשינויים בסביבה בה החברה פועלת.

ג. מניות אוצר - מניות החברה המוחזקות על ידי החברה

החזקת החברה במניות החברה כוללת 31,688 מניות המהווה 0.4% מהון החברה המניות המונפק.

ד. אופציות לעובדים

בשנת 2017, הסתיימה תקופת ההבשלה של כל האופציות שהוענקו לעובדי החברה במסגרת תוכניות הקצאה שאושרו על ידי אורגני החברה בשנים קודמות. ליום 31 בדצמבר, 2018 אין תוכנית אופציות בתוקף. כמו כן, בשנת 2017 מומשו יותרת 426,274 האופציות שבמחזור ל 251,386 מניות החברה במסגרת מנגנון Cashless, כך שתוספת המימוש הסתכמה ל-10 אג' עבור כל מניה.

ה. סיווגים בהתאם לדרישת החוק ההולנדי - קרן הון סטטוטורית

בהתאם להוראות החוק בהולנד החלות על החברה רווחים מהתאמות לשווי הוגן שלא מומשו לא ניתנים לחלוקה כדיבידנד.
בנוסף, רווחי חברות מוחזקות לא ניתנים לחלוקה כדיבידנד, אלא אם חולקו על ידי החברות הבנות עצמן.
יחד עם זאת, על פי הדין ההולנדי, רווחים אלו ניתנים לחלוקה רק לאחר המרתם בהון מניות והקטנת ההון כפועל יוצא מחלוקת הדיבידנד.
בשנת הדוח ביצעה החברה סיווג הרווחים הניתנים לחלוקה מתוך קרן ההון הסטטוטורית. בהתאם לכך, יותרת הרווחים הניתנים לחלוקה ליום 31 בדצמבר 2018 הינה כ- 170,808 אלפי אירו.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 19 - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות רווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
	אלפי אירו	

			א. עלות אחזקת נכסים להשכרה
1,941	2,456	2,301	שכר, חשמל, מים וגז
3,342	3,876	4,397	אחזקה ותיקונים
749	748	691	מיסי קרקע
124	91	110	ביטוח
1,714	1,579	3,945	חובות מסופקים ואבודים
933	939	1,059	שיווק
-	-	214	אחרות
<u>8,803</u>	<u>9,689</u>	<u>12,717</u>	

			ב. הוצאות הנהלה וכלליות
9,108	7,428	7,742	הוצאות ניהול נכסים שכר ואחרות
2,271	2,755	2,767	משפטיות ושירותים מקצועיים אחרים
1,215	1,316	2,011	הוצאות נסיעה, שכר דירה, אחזקת משרד ואחרות
<u>12,594</u>	<u>11,499</u>	<u>12,520</u>	

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 19 - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות רווח או הפסד ורווח כולל אחר (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי אירו			
<u>25</u>	<u>39</u>	<u>-</u>	ג. <u>הכנסות ריבית פקדונות ואחרות</u>
			ד. <u>הוצאות מימון, נטו</u>
			(1) <u>ריבית, חיובים בנקאיים ואחרות</u>
(18,012)	(16,222)	(17,333)	הוצאות ריבית בגין הלוואות ואגרות חוב
(157)	(163)	(151)	חיוביים בנקאיים, עמלת ערבות ואחרות
(206)	(206)	(215)	הוצאות מימון בגין חכירה
<u>(18,375)</u>	<u>(16,591)</u>	<u>(17,699)</u>	(2) <u>הפחתת עלויות מימון ואחרות</u>
<u>(2,341)</u>	<u>(2,938)</u>	<u>(1,947)</u>	הפחתת עלויות מימון בגין הלוואות ואגרות חוב
<u>(20,716)</u>	<u>(19,529)</u>	<u>(19,646)</u>	
			ה. <u>השפעת הפרשי שער, הפרשי הצמדה ועסקאות הגנת מטבע, נטו</u>
(7,185)	4,047	3,887	רווח (הפסד) מהפרשי שער בגין אגרות חוב ומזומנים, נטו
512	(483)	(1,062)	הפרשי הצמדה בגין אגרות חוב
3,274	(6,569)	3,684	רווח (הפסד) מעסקאות הגנת מטבע
<u>(3,399)</u>	<u>(3,005)</u>	<u>6,509</u>	
			ו. <u>שנוי בערך הלוואות ועסקאות החלפת ריבית והגנת מטבע, נטו</u>
75	421	(80)	רווח משערוך עסקאות החלפת ריבית, נטו
-	-	2,019	רווח משערוך נכס פיננסי סחיר הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(3,868)	264	(359)	רווח (הפסד) משערוך הלוואות לפי שווי הוגן, נטו ואחרים
<u>(3,793)</u>	<u>685</u>	<u>1,580</u>	
			ז. <u>הכנסות אחרות</u>

במהלך שנת 2017, קבלה החברה סך של כ- 2 מ' אירו בגין פינוי מוקדם של דייר באחד מנכסיה.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 20 - רווח נקי למניה

פרוט כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב הרווח הנקי למניה

לשנה שהסתיימה ביום						
31 בדצמבר						
2016		2017		2018		
רווח נקי		רווח נקי		רווח נקי		
המיוחס		המיוחס		המיוחס		
לבעלי	כמות	לבעלי	כמות	לבעלי	כמות	
מניות	מניות	מניות	מניות	מניות	מניות	
משוקללת	החברה	משוקללת	החברה	משוקללת	החברה	
אלפי		אלפי		אלפי		
אירו	אלפים	אירו	אלפים	אירו	אלפים	
<u>76,276</u>		<u>6,606</u>	<u>101,124</u>	<u>7,379</u>	<u>100,919</u>	<u>7,731</u>
לצורך חישוב רווח נקי בסיסי						
<u>76,276</u>		<u>6,798</u>	<u>101,124</u>	<u>7,379</u>	<u>100,919</u>	<u>7,731</u>
לצורך חישוב רווח נקי מדולל						

באור 21 - מגזרי פעילות

כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים (דירקטוריון החברה). בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי מגזרי פעילות תפעולית של היחידות העסקיות ולה ארבעה מגזרי פעילות כדלקמן:

- נדליין מניב למסחר
- השכרת נדליין לצרכים מסחריים.
- נדליין מניב למגורים
- השכרת נדליין למגורים.
- קרקע להשבחה ושווי
- קרקע הנמצאת בהליך השבחה.
- זכויות בניה
- ייזום למגורים
- מלאי דירות בהקמה ומלאי מקרקעין.

נתוני מגזרי הפעילות הינם על בסיס המדיניות החשבונאית של החברה.

הכנסות המגזר כוללות הכנסות משכירות והכנסות מניהול נכסים.

תוצאות המגזר המדווחות למקבל החלטות התפעוליות הראשי כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר. פריטים שלא הוקצו כוללים בעיקר עלויות הנהלה וכלליות, הוצאות מימון, הכנסות מימון, התאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים ומסים על ההכנסה, המנוהלים על בסיס קבוצתי, ראה גם באור 20כא'.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 21 - מגזרי פעילות (המשך)

נכסים המוקצים ישירות למגזר מהווים את יתרת הנדל"ן להשקעה ומלאי המקרקעין והדירות למכירה בהקמה ונגזרים פיננסיים הקשורים ישירות בחברת הנכס ואילו ההתחייבויות המוקצות ישירות למגזר הינן ההלוואות ונגזרים הקשורים ישירות בחברות הנכס וכן ההתחייבויות לזמן ארוך הניתנות לייחוס ספציפי. יתרת הנכסים וההתחייבויות אינם מוקצים למגזרים.

א. דיווח בדבר מגזרי פעילות

סה"כ	ייזום למגורים (*)	קרקע להשבחה	נדל"ן מניב למגורים	נדל"ן מניב למסחר	
אלפי אירו					
					<u>לשנה שהסתיימה ביום 31</u> <u>בדצמבר, 2018</u>
62,753	62,753	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(47,771)	(47,771)	-	-	-	עלות מכירת דירות
14,982	14,982	-	-	-	רווח ממכירת דירות
79,168	-	183	48,918	30,067	הכנסות מהשכרת נכסים
26,980	-	72	21,762	5,146	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(27,870)	-	(71)	(21,669)	(6,130)	הוצאות ניהול נכסים
(12,717)	-	(119)	(8,906)	(3,692)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
65,561	-	65	40,105	25,391	הכנסות שכירות וניהול, נטו
80,543					הכנסות נטו לפני הוצאות הנהלה ומימון
(12,520)					הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
(2,694)	(2,694)	-	-	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
95,499	-	(2,694)	83,333	14,360	הוצאות מימון, נטו
(11,557)					חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(723)	-	-	-	(723)	
148,548					רווח לפני מסים על הכנסה

(*) ראה באור 22 לא' בדבר יישום לראשונה של תקן IFRS 15, "הכנסות מחוזים עם לקוחות".

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 21 - מגזרי פעילות (המשך)

א. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשכחה	נדל"ן מניב למגורים	נדל"ן מניב למסחר	
אלפי אירו					
					<u>לשנה שהסתיימה ביום 31</u>
					<u>בדצמבר, 2017</u>
58,958	58,958	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(47,203)	(47,203)	-	-	-	עלות מכירת דירות
11,755	11,755	-	-	-	רווח ממכירת דירות
74,124	-	198	43,105	30,821	הכנסות מהשכרת נכסים
27,022	-	98	20,879	6,045	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(26,513)	-	(96)	(20,386)	(6,031)	הוצאות ניהול נכסים
(9,689)	-	(540)	(5,823)	(3,326)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
64,944	-	(340)	37,775	27,509	הכנסות שכירות וניהול, נטו
76,699					הכנסות נטו לפני הוצאות אחרות, הנהלה ומימון
2,008	-	-	-	2,008	הכנסות אחרות
(11,499)					הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין					
(2,530)	(2,530)	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(871)					עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
108,736	-	28,502	76,748	3,486	הוצאות מימון, נטו
(21,810)					
150,733					רווח לפני מסים על הכנסה

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 21 - מגזרי פעילות (המשך)

א. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבחה	נדל"ן מניב למגורים	נדל"ן מניב למסחר	
<u>לשנה שהסתיימה ביום 31</u>					
<u>בדצמבר, 2016</u>					
73,935	73,935	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(58,537)	(58,537)	-	-	-	עלות מכירת דירות
15,398	15,398	-	-	-	רווח ממכירת דירות
72,111	-	295	36,800	35,016	הכנסות מהשכרת נכסים
25,539	-	103	18,128	7,308	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(25,064)	-	(103)	(17,687)	(7,274)	הוצאות ניהול נכסים
(8,803)	-	(230)	(5,546)	(3,027)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
<u>63,783</u>	<u>-</u>	65	31,695	32,023	הכנסות שכירות וניהול, נטו
79,181					הכנסות נטו לפני הוצאות אחרות, הנהלה ומימון
(12,594)					הוצאות הנהלה וכלליות
(2,644)	(2,644)	-	-	-	הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
(1,227)					עלות תשלום מבוסס מניות
80,459	-	4,256	58,445	17,758	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(27,883)					הוצאות מימון, נטו
<u>115,292</u>					רווח לפני מסים על הכנסה

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 21 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע נוסף

סה"כ	ייזום למגורים (*)	קרקע להשכחה אלפי אירו	נדל"ן מניב למגורים	נדל"ן מניב למסחר	
<u>27,728</u>	<u>-</u>	<u>1,357</u>	<u>21,328</u>	<u>5,043</u>	<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018</u> השקעות הוניות
<u>141,331</u>	<u>-</u>	<u>450</u>	<u>139,186</u>	<u>1,695</u>	<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017</u> השקעות הוניות
<u>106,420</u>	<u>-</u>	<u>1,268</u>	<u>93,040</u>	<u>12,112</u>	<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2016</u> השקעות הוניות
<u>1,730,691</u>	<u>249,289</u>	<u>64,683</u>	<u>933,268</u>	<u>483,451</u>	<u>ליום 31 בדצמבר, 2018</u> נכסי המגזר
<u>92,384</u>					נכסים שלא הוקצו
<u>767,541</u>	<u>91,942</u>	<u>7,812</u>	<u>423,480</u>	<u>244,307</u>	התחייבויות המגזר
<u>255,074</u>					התחייבויות שלא הוקצו
<u>1,487,829</u>	<u>128,999</u>	<u>67,094</u>	<u>828,694</u>	<u>463,042</u>	<u>ליום 31 בדצמבר, 2017</u> נכסי המגזר
<u>142,778</u>					נכסים שלא הוקצו
<u>687,287</u>	<u>32,590</u>	<u>9,503</u>	<u>402,522</u>	<u>242,672</u>	התחייבויות המגזר
<u>250,833</u>					התחייבויות שלא הוקצו

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 22 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי אירו		

	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות לחברות קשורות	-
198	50	-

ב. הטבות בגין אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2016		2017		2018	
סכום אלפי אירו	מס' אנשים	סכום אלפי אירו	מס' אנשים	סכום אלפי אירו	מס' אנשים
1,254	7	871	7	-	-
2,235	7	3,717	7	2,039	8
290	6	451	11	390	14

עלות תשלום מבוסס מניות
וזקיפה הונית בגין
עסקאות עם בעל שליטה
(לא כולל שכר דירקטורים)
הטבות לעובדים לטווח קצר
(לא כולל שכר דירקטורים)
סך הטבות בגין דירקטורים

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 23 - גילוי בהתאם ל- IAS 1 לסכומים שחזוי שיושבו או יסולקו בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי

כמפורט בבאור 2יא', לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס למלאי דירות שהקמה, המחזור התפעולי הינו שלוש שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות, המחזור התפעולי הינו שנה. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של החברה.

להלן גילוי בקשר לנכסים או התחייבויות שחזוי שיושבו או יסולקו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי ולנכסים או התחייבויות שחזוי שיושבו או יסולקו לאחר 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי.

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי אירו		
175,812	54,969	נכסים שחזוי שיושבו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי
1,471,467	1,768,106	נכסים שחזוי שיושבו לאחר 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי
<u>1,647,279</u>	<u>1,823,075</u>	סה"כ נכסים
239,335	151,555	התחייבויות שחזוי שיסולקו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי
709,374	871,060	התחייבויות שחזוי שיסולקו לאחר 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי
<u>948,709</u>	<u>1,022,615</u>	סה"כ התחייבויות

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 24 - ארועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

1. לעניין הודעת החברה, לאחר תאריך הדוחות הכספיים על מימוש זכות סירוב לרכישת זכויותהן של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה במספר חברות מאוחדות, בסכום של כ – 91 מ' אירו, ראו באור 17 (ג).
2. לעניין מימון מחדש של הלוואות לאחר תריך הדוחות הכספיים, בהיקף של כ – 205 מ' אירו, ראו ביאור 11 (ד).

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

נספח אחזקות

חברות ושותפויות מהותיות

31 בדצמבר		מדינת התאגדות	שם הישות
2017	2018		
% בהון			
100	100	הולנד	Brack German Properties B.V.
100	100	הונגריה	Brack European Management K.F.T
100	100	הולנד	Brack Capital (Remscheid) B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital (Neubrandenburg) B.V.
60	60	הולנד	(1) Brack Capital (Chemnitz) B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital (Hamburg) B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital (Dusseldorf-Rosssatrasse) B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital (Dusseldorf -Schanzenstrasse) B.V.
99.8	99.8	הולנד	Brack Capital Germany (Gelsenkirchen) B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital (Ludwigsfelde) B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital (Bad Kreuznach) B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XIX B.V.
84.98	84.98	הולנד	Brack Capital (Beta) B.V.
84.98	84.98	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXVI B.V.
84.98	84.98	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXVII B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXX B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXI B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XII B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XLIX B.V.
52.3	52.3	הולנד	Brack Capital Alfa B.V.
52.3	52.3	הולנד	Brack Capital Delta B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Epsilon B.V.
100	100	לוקסמבורג	Brack Capital Kaufland S.a.r.l.
92	92	לוקסמבורג	TPL Augsburg S.a.r.l.
92	92	לוקסמבורג	TPL Bad Aibling S.a.r.l.
92	92	לוקסמבורג	TPL Borken S.a.r.l.
92	92	לוקסמבורג	TPL Erlangen S.a.r.l.
92	92	לוקסמבורג	TPL Geislingen S.a.r.l.
92	92	לוקסמבורג	TPL Vilshofen S.a.r.l.
92	92	לוקסמבורג	TPL Biberach S.a.r.l.
92	92	לוקסמבורג	TPL Ludwigsburg S.a.r.l.
92	92	לוקסמבורג	TPL Neckarsulm S.a.r.l.
100	100	הולנד	BCP Leipzig B.V.
100	100	הולנד	BCRE Leipzig Wohnen Nord B.V.
100	100	הולנד	BCRE Leipzig Wohnen Ost B.V.

(1) בשליטה משותפת.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

נספח אחזקות

חברות ושותפויות מהותיות – המשך

31 בדצמבר		מדינת התאגדות	שם הישות
2017	2018		
% בהון			
100	100	הולנד	BCRE Leipzig Wohnen West B.V.
94.4	94.4	גרמניה	BRACK CAPITAL (WUPPERTAL) GMBH
100	100	הולנד	BCRE Kassel I B.V (former BCRE UK B.V)
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXII B.V.
100	100	הולנד	BCRE Dortmund Wohnen B.V.
100	100	הולנד	BCRE Duisburg Wohnen B.V.
100	100	הולנד	BCRE Essen Wohnen B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVI B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XVII B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XVIII B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXIII B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXV B.V.
94.9	94.9	גיברלטר	Admiralty Holdings Ltd
100	100	הולנד	BCRE Eta B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Labda B.V.
94.9	94.9	לוכסמבורג	Hanse Holdings S.á r.l.
94.9	94.9	גרמניה	Graniak Leipzig Real Estate GmbH & Co. KG
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXIV B.V
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXV BV
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVII BV
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVIII BV
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XL BV
100	100	גרמניה	Parkblick GmbH & Co. KG
100	100	הולנד	Capital Germany (Netherlands) XXXIX BV
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XLI BV
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XLII BV
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XLV BV
100	100	הולנד	Brack Capital Theta B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XLIII BV
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XLIV BV
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXI BV
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XLVI BV
50%	50%	גרמניה	(2) NFB SÜD GmbH & Co. KG

(2) בשליטה משותפת.

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

נספח אחזקות

חברות ושותפויות מהותיות – המשך

31 בדצמבר		מדינת התאגדות	שם הישות
2017	2018		
% בהון			
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) L B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) LI B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) LII B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) LIII B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) LIV B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) LV B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) LVI B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XLVII B.V.
100	100	הולנד	Brack Capital Germany (Netherlands) XLVIII B.V.
100	100	ישראל	ש.י.ב קפיטל שירותים עתידיים בע"מ
100	100	גרמניה	RT Facility Management GmbH & Co. KG
94.9	94.9	גרמניה	Mahren Grundbesitz Magdeburg GmbH
94.9	94.9	גרמניה	Mahren Grundbesitz Halle I GmbH
94.9	94.9	גרמניה	Mahren Grundbesitz Halle II GmbH
94.9	94.9	גרמניה	Mahren Grundbesitz Halle III GmbH
94.9	94.9	גרמניה	Mahren Grundbesitz Halle IV GmbH
94.9	94.9	גרמניה	Mahren Grundbesitz Halle V GmbH
94.9	94.9	גרמניה	Mahren Grundbesitz Leipzig I GmbH
94.9	94.9	גרמניה	Mahren Grundbesitz Leipzig II GmbH
94.9	94.9	גרמניה	Mahren Grundbesitz Leipzig III GmbH
94.9	94.9	גרמניה	Mahren Grundbesitz Leipzig IV GmbH
94.9	94.9	גרמניה	Mahren Grundbesitz Leipzig V GmbH
94.9	94.9	גרמניה	Mahren Grundbesitz Leipzig VI GmbH
94.9	94.9	גרמניה	Mahren Grundbesitz Magdeburg II GmbH
94.9	94.9	גרמניה	Mahren Grundbesitz Magdeburg III GmbH
94.9	94.9	גרמניה	Mahren Grundbesitz Magdeburg IV GmbH
94.9	94.9	גרמניה	Mahren Grundbesitz Magdeburg V GmbH
94.9	94.9	גרמניה	Mahren Grundbesitz Magdeburg VI GmbH
100	100	גרמניה	Glasmacherviertel GmbH & Co. KG

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

**הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברה עצמה**

ליום 31 בדצמבר 2018

באלפי אירו

דוח מיוחד לפי תקנה 9'ג'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה עצמה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2018 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, בהתאם לעניין.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות המאוחדים.

חברות מוחזקות כהגדרתן בבאור 1ב' בדוחות המאוחדים.

לכבוד

בעלי המניות של BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

ג.א.נ.,

**דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של BRACK CAPITAL PROPERTIES NV (להלן - "החברה") ליום 31 בדצמבר, 2018 ו-2017 ולשלוש השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2018 ואשר נכללו בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישמשו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עמית, חלפון

רואי חשבון

גבעתיים,
12 במרץ, 2019

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

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

מידע נוסף

סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר		
2017 (*)	2018	
אלפי אירו		
		<u>נכסים שוטפים</u>
41,382	5,686	מזומנים ושווי מזומנים (1)
24,554	1,940	מזומנים ושווי מזומנים בנאמנות(1)
932	414	יתרות לקבל מבנקים
89	4,874	פקדונות מוגבלים ויתרות חובה אחרות
<u>66,957</u>	<u>12,914</u>	
		<u>נכסים לא שוטפים</u>
657,608	755,917	השקעה בחברה מוחזקת
-	37,019	השקעה בנכס פיננסי סחיר הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד (**)
<u>657,608</u>	<u>792,936</u>	
<u>724,565</u>	<u>805,850</u>	
		<u>התחייבויות שוטפות</u>
1,655	3,428	זכאים ויתרות זכות
17,399	17,066	חלות שוטפת של אגרות חוב
492	196	התחייבויות פיננסיות אחרות
<u>19,546</u>	<u>20,690</u>	
		<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
110,072	90,349	אגרות חוב
3,779	167	התחייבויות פיננסיות אחרות
<u>113,851</u>	<u>90,516</u>	
		<u>הון</u>
77	77	הון מניות
144,237	144,237	פרמיה על מניות
(746)	(746)	מניות אוצר
2,322	1,512	קרנות הון אחרות
319,337	378,756	קרן הון סטטוטורית
125,941	170,808	יתרת רווח
<u>591,168</u>	<u>694,644</u>	
<u>724,565</u>	<u>805,850</u>	<u>סה"כ הון</u>

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

(**) ראה באור ב'3 בדבר רכישת מניות בחברה ציבורית.

(1) ליום 31 בדצמבר, 2018 לחברה יתרה בסך של כ - 5,704 אלפי אירו נקובה בש"ח (בשנת 2017 - 25,109 אלפי אירו נקובה בש"ח).

12 במרץ, 2019

Thomas Stienlet
סמנכ"ל כספים

Tomas de Vargas
Machuca
מנכ"ל

Patrick Burke
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

מידע נוסף

סכומי הרווח או הפסד ורווח כולל אחר הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי אירו			
(2,761)	(3,542)	(1,925)	הוצאות הנהלה וכלליות
(11,187)	(9,395)	3,696	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
90,224	114,061	99,148	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
76,276	101,124	100,919	רווח נקי
-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר:
<u>76,276</u>	<u>101,124</u>	<u>100,919</u>	סה"כ רווח כולל

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

מידע נוסף

סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
<u>אלפי אירו</u>			
<u>76,276</u>	<u>101,124</u>	<u>100,919</u>	<u>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת של החברה</u>
			רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת של החברה :
			התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה :
11,110	9,799	(3,049)	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
1,227	871	-	עלות תשלום מבוסס מניות
80	432	-	התאמת קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה
<u>(90,224)</u>	<u>(114,061)</u>	<u>(99,148)</u>	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
<u>(77,807)</u>	<u>(102,959)</u>	<u>(102,197)</u>	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה :
(27)	8	(15)	ירידה (עלייה) בחייבים, יתרות חובה וצדדים קשורים
<u>(26)</u>	<u>11</u>	<u>(2,160)</u>	עלייה (ירידה) בזכאים, יתרות זכות וצדדים קשורים
<u>(53)</u>	<u>19</u>	<u>(2,175)</u>	
<u>(1,584)</u>	<u>(1,816)</u>	<u>(3,453)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה
			<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה של החברה</u>
(9,853)	(8,146)	29,391	תנועה בהשקעה בחברה מוחזקת ובמזומנים ושווה מזומנים בנאמנות, נטו
-	-	(35,000)	השקעה בנכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד
530	-	(4,688)	ירידה (עלייה) בפיקדונות מוגבלים
<u>25,174</u>	<u>1,083</u>	<u>237</u>	ריבית שהתקבלה ומימוש נגזרים
<u>15,851</u>	<u>(7,063)</u>	<u>(10,060)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה

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

BRACK CAPITAL PROPERTIES NV

מידע נוסף

א. כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2018 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם.

ב. ארועים משמעותיים בתקופת הדיווח

1. בקשה לאישור תובענה כייצוגית - ביום 8 באפריל, 2018 הוגשה כנגד ADLER, Redzone Empire Holding "Redzone" Limited (בעלת השליטה הקודמת בחברה) וחלק ממנהלי החברה הקודמים, בקשה לאישור תובענה ייצוגית, בבית המשפט המחוזי בתל אביב ("הבקשה"), על ידי בעל מניות בחברה, שעניינה הפרות נטענות של הוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (לעיל ולהלן: "חוק החברות") ותקנות הצעת רכש, בקשר עם הצעת הרכש המיוחדת שהגישה ADLER לבעלי המניות של החברה ביום 19 בפברואר, 2018 (ותוקנה ביום 20 במרץ, 2018).

2. ביום 25 באפריל 2018 החליטו אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א' ו-ב') של החברה לאשר ברוב הנדרש שלא להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי בגין העילה שבשטר הנאמנות אשר קמה למחזיקי אגרות החוב בגין העברת השליטה, ובקשר עם שטר הנאמנות של סדרה ב', גם את תיקון שטר הנאמנות בעילה כאמור. אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') החליטה שלא לאשר את הנושאים הבאים: (i) לא להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי בגין העילה שבשטר הנאמנות אשר קמה למחזיקי אגרות החוב בגין העברת השליטה; ו- (ii) לתקן את שטר הנאמנות (סדרה ג') בעניין עילה זו כאמור.

בהמשך לאמור לעיל, יצוין כי ביום 21 במאי, 2018, החליטו מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') על מתן ויתור בקשר עם העילה לפירעון מיידי בגין העברת השליטה בחברה ותיקון שטר הנאמנות.

3. ביום 23 ביולי, 2018 רכשה החברה מניות בחברה ציבורית שהתאגדה בגרמניה, אשר מניותיה נסחרות בבורסה המפוקחת הבלתי רשמית של פרנקפורט, ואשר הינה מהמובילות בשוק פיתוח הנדל"ן למגורים בגרמניה, אשר אינה קשורה לחברה או לבעלת השליטה בה, המהוות כ- 4.1% מהונה המונפק והנפרע של חברת המטרה, וזאת בתמורה לסך כולל של 35 מיליון אירו. החברה סיווגה את ההשקעה כאמור כמכשיר פיננסי המוצג בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

ג. ארועים משמעותיים לאחר תאריך מאזן

בחודשים ינואר ופברואר, 2019 במסגרת מימוש זכות הסירוב/הצעה לרכישת זכויותהן של המשקיעים, הודיעה החברה למשקיעים על מימוש זכות הסירוב, ובעקבות כך החברה ובעלי הזכויות החלו במגעים לרכישת זכויותיהם של המשקיעים. תמורת העסקה צפויה להסתכם לסך של כ- 91 מ' אירו, ולמיטב ידיעת החברה מבוססת על שווים של הנכסים, נשוא העסקה, בספרי החברה נכון למועד בו קיבלו המשקיעים את ההצעה, בתוספות התאמות מסוימות, אשר נקבעו במסגרת הסכם רכישת השליטה בחברה, על ידי בעלת השליטה הקודמת בחברה, מבעלת השליטה שקדמה לה. החברה בוחנת את נושא מס הרכישה שיתכן ויחול על עסקת הרכישה או על חלק ממנה.

בראק קפיטל פרופרטיז א.נ.וי.

פרק ד' – פרטים נוספים על התאגיד

תקנה 10א תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים רבעוניים (באלפי אירו):

שנת 2018					
סה"כ ל-4 רבעונים	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
79,168	19,901	19,837	19,668	19,762	הכנסות מהשכרת נכסים
26,980	6,722	6,815	6,869	6,574	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(27,870)	(7,910)	(6,599)	(6,803)	(6,558)	הוצאות ניהול נכסים
(12,717)	(4,321)	(2,829)	(2,688)	(2,879)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
65,561	14,392	17,224	17,046	16,899	הכנסות שכירות וניהול, נטו
62,753	21,138	12,202	10,838	18,575	הכנסות ממכירת דירות
(47,771)	(15,941)	(9,339)	(8,316)	(14,175)	עלות מכירת דירות
14,982	5,197	2,863	2,522	4,400	רווח ממכירת דירות
-	-	-	-	-	הכנסות אחרות
(12,520)	(2,761)	(2,918)	(2,759)	(4,082)	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,329)	(485)	(597)	(440)	(807)	הוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות לפרויקט בדיסלדורף
(365)	(115)	(24)	(132)	(94)	הוצאות מכירה ושיווק המיוחסות לפרויקט בדיסלדורף
-	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
65,329	16,228	16,548	16,237	16,316	רווח תפעולי לפני שינוי בערך נדל"ן להשקעה והשקעות אחרות, נטו
95,499	60,999	1,200	27,775	5,525	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
160,828	77,227	17,748	44,012	21,841	רווח תפעולי (הפסד)
-	-	-	-	-	הכנסות מימון
(19,646)	(4,815)	(5,003)	(5,213)	(4,615)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות להגנת מטבע
6,509	2,948	(626)	1,367	2,820	השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו
1,580	(3,052)	5,235	(353)	(250)	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הלוואות ואחרות
(723)	1,482	-	(2,205)	-	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
148,548	73,790	17,354	37,608	19,796	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(29,505)	(12,026)	(4,214)	(6,391)	(6,874)	הטבת (הוצאות) מס
119,043	61,764	13,140	31,217	12,922	רווח נקי (הפסד)
רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:					
100,919	54,786	11,788	22,646	11,699	בעלי מניות החברה
18,124	6,978	1,352	8,571	1,223	זכויות שאינן מקנות שליטה

השקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות

תקנה 11

שם החברה	מספר מניות בהון הרשום	הון מונפק ונפרע	ערך נקוב	ערך בדוח הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2018 (אלפי אירו)	שיעור בהון	שיעור בהצבעה	שיעור בסמכות למנות דירקטורים	יתרת אגרות חוב והלוואות שניתנו (שהתקבלו) בדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2018 (אלפי אירו)
Brack German Properties BV	9,000,000	1,978,261	0.01 אירו	753,676	100%	100%	100%	-
Brack European Kft	לא רלוונטי	3,100,000	לא רלוונטי	83	100%	100%	100%	-

שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות בשנת 2018

תקנה 12

ראו בסעיף "ארועים מהותיים ואחרים במהלך תקופת הדוח" במסגרת פרק ב', "דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד", המצ"ב לדוח תקופתי זה.

תקנה 13 הכנסות של חברות בת וחברות כלולות מהותיות

<u>נכון ליום 31 בדצמבר</u> <u>2018</u>				<u>שם החברה¹</u>
<u>רווח (הפסד)</u> <u>לפני מס</u>	<u>רווח (הפסד)</u> <u>אחרי מס</u>	<u>הכנסות</u> <u>ריבית</u> <u>שקיבלה</u> <u>החברה</u> <u>באלפי אירו</u>	<u>דיבידנד ודמי ניהול</u> <u>שקיבלה החברה באלפי</u> <u>אירו</u>	
2,619	3,339	-	8,359	Brack German Properties BV²
(19)	(19)	-	-	Brack European KFT
15,544	15,544	15,300	269	Brack Capital Germany (Netherlands) XLV BV³
(149)	(53)	-	-	Brack Capital (Hamburg) B.V
911	734	-	-	Brack Capital (Dusseldorf-Rossstrasse) B.V
(17)	(41)	-	-	Brack Capital (Dusseldorf-Schanzenstrasse) B.V
2,567	2,101	-	-	Brack Capital (Gelsenkirchen) B.V
1,191	951	-	-	Brack Capital (Bad Kreuznach) B.V
-	-	-	-	Brack Capital (Chemnitz) B.V
103	118	-	-	Brack Capital (Neubrandenburg) B.V
2,154	1,794	-	-	Brack Capital (Ludwigsfelde) B.V
(308)	(256)	-	-	Brack Capital (Remscheid) B.V
3,666	3,120	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XIX B.V
13,224	3,861	-	-	Brack Capital Beta B.V⁴
3,390	3,039	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XXX B.V
4,597	3,816	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XXI B.V
1,755	1,396	-	-	Brack Capital Alfa B.V
2,757	2,349	-	-	Brack Capital Delta B.V
674	517	-	-	Brack Capital Epsilon B.V
9,190	3,006	-	-	Brack Capital Kaufland S.a.r.l⁵
46,754	30,372	-	-	BCP Leipzig B.V ⁶
1,673	1,339	-	-	Invest Partner GmbH
749	514	-	-	Object Kassel invest. GmbH & Co. KG
1,855	1,559	-	-	BCRE Eta B.V. and Admiralty holdings Ltd.

¹ לא כולל חברות לא פעילות שההשקעה ותוצאות פעילותן זניחה.
² מהווה חלק מאיחוד חברות לצרכי מס, יחוס המיסים נעשה ברמת חברת האם.
³ מהווה חלק מאיחוד חברות לצרכי מס, יחוס המיסים נעשה ברמת חברת האם.
⁴ כולל את איחוד החברות Brack Capital Germany (Netherlands) XXVI B.V, Brack Capital Germany (Netherlands) XXVII B.V
⁵ כולל את איחוד החברות TPL Augsburg S.a.r.l., TPL Bad Aibling S.a.r.l, TPL Biberach S.a.r.l., TPL Borken S.a.r.l, TPL Erlangen S.a.r.l., TPL Geislingen S.a.r.l, TPL Ludwigsburg S.a.r.l., TPL Neckarsulm S.a.r.l, TPL Vilshofen S.a.r.l, Brack Capital Kaufland S.a.r.l
⁶ כולל את איחוד החברות ,BCRE Leipzig Wohnen West ,BCRE Leipzig Wohnen Ost B.V. ,BCRE Leipzig Wohnen Nord B.V. B.V.

נכון ליום 31 בדצמבר 2018				שם החברה ¹
רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	הכנסות ריבית שקיבלה החברה באלפי אירו	דיבידנד ודמי ניהול שקיבלה החברה באלפי אירו	
4,583	3,611	-	-	Brack Capital Theta B.V and Graniak Leipzig Real Estate GmbH & Co. KG
7,405	6,632	-	-	Brack Capital Labda B.V and Hanse Holdings S.a.r.l
3,939	3,113	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XXII B.V. ¹
3,073	2,596	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVI B.V.
734	640	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XXIV B.V
15,703	13,165	-	-	Tethys Nord ²
(469)	(394)	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XL BV
4,365	3,699	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XLI BV
2,693	2,268	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XLII BV
5,821	4,810	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XLIV BV
5,640	4,709	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXI BV
437	391	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XLVI BV
57	71	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XLIX BV
2,310	1,873	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XLVII BV
1,552	1,592	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) LI BV
(2,641)	(2,333)	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) LII BV and LIII BV ³
(220)	(335)	-	810	ש.י.ב קפיטל שירותים עתידיים בע"מ
1,299	1,279	-	9,722	RT Facility Management GmbH & Co. KG
(5,420)	(5,533)	-	-	Brack Capital Germany (Netherlands) XLVIII BV

תקנה 20 מסחר בבורסה – ני"ע שנרשמו למסחר בתקופת הדוח

בתקופת הדו"ח לא היו הפסקות מסחר (שאינן הפסקות קצובות) בניירות ערך של החברה.

¹ כולל את איחוד החברות BCRE Essen Wohnen B.V., BCRE Duisburg Wohnen B.V., BCRE Dortmund Wohnen B.V. ו- BCRE Essen Wohnen B.V.
² כולל את אחד החברות: Brack Capital Germany (Netherlands) XXXV BV, Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVII BV, Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVIII BV, Brack Capital Germany (Netherlands) XXXIX BV ו- Brack Capital Germany (Netherlands) XL BV.
³ כולל את אחד החברות: Brack Grundbesitz Halle II, Brack Grundbesitz Halle I GmbH, Brack Grundbesitz Halle III GmbH, Brack Grundbesitz Halle IV GmbH, Brack Grundbesitz Halle V GmbH, Brack Grundbesitz Halle VI GmbH, Brack Grundbesitz Leipzig I GmbH, Brack Grundbesitz Leipzig II GmbH, Brack Grundbesitz Leipzig III GmbH, Brack Grundbesitz Leipzig IV GmbH, Brack Grundbesitz Leipzig V GmbH, Brack Grundbesitz Leipzig VI GmbH, Brack Grundbesitz Magdeburg I GmbH, Brack Grundbesitz Magdeburg II GmbH, Brack Grundbesitz Magdeburg III GmbH, Brack Grundbesitz Magdeburg IV GmbH, Brack Grundbesitz Magdeburg V GmbH, Brack Grundbesitz Magdeburg VI GmbH

תקנה 21 תשלומים לנושאי משרה בכירה

(1) להלן פירוט הסכומים ששילמה החברה בשנת 2018 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בקבוצה:

סה"כ (באלפי אירו)	תגמולים בעבור שירותים (באלפי אירו)							פרטי מקבל התגמולים				
	הערות	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות ¹	מענק	שכר	שיעור החזקות בהון המניות המונפק של החברה (בנטרול "מניות רדומות") (נכון למועד חתימת הדוח)	היקף משרה	תפקיד	שם
387	המענק הינו בגין שנת 2017	-	-	-	194		193		---	שירותי הייעוץ ניתנים בהיקף שעות כפי שידרש לשם מילוי התפקיד וללא הגבלה	מנכ"ל משותף לשעבר	אופיר רחמים ²
387	המענק הינו בגין שנת 2017	-	-	-	-		193	194	--	מלאה	מנכ"ל משותף לשעבר	גל טננבאום ³
306	המענק הינו בגין שנת 2017 תחת סעיף "אחר" נכללו עלויות סיום העסקה.	146	--	-	-		65	96	--	מלאה	מנהל המחלקה הכלכלית לשעבר	פרד גניה ⁴
311	המענק הינו בגין שנת 2017 ותחת סעיף "אחר" נכללו הוצאות דיור.	24	-	-	-		62	186	--	מלאה	סמנכ"ל תפעול לשעבר	קלאוס דיטר טראפ ⁵

² מר אופיר רחמים חדל לכהן כמנכ"ל משותף של החברה ביום 30 ביוני, 2018 – יודגש כי הנתונים המפורטים בטבלה לעיל מתייחסים רק לתקופה בה כיהן מר אופיר רחמים כמנכ"ל משותף בחברה, ובגין תקופה זו בלבד.
³ מר גל טננבאום חדל לכהן כמנכ"ל משותף של החברה ביום 30 ביוני, 2018 – יודגש כי הנתונים המפורטים בטבלה לעיל מתייחסים רק לתקופה בה כיהן גל טננבאום כמנכ"ל משותף בחברה, ובגין תקופה זו בלבד.
⁴ מר פרד גניאה סיים את תפקידו כמנהל המחלקה הכלכלית של החברה ביום 30 ביוני, 2018 – יודגש כי הנתונים המפורטים בטבלה לעיל מתייחסים רק לתקופה בה כיהן מר פרד גניאה כמנהל המחלקה הכלכלית של החברה, ובגין תקופה זו בלבד.
⁵ מר קלאוס דיטר טראפ סיים את תפקידו כמנכ"ל התפעול של החברה ביום 27 בינואר, 2019 ונכון למועד הדוח ועד ליום 30 באפריל, 2019 יועסק על ידי חברה נכדה של החברה וישמש כיועץ חיצוני לחברה – יודגש כי הנתונים המפורטים בטבלה לעיל מתייחסים רק לתקופה בה כיהן מר קלאוס דיטר טראפ כמנכ"ל התפעול של החברה, ובגין תקופה זו בלבד.

סה"כ (באלפי אירו)	תגמולים בעבור שירותים (באלפי אירו)								פרטי מקבל התגמולים			
	הערות	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות ¹	מענק	שכר	שיעור החזקות בהון המניית המונפק של החברה (בנטרול "מניות רדומות") (נכון למועד חתימת הדוח)	היקף משרה	תפקיד	שם
361	המענק הינו בגין שנת 2017 תחת סעיף "אחר" נכלל גמול דירקטורים	13	-	-	-		164	184	---	מלאה	מנכ"ל חברת הבת (84%) של החברה Brack Capital .Beta B.V ודירקטור בחברה לשעבר	אולריך טפה ¹
378	לא כולל אולריך טפה		-	-	378	-	-	-	---	---	דירקטורים	חברי דירקטוריון החברה

¹ מר אולריך טפה סיים את תפקידו כמנכ"ל חברת הבת של החברה של החברה ביום 31 בינואר, 2019 ונכון למועד הדו"ח משמש כיועץ חיצוני לחברה – יודגש כי הנתונים המפורטים בטבלה לעיל מתייחסים רק לתקופה בה כיהן מר אולריך טפה כדירקטור וכמנכ"ל חברת הבת של החברה, בהתאמה, ובגין תקופה זו בלבד.

(2) פרטים נוספים אודות תנאי התגמול לנושאי המשרה הבכירה בחברה

(2.1) ה"ה אופיר רחמים (להלן: "אופיר") וגל טננבאום (להלן: "גל")¹ כיהנו כמנכ"לים משותפים בחברה ממועד הקמתה ועד ליום 30 ביוני, 2018³. לאור העובדה שכהונתם של ה"ה אופיר וגל הסתיימה כבר במהלך שנת 2018, יובא להלן תיאור תמציתי של עיקרי תנאי התגמול להם היו זכאים המנכ"לים המשותפים עד למועד סיום כהונתם בחברה –

- (א) **עלות העסקה** – עלות ההעסקה כללו הפרשות סוציאליות כמקובל והוצאות החזקת רכב.
(ב) **בונוס שנתי** – במהלך חודש ינואר 2018 שולם לה"ה גל ואופיר מענק שנתי בסך כולל של 6 משכורות (עלות מעביד) בגין שנת 2017 וזאת לאחר שהתקבלו לכך אישורי האורגנים המוסמכים של החברה.
(ג) **תשלום בניירות ערך** – ראו בסעיף 1.11.3.4 בפרק א', "תיאור עסקי התאגיד" בדוח התקופתי של שנת 2016.
(ד) **תנאי פרישה** – לפרטים אודות עיקר תנאי הפרישה של גל ואופיר כפי שאושרו על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 27 בדצמבר 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ברוב הנדרש על פי דין, ראה הדיווח המידי וזימון האסיפה הכללית של החברה מיום 19 בנובמבר 2017 [מס' אסמכתא 2017-01-107445] אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפנייה.

(2.2) מר פרד גניה (להלן: "פרד") כיהן כמנהל המחלקה הכלכלית בחברה מחודש נובמבר 2006 ועד ליום 30 ביוני, 2018. לאור העובדה שכהונתו של פרד בחברה הסתיימה כבר במהלך שנת 2018, יובא להלן תיאור תמציתי של עיקרי תנאי ההעסקה להם היה זכאי פרד בגין תקופת כהונתו כנושא משרה בחברה:

- (א) **עלות העסקה**. עלות ההעסקה כוללת את שכרו, אחזקת רכב וכן הפרשות סוציאליות כמקובל.
(ב) **אופציות לא סחירות** – ראו בסעיף 1.11.3.4 בפרק א', "תיאור עסקי התאגיד", בדוח התקופתי לשנת 2016.
(ג) **מענק שנתי** – במהלך חודש ינואר 2018 שולם לפרד מענק שנתי בסך של 4 משכורות (עלות מעביד) בגין שנת 2017 וזאת לאחר שהתקבלו לכך אישורי האורגנים המוסמכים של החברה.

(2.3) מר קלאוס דיטר טראפ (להלן: "קלאוס") כיהן כסמנכ"ל התפעול של החברה מיום 1 במאי 2014 ועד ליום 27 בינואר, 2019. נכון למועד הדוח ועד ליום 30 באפריל, 2019 יועסק קלאוס על ידי חברה נכדה של החברה, עד ליום 30 באפריל, 2019 וכן, ישמש כיועץ חיצוני לחברה. יובא להלן תיאור תמציתי אודות עיקרי תנאי ההעסקה להם היה זכאי קלאוס בגין תקופת כהונתו כנושא משרה בחברה:

- (א) **עלות העסקה** – לטובת קלאוס מועמד טלפון סלולארי, מחשב נייד, רכב⁴ וכן דירה.
(ב) **מענק שנתי** – בחודש ינואר 2018 שולם לקלאוס מענק שנתי לקלאוס בסך של 4 משכורות (ברוטו) כ-61.5 אלפי אירו עלות לחברה) וזאת לאחר שהתקבלו לכך אישורי האורגנים המוסמכים של החברה.

(2.4) מר אולריך טפה (להלן: "אולריך") כיהן כסמנכ"ל ייזום/ מנכ"ל חברה בת בחברה מיום 15 בפברואר 2011 ועד ליום 31 בינואר, 2019 כמנכ"ל חברת הבת (Beta, (84.98%), כמנהל חטיבת היזום של החברה ואחראי על פיתוח פרויקט Grafental שמקימה החברה בעיר דיסלדורף. כמו כן, כיהן אולריך כדירקטור מנהל בחברות פרטיות הולנדיות בבעלות (84.98% בשרשור סופי) החברה וכן הינו כיהן כדירקטור מנהל בחברה פרטית גרמנית בבעלות (84.98% בשרשור סופי) החברה. תמצית התנאים העיקריים להם היה זכאי אולריך, היו כדלקמן:

- (א) **שכר ותנאים נלווים** – עלות ביטוחים וכן הפרשות סוציאליות כמקובל. כמו כן הועמדו לרשותו רכב, טלפון נייד ומחשב נייד ונושאת בהוצאות החזקתם.
(ב) **מענק שנתי** – בחודש ינואר 2018 שולם לאולריך מענק שנתי בסך מצטבר של כ-164.5 אירו אלפי אירו בגין שנת 2017 וזאת לאחר שהתקבלו לכך אישורי האורגנים המוסמכים של החברה.

¹ יודגש כי תנאי העסקתם של גל ואופיר המפורטים לעיל הינם התנאים העיקריים להם היו זכאים בגין כהונתם כמנכ"לים משותפים בחברה.

² יודגש כי אופיר העמיד שירותי מנכ"ל משותף לחברה באמצעות חברה זרה בבעלותו ("חברת אופיר").

³ יוער כי קודם להקמתה שימשו אופיר וגל מנהלים משותפים של פעילות קבוצת בראק קפיטל בגרמניה.

⁴ יצוין כי במהלך שנת 2016 עודכנה ההתקשרות עם קלאוס, כך שהחברה אינה נושאת בהוצאות הרכב של קלאוס ושכרו עודכן בהתאם.

תקנה 21א שם בעל השליטה בתאגיד

נכון למועד דוח זה, בעלת השליטה בחברה הינה ADLER Real Estate AG ("ADLER"). ביום 2 באפריל, 2018, רכשה ADLER את השליטה בחברה מבעל השליטה הקודם בחברה, RedZone Empire holding, אשר הינה, למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית קפריסאית בבעלותו המלאה של מר טדי שגיא.

תקנה 22 עסקאות עם בעלי שליטה

להלן פירוט, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעלת השליטה בחברה או עסקאות שלבעלת השליטה בחברה יש עניין אישי באישורן, שהחברה התקשרה בהן בשנת 2018, או במועד מאוחר לסוף שנת 2018 ועד למועד הגשת דוח זה, או שהינן בתוקף במועד פרסום הדוח:

1. החברה התקשרה עם ("ADLER GmbH") ADLER Assekuranzmakler GmbH & Co. KG, חברה בת של בעלת השליטה בחברה, בהסכם מכוחו תעמיד ADLER GmbH שירותי ברוקר ביטוח לחברה. ביום 31 בינואר, 2019 סיווגה וועדת הביקורת של החברה את ההתקשרות האמורה שהתקשרות שאינה חריגה, כהגדרתה בחוק החברות. וועדת הביקורת סברה כי לאור אופי פעילות החברה ההתקשרות האמורה התבצעה במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק וללא השפעה מהותית על רווחי החברה. ביום 20 בפברואר, 2019, אושרה ואושררה ההתקשרות כאמור על-ידי דירקטוריון החברה כעסקה שאינה חריגה ולטובת החברה.

תקנה 24 החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפירוט החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 4 בנובמבר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-103944), המובא בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 24א הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים נכון למועד חתימת הדוח

לפירוט מצבת ניירות הערך של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 31 בדצמבר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-130050), המובא בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 24ב מרשם בעלי המניות של התאגיד נכון למועד סמוך לחתימת הדוח

לפירוט מרשם בעלי המניות של החברה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 5 ביולי 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-064435), המובא בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 25 מען רשום

שם חברה:	<u>בראק קפיטל פרופרטיז אן.וי.</u>
המען הרשום:	<u>Herengracht 456 , Amsterdam 1017CA, the Netherlands</u>
דואר אלקטרוני:	<u>g.priel@bcp-nv.com</u>
טלפון:	<u>0031-20-240-4330</u>
פקס':	<u>0031-20-240-4339</u>

מען בישראל להמצאת כתבי בי דין

הרצוג פוקס נאמן ושות' – עורכי דין
בית אסיה, ויצמן 4, תל אביב
טלפון: 03-6922020
פקס: 03-6966464

שם	Patrick Burke (יו"ר הדירקטוריון)	Daniel Moser	Jeroen Dorenbos	Noah Shacham	Nicolaas van Ommen	Friedrich Munsberg	Claus Jorgensen	Meir Jacobson
שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון	Patrick Burke	Daniel Moser	Jeroen Dorenbos	Noah Shacham	Nicolaas van Ommen	Friedrich Munsberg	Claus Jorgensen	Meir Jacobson
מספר זיהוי	520587847	519120696	BR5K9F1R4	488636073	NNDB1J963	620188988	210337573	051181345
תאריך לידה	12.02.1974	19.06.1980	23.09.1963	26.09.1964	17.08.1946	30.10.1957	08.04.1965	01.02.1952
מען להמצאת כתבי בי-דין	Dover Park 17 Drive, London SW155BT, UK	Zugstrasse 20, 6340 Baar, Switzerland	Geschwister-Scholl- Allee 66a, 14532 Berlin- Kleinmachnow, Germany	Tintorettostraat 7-2, 1077 RM Amsterdam, the Netherlands	Beethovenweg 50, 2202 AH Noordwijk, Netherlands	משרד הרצוג פוקס נאמן ושות' – עורכי דין, ויצמן 4, תל אביב	Christchurch 96 av.,NW6 7PE London, UK	ניצנים 11א', רמת גן 5258727
נתינות	בריטניה	בריטניה	הולנד	אמריקאית וישראלית	הולנד	גרמניה	דנמרק	ישראלית
חברות בוועדה או ועדות של הדירקטוריון	לא	ועדת ביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים	ועדת ביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים	ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים	לא	ועדת ביקורת, ועדת התגמול	לא	ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים
האם הינו דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני כהגדרתו בחוק החברות	לא	דירקטור בלתי תלוי	דירקטור בלתי תלוי	דירקטורית בלתי תלויה	לא	דירקטור חיצוני	לא	דירקטור חיצוני
האם הדירקטור הנו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
תחילת כהונה	02.07.2018	02.07.2018	02.07.2018	25.07.2017	02.07.2018	16.08.2018	16.08.2018	23.11.2017
השכלה	בוגר בכלכלה Institut Le Rosey, Rolle,	למד בבית הספר למנהל עסקים	תעודה מלימודי מנהל עסקים טכנולוגי Technical University Eindhoven, Netherlands	בוגרת פילוסופיה (אוניברסיטת תל אביב) מוסמכת תקשורת	מוסמך במנהל עסקים The Netherlands Institute of	בוגר מנהל עסקים עם התמחות בשיווק	בוגר תואר במסחר (Copenhagen) Business	בוגר כלכלה וחשבונאות (אוניברסיטת תל אביב)

שם	Patrick Burke (יו"ר הדירקטוריון)	Daniel Moser	Jeroen Dorenbos	Noah Shacham	Nicolaas van Ommen	Friedrich Munsberg	Claus Jorgensen	Meir Jacobson
	; Switzerland בוגר באדריכלות, תכנון ובניה ומדעי הסביבה University College, ; London, UK מוסמך בנדל"ן, שמות מקרקעין ומשפט Cass Business School, London, UK	Commercial ; School תעודה במנהל עסקים Vocational ; College תעודה בלימודי ציות מתקדמים University of Lucerne Switzerland		New York) Institute of (Technology מוסמכת מנהל עסקים (Kellogg School of Management) תעודה בניהול מלכ"ר/פילנתרופיה גלובלית (New York University).	; Marketing Secondary Dutch HBS--ב Schooling ; B קורס בנקאות The) אשראי Netherlands Insitute for Building, Biology (and Ecology וכן מסי קורסים ניהול ושיווק בינלאומיים.	וסטיסיטיקה University of Muenster וכן, Apprenticeship as a banker at Deutsche Bank AG, Osnabrueck, Germany	(School ; מוסמך בכלכלה עסקית וביקרות (Copenhagen) Business MBA ; (School Kellogg) במימון Graduate School (of Management	לימודי משפטים (בית הספר למשפטים, המכללה (למנהל)
עיסוק ב-5 השנים האחרונות	מייסד שותף, דירקטור מנהל, קצין ציות של חברת Consortium Capital Group משנת 2009	דירקטור וקצין ציות בכיר ב- Falcon Private Bank Ltd בשנים 2012-2015 ; דירקטור וראש יחידת מודיעין פיננסי ב- Falcon Private Bank Ltd החל מ- 2016	Hesdo BV/Telgo SA בשנים 2012-2014 ; יזום פרויקטים בתחום הנדל"ן ברחבי אירופה בשיתוף פעולה עם Ed Zublin AG/Strabag AG החל משנת 2014	שותף מנהל Catalyst Ventures BV (מחודש יוני 2015) ; סמנכ"לית תפעול וחברת דירקטוריון Stoomhamer Business Group (אפריל 1999 עד יוני 2015) ; נאמן Seret International Limited (מחודש מרץ 2016)	חבר בוועדת הביקורת ובוועדת ההשקעות משנת 2013 W.P. ; Carey Inc חבר בוועדת האסטרטגיה משנת Immofinanz 2008 AG ; חבר בוועדת הביקורת משנת Allianz 2017 ; Benelux חבר בוועדת הביקורת משנת 2018 Allianz Netherland Group	Chairman of the executive board in Dexia Kommunalbank Deutschland AG, Berlin, Germany החל מ שנת 2010	דירקטור מנהל וראש תחום משותף של מסחר בתזרימי אשראי HSBC Bank plc, London בשנים 2008-2015 ; עצמאי בתחום עסקאות בשוק ההון ואסטרטגיות רכישה החל משנת 2015 ; אסטרטגיות השקעה (private) נדל"ן באירופה Fairwater Capital LLP החל משנת 2017	מנהל ובעלים אקוויטי מ.י. בע"מ - השקעות (מיזוגים, רכישות וייעוץ פיננסי)
משמש כדירקטור בחברות הבאות	Delcap Asset Management Ltd., Consortium Capital Ltd., Consortium Maritime Trading Ltd., HERO Club	Falcon Private Bank Ltd	M2AC Limited, AEIOU Holding GmbH, AEIOU Immobilien GmbH, Adore Holding GmbH, HPH Hamburg Real Estate GmbH, Werdauer Weg 3 Immobilien GmbH, Werdauer Weg 3 Immobilien	Catalyst Ventures B.V Lumos Global B.V Seret International Limited	W.P. Carey Inc; Immofinanz AG; Allianz Benelux; Allianz Netherland Group	Dexia Kommunalbank Deutschland AG, Berlin, Germany	ADLER Real Estate AG	קראו בע"מ (יו"ר משנת 2000), דיסקונט השקעות בע"מ (דירקטור חיצוני משנת 2016) וסולגרין בע"מ (דירקטור

Meir Jacobson	Claus Jorgensen	Friedrich Munsberg	Nicolaas van Ommen	Noah Shacham	Jeroen Dorenbos	Daniel Moser	Patrick Burke (יורר הדירקטוריון)	שם
חיצוני משנת .2013					Projektentwicklungs GmbH & Co KG, AEIOU 101. GmbH, AEIOU 102. GmbH, AEIOU 103. GmbH, AEIOU 104. GmbH, AEIOU 105. GmbH, AEIOU 106. GmbH, Alster Krug Chausse 366 Verwaltungs GmbH, Furstenbrunner Weg Immobilien GmbH, ADORE I Immobilien GmbH, Worthersee Hotel & Betriebs GmbH, Cap Horn GmbH		Ltd., HERO events Ltd. and HERO .Partners Ltd	
אין	אין	אין	אין	אין	אין	אין	אין	קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה
כן	לא	כן	לא	כן	כן	לא	כן	האם הינו דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המעזרי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12)

שם	Tomas A. de Vargas Machuca	Thomas Stienlet	גיא פריאל	אירנה בן-יקר
שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון	Tomas A. de Vargas Machuca	Thomas Stienlet	Guy Priel	Irina Ben-Yakar
מספר זיהוי	526090691 דרכון אנגלי	EN278402 דרכון בלגי	49030042	304669864
תאריך לידה	20.01.1974	27.7.1990	18.01.1982	08.01.1973
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו	מנכ"ל מנכ"ל משותף ויו"ר הוועדה המנהלת ב- ADLER Real Estate AG	סמנכ"ל כספים	יועץ לחברה ומורשה חתימה עצמאי דירקטור מנהל במס' חברות בנות זרות של החברה	מבקרת פנים
תאריך תחילת כהונה	06.07.2018	01.11.2018	04.11.2018	25.05.2011
השכלה	בוגר כלכלה, מוסמך מנהל עסקים (University Commerciale Luigi Bocconi, Mi)	בוגר ומוסמך מנהל עסקים (Griffith University, SKEMA Business School)	בוגר מנהל עסקים התמחות בחשבונאות (המסלול האקדמי המכללה למינהל), מוסמך במימון MSc אוניברסיטאת CEU, רואה חשבון מוסמך	בוגרת חשבונאות (המכללה למינהל) רואת חשבון מוסמכת
עיסוק ב-5 השנים האחרונות	מנכ"ל משותף ויו"ר הוועדה המנהלת ב- ADLER Real Estate AG (החל מ-2017); סמנכ"ל כספים ויו"ר הוועדה המנהלת ב- ADLER Real Estate AG (בין השנים 2013-2017); יו"ר Consortium Shipping Partners GmbH, Zurich (החל Switzerland)	התמחות ב- Meridien Capital Management ; (2012-2013) Ltd. אנליסט ב- Meridien Capital Management (2013-2018) Ltd.	סמנכ"ל כספים בחברה החל מ- מנובמבר 2011 ועד אוגוסט 2018	שותפה במשרד רואי החשבון ברייטמן אלמגור זהר ושות'

שם	Tomas A. de Vargas Machuca	Thomas Stienlet	גיא פריאל	אירנה בן-יקר
<p>האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד</p>	<p>אינו בעל עניין בתאגיד מכוח החזקות אלא מכוח תפקידו כמנכ"ל</p>	לא	לא	לא

תקנה 26ב' מורשי חתימה עצמאיים של התאגיד

ביום 4 בנובמבר 2018, מונה מר גיא פריאל כיועץ לחברה וכמורשה חתימה עצמאי, לפירוט ראו דיווח מיידי מאותו היום (מס' אסמכתא: 2018-01-103941), המובא כאן על דרך ההפניה.

תקנה 27 רואי החשבון של התאגיד

בישראל

שם: עמית חלפון
מען: רחוב אריאל שרון 4, גבעתיים 53200047

בהולנד

שם: IUS Statutory Audits Cooperatie U.A
מען: Crown shouth bulding Amsterdam
Hullenbergweg 365a
CP Amsterdam 1011

תקנה 28 שינוי תקנון החברה

האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות בחברה אישרה ביום 16 באוגוסט 2018 תיקונים מסוימים בתקנון החברה כך שיאפשר הבחנה ברורה יותר בין "Executive Director" לבין "Non-Executive Director" בהתאם לדין ההולנדי. לפרטים נוספים, ראו זימון לאסיפה מיום 12 ביולי 2018 ודיווח אודות אישור התיקון מיום 16 באוגוסט 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-066904, 2018-01-076657), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 29(א)

החלטות האסיפה הכללית המיוחדת של החברה

ביום 16 באוגוסט, 2018 אישרה האסיפה הכללית של החברה, בין היתר, מינוי דירקטור חיצוני ושני דירקטורים בלתי תלויים לדירקטוריון החברה, את תיקון תקנון החברה וכן את סיווג הדירקטורים.

תקנה 29(ב)

אין.

תקנה 29(ג)¹

לפרטים אודות החלטות אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה מיום 16 באוגוסט 2018 ראו ברוח מיידי מאותו מועד בדבר זימון האסיפה מיום 12 ביולי 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-066904) ודיווח מיידי אודות תוצאות האסיפה (מס' אסמכתא: 2018-01-076636) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

תקנה 29א

(4) פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי, לנושא משרה כהגדרתו בחוק החברות, שבתוקף בתאריך הדוח

ביום 2 ביולי 2018, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה (בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 24 במאי, 2018 להכליל את הדירקטורים Patrick Burke, Daniel Moser, Nicolaas van Ommen, Jeroen Dorenbos בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים נושאי משרה נוכחית

¹ אסיפות בעלי המניות מתקיימות באמסטרדם, הולנד לפי דיני מדינה זו.

ועתידית, וכן להעניק להם כתבי שיפוי והכל כמפורט בזימון לאסיפה האמורה מיום 24 במאי 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-063220, 2018-01-042231, בהתאמה) הכלולים בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 16 באוגוסט 2018, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה להכליל את הדירקטורים Friedrich Munsberg, Claus Jorgensen ונועה שחם בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים נושאי משרה נוכחית ועתידית, וכן להעניק להם כתבי שיפוי והכל כמפורט בזימון לאסיפה האמורה מיום 12 ביולי 2018 במאי 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-076636, 2018-01-066904, בהתאמה) הכלולים בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 23 בנובמבר 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה (בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 17 באוקטובר 2017) את הכללת מר Meir Jacobson אשר מונה באותו מועד כדירקטור חיצוני בדירקטוריון החברה, בפוליסות העתידיות, וזאת בהתאם להוראות סעיף 9.3.8 (א) במדיניות התגמול של החברה.

ביום 25 ביולי 2017 התקשרה החברה בפוליסה ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה במתכונת Run-Off כאמור. פוליסה זו הינה לתקופה של 7 שנים מיום 25 ביולי 2017. גבולות האחריות של הפוליסה הינן 20 מיליון דולר ארה"ב (למקרה ולתקופה). ההשתתפות העצמית (לחברה בלבד) מסתכמת בסך של 7.5 אלפי דולר ארה"ב למקרה ולתקופה (בארץ ו/או בחו"ל), סך של 35 אלפי דולר למקרה ולתקופה בארה"ב ו/או בקנדה וסך של 40 אלפי דולר ארה"ב למקרה ולתקופה לתביעות בדיני ניירות ערך. העלות לחברה לכל תקופת הכיסוי מסתכמת בסך של כ-65 אלפי דולר ארה"ב.

בראק קפיטל פרופרטיז אן.וי.

Patrick Burke
יו"ר דירקטוריון החברה

Tomas A. de Vargas Machuca
מנכ"ל החברה

12 במרץ, 2019
תאריך

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי
להלן דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א)
לתקנות

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

Tomás de Vargas Machuca, מנכ"ל; Thomas Stienlet, סמנכ"ל כספים.

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

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

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה; הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

1. מיפוי וזיהוי החשבוניות והתהליכים העסקיים אשר החברה רואה אותם כמהותיים לדיווח הכספי. רכיבי הבקרה הפנימית שזוהו הינם: (א) בקרות ברמת הארגון; (ב) תהליך עריכה וסגירת הדוחות; (ג) בקרות כלליות על מערכות המידע; (ד) תהליכים מהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי (תהליכי נדל"ן להשקעה, הלוואות ונגזרים, מלאי דירות בהקמה, הכנסות).

2. מיפוי ותיעוד הבקרות הקיימות בתאגיד אשר נועדו לתת מענה לסיכונים הדיווח והגילוי, הערכת אפקטיביות התכנון של הבקרות וניתוח פערי הבקרה הקיימים, תיקון ליקויים בתכנון הבקרה ובחינת קיומן של בקרות מפצות.

3. הערכת אפקטיביות התפקוד של בקרות המפתח.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2018 היא אפקטיבית.

להלן הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 9ב(ד) (1) לתקנות

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

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

Tomas de Vargas Machuca
מנכ"ל

12 במרץ, 2019
תאריך

להלן הצהרת נשוא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2) לתקנות

הח"מ, Thomas Stienlet, מצהיר בזה כי :

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

12 במרץ, 2019

תאריך

Thomas Stienlet
סמנכ"ל כספים

חוות דעת רואה החשבון המבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית לפי תקנה 9(ג) לתקנות

חוות הדעת של רואה החשבון המבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית מצורפת לדוחות הכספיים המאוחדים של התאגיד.