

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

דוח לתקופה שנסתיימה

ביום 31 במרץ 2019

עדכון תאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2018	חלק א'
דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2019	חלק ב'
דוחות כספיים ליום 31 במרץ 2019	חלק ג'
דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)	חלק ד'

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

חלק א'

עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2018

## **עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2018**

### **של אפריקה ישראל נכסים בע"מ (להלן: "החברה")**

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, שחלו מיום פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 ועד ליום פרסום דוח רבעוני זה. מובהר, כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח רבעוני זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה, מידע מהותי, יחד עם זאת, בחלק מהמקרים, לשם שלמות התמונה, כללה החברה תיאור מפורט מהנדרש, הכולל גם מידע שלדעתה אינו מידע מהותי בהכרח.

העדכון נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי המתוקן של החברה לשנת 2018 (כפי שפורסם במערכת המידע "מגנא" ביום 19.3.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-023974) (להלן: "הדוח התקופתי"). בכל מקרה של סתירה בין האמור בחלק א' לדוח רבעוני זה לבין האמור בפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי, יגבר האמור בדוח רבעוני זה.

בדוח רבעוני זה תיחוס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי, אלא אם כן צוין אחרת.

## עדכונים לחלק השלישי - תאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

1. לסעיף 1.1.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי – ביום 16.5.2019 אישר דירקטוריון החברה את שינוי שמה של החברה משמה הנוכחי לשם "אפי נכסים בע"מ" (ו/או כל שם דומה אחר שיאושר על ידי רשם החברות ואשר יהיה מקובל על מנכ"ל החברה) וזאת בכפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה, אשר הודעה על כינוסה פורסמה ביום 19.5.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-047578). יובהר כי שינוי שם החברה לשם המוצע כפוף גם לאישור רשם החברות והוא יכנס לתוקף רק לאחר קבלת אישור רשם החברות.
2. לסעיף 1.1.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי – ביום 16.5.2019 אישר דירקטוריון החברה תיקון לתקנון החברה הנוכחי אשר מרבית השינויים בו עוסקים בהוראות התקנון הנוכחי הנוגעות לאופן מינויים של חברי הדירקטוריון של החברה ומספרם ובהתאמת הוראות התקנון הנוכחי בקשר עם שיפוי נושאי משרה בחברה והתקשרות בחוזה לביטוח אחריותם לאור תיקוני חקיקה מהשנים האחרונות. תיקון התקנון כאמור כפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה, אשר הודעה על כינוסה פורסמה ביום 19.5.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-047578)..
3. לסעיף 1.1.4 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - למיטב ידיעת החברה, ביום 18.3.2019, החליט דירקטוריון אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות") לאשר את מכירתן של 1,423,765 מניות של החברה (להלן: "המניות החופשיות") תמורת סך של 135,115,298 ש"ח, על פי תנאי הצעת רכישה מחייבת ובלתי חוזרת שהוגשה לאפריקה השקעות ולמחזיקי אגרות החוב שלה, על ידי פועלים אי.בי.אי חיתום והנפקות בע"מ, מטעם של מספר משקיעים מוסדיים ומסווגים. ביום 20.3.2019 הושלמה עסקת מכירת המניות החופשיות.
4. לסעיף 1.1.4 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - ליום 31.3.2019, הסתכמו יתרות האשראי אשר הועמדו לקבוצת החברה (מאוחד) על ידי גופים פיננסיים ואשר לגביהם נקבע, כי אירוע של שינוי שליטה בחברה, עלול לגרום להעמדתן לפירעון מיידי בסך של כ- 829 מיליון ש"ח. עד לתאריך הדוח, התקבלו הסכמות מרבית מהגופים הפיננסיים שלא להעמיד את יתרת האשראי כלפיהם לפירעון מיידי בגין אירוע של שינוי שליטה. בנוגע למספר אשראים המסווגים לזמן הקצר, לאור זה שמועד פרעונם בשנים עשר החודשים הקרובים, החברה פנתה לקבלת הסכמות הגופים הפיננסיים. להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על שיחות אותן קיימה עם אותם הגופים הפיננסיים ובשים לב לאשראים חדשים שהועמדו לה על ידי חלקם של גופים אלו, הגופים הפיננסיים יעתרו לבקשה ויתנו את אישורם שלא להעמיד לפירעון מיידי את האשראי הפיננסי שהעמידו ו/או יתנו את הסכמתם לתיקון מסמכי האשראי והתאמתם לשינוי השליטה.
5. לסעיף 1.9.2.5(ב)(2) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - להלן טבלאות בדבר מלאי דירות למגורים ליום 31.3.2019 שבנייתם הושלמה ואשר טרם נמכרו על ידי החברה (באלפי ש"ח):

שם הפרויקט	מועד סיום הקמת הפרויקט	דירות שנמכרו עד ליום 31.12.2018 (במצטבר)	דירות שנמכרו עד ליום 31.3.2019 (במצטבר)	דירות שטרם נמכרו ליום 31.3.2019	דירות שנמכרו ולא נמסרו נכון ליום 31.3.2019	עלות בספרים של דירות נכון ליום 31.3.2019	דירות שנמכרו לאחר יום 31.3.2019 ועד ליום 3.5.2019
Osiedle Europejskie, Phase 11	Q4/16	210	213	1	5	2,453	-
קראקוב, פולין Vitoshia Tulip	Q3/09	143	144	-	2	816	-
סופיה, בולגריה							

שם הפרויקט	מועד סיום הקמת הפרויקט	דירות שנמכרו עד ליום 31.12.2018 (במצטבר)	דירות שנמכרו עד ליום 31.3.2019 (במצטבר)	דירות שטרם נמכרו ליום 31.3.2019	דירות שנמכרו ולא נמסרו נכון ליום 31.3.2019	עלות בספרים של דירות נכון ליום 31.3.2019	דירות שנמכרו לאחר יום 31.3.2019 ועד ליום 3.5.2019
Lagera Tulip, Phase 1 סופיה, בולגריה	Q3/10	245	246	2	-	7,051 (*)	-
AFI City, Phase 1 פראג, צ'כיה	Q2/18	256	257	-	1	1,005	-
Trebu Home, Phase 2 ריגה, לטביה	Q4/18	49	58	50	8	16,197	5
<b>סה"כ</b>		<b>903</b>	<b>918</b>	<b>53</b>	<b>16</b>	<b>27,522</b>	<b>5</b>

(\*) העלות בספרים כוללת גם עלות של 59 חניות, 30 מחסנים ו-3 יחידות מסחר המיועדים למכירה.

6. לסעיף 1.9.2.5(ז)(1) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - להלן ריכוז נתונים על

פרויקטים למגורים שהקבוצה מבצעת ליום 31.3.2019 :

שם ומיקום הפרויקט	מס' יח"ד	שיעור השלמה של הפרויקט	מועד תחילת הפרויקטים	מועד סיום צפוי(*)	מס' יח"ד מכורות ליום 31.12.2018	מס' יח"ד מכורות ליום 31.3.2019	מס' יח"ד שנמכרו לאחר יום 31.3.2019 ועד ליום 3.5.2019
Tulipa Trebesin, Phase 3 פראג, צ'כיה	158	31%	Q4 2017	Q1 2020	112	120	5
Tulipa Trebesin, Phase 4 פראג, צ'כיה	155	18%	Q3 2018	Q3 2020	70	90	8
AFI City, Phase 2 פראג צ'כיה	216	69%	Q3 2017	Q4 2019	195	209	-
AFI City, Phase 1 בוקרשט, רומניה	190	43%	Q2 2018	Q4 2019	42	59	10
Osiedle Europejskie, Phase 12 קראקוב, פולין	103	66%	Q3 2017	Q3 2019	69	90	3
Skyline, Phase 1 בלגרד, סרביה	134	49%	Q1 2018	Q1 2020	54	62	2
Lagera Tulip, Phase 2, Stage 1 סופיה, בולגריה	84	3%	Q1 2019	Q2 2020	-	12	7
Trebu Home, Phase 2 ריגה, לטביה	178	2%	Q1 2019	Q2 2020	-	-	-
<b>סה"כ</b>	<b>1,218</b>				<b>542</b>	<b>642</b>	<b>35</b>

7. לסעיף 1.9.2.15(13) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - להלן נתונים אודות נכסים

מניבים של הקבוצה באירופה שהינם בשלבי הקמה

להלן נתונים בדבר מועדי השלמת הפרויקטים :

<u>מועד השלמה צפוי</u>	<u>אזור – רומניה</u>
רבעון 1 שנת 2020	קניון ובניין משרדים בעיר ברשוב
<u>מועד השלמה צפוי</u>	<u>אזור - צ'כיה</u>
רבעון 3 שנת 2020	בניין משרדים אפי סיטי בפראג
<u>מועד השלמה צפוי</u>	<u>אזור – סרביה</u>
רבעון 2 שנת 2020	בניין משרדים נוסף באירפורט סיטי בבלגרד

8. לסעיף 1.9.2.15(17) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - להלן מידע בדבר "נדל"ן

להשקעה מהותי מאוד" של הקבוצה באירופה: קניון קוטרוצ'ין ברומניה

נתונים לשנה/ שלושה חודשים שהסתיימו ביום		(נתונים לפי 100% חלק הקבוצה בנכס - כ- 98.6%)
31.12.2018	31.3.2019	
<b>באלפי אירו</b>		
545,875	546,329	שווי הנכס (אלפי אירו)
37,227	9,281	NOI בתקופה (אלפי אירו)
42,646	(38)	רווחי שערך בתקופה (באלפי אירו)
97.9%	97.5%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (ב-%)
6.8%	6.8%	שיעור תשואה בפועל (ב-%) במונחים שנתיים
30.6	30.9	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (אירו למ"ר)
54.1	100	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (אירו למ"ר)

9. לסעיף 1.9.2.15(18) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - גילוי לעניין פרויקט AFI

#### PARK 1-5

להלן יובאו פרטים בקשר עם פרויקט AFI PARK 1-5, וזאת בשים לב לשעבודים שיצרו החברה וחברות בת שלה בקשר עם פרויקט זה להבטחת התחייבותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') של החברה, כאמור בסעיף 1.13.8 לפרק תיאור עסקי החברה הנכלל בדוח התקופתי.

נתונים לשנה/ שלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2018	31.3.2019	
<b>באלפי אירו</b>		
175,450	175,450	שווי הנכס (אלפי אירו)
12,981	3,345	NOI בתקופה (אלפי אירו)
10,392	94	רווחי שערך בתקופה (באלפי אירו)
98.7%	99.8%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (ב-%)
7.4%	7.6%	שיעור תשואה במונחים שנתיים (ב-%)
14.7	14.6	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (אירו למ"ר)
14.6	14.5	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (אירו למ"ר)

יצוין כי במסגרת ביאור 7 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.3.2019 כללה החברה תמצית של הדוחות הכספיים של החברות המחזיקות בפרויקט AFI PARK 1-5 (הכוללת תמצית מאזן, דוח רווח והפסד ותזרים מזומנים).

10. לסעיף 1.9.3.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי -

**להלן יובאו נתונים מתוך המאזן המאוחד של אפי אירופה ליום 31.3.2019:**

יתרה ליום 31.3.2019 (אלפי אירו)	
	<b>נכסים שוטפים</b>
62,059	מזומנים ושווי מזומנים
34,395	חייבים ויתרות חובה
21,532	השקעות זמן קצר
96,719	מלאי בניינים למכירה
3,843	נכסים מוחזקים למכירה
<b>218,548</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
	<b>נכסים שאינם שוטפים</b>
10,392	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
3,826	נדל"ן להשקעה
1,291,111	נדל"ן להשקעה בהקמה
183,740	מלאי מקרקעין
182,743	רכוש קבוע, נטו
2,776	נכסי מסים נדחים
2,044	חייבים ויתרות חובה
1,455	מוניטין
<b>1,678,087</b>	<b>סה"כ נכסים שאינם שוטפים</b>
<b>1,896,635</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
	<b>התחייבויות שוטפות</b>
271,177	הלוואות מבנקים ואחרים לז"ק (כולל חלויות שוטפות)
52,293	זכאים ויתרות זכות
14,689	התחייבות שוטפת מס הכנסה
22,282	מקדמות מלקוחות
<b>360,441</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
	<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
203,116	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
122,977	התחייבויות מסים נדחים
10,045	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<b>336,138</b>	<b>סה"כ התחייבויות לזמן ארוך</b>
	<b>הון עצמי והלוואות בעלים</b>
452,902	הלוואות בעלים (כולל חלויות שוטפות)
693,009	הון
<b>1,145,911</b>	<b>הון והלוואות בעלים המיוחסים לקבוצת החברה</b>
54,145	הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
<b>747,154</b>	<b>סה"כ הון עצמי</b>

1,896,635	סה"כ התחייבויות והון עצמי והלוואות בעלים
-----------	--

**להלן פירוט הנכסים המהותיים של אפי אירופה שעליהם רובצים שעבודים, ליום 31.3.2019:**

סוג השעבוד	הנכס המשועבד	סכום ההתחייבויות (אלפי אירו)	עלות/ שווי בספרים (אלפי אירו)	שיעור ההחזקה של אפי אירופה בחברה המחזיקה	החברה המחזיקה	שם הפרויקט/ הנכס המשועבד
מניות חברת הפרויקט ומשכנתא על הנכס לטובת הבנק המממן	קרקע הפרויקט והקניון שנבנה עליה, בעיר בוקרשט	180,580	546,329	98.6%	Cotroceni Park S.A	AFI Cotroceni רומניה
מניות	מניות חברת Contronceni Investments Limited	28,800	-	100%	AFI Europe N.V	מניות חברת Contronceni Investments Limited מחזיקה במניות Cotroceni Park S.A רומניה
מניות חברת הפרויקט ומשכנתא על הנכס לטובת הבנק המממן	בנייני משרדים בעיר בלגרד	95,868	214,226	53.7%	Airport City d.o.o.	Airport City סרביה, Belgrade
מניות חברות הפרויקט ומשכנתא על הנכסים לטובת מחזיקי סדרה אג"ח ט' של אפריקה ישראל נכסים בע"מ	בנייני משרדים בעיר בוקרשט	-	175,450	100%	Roi Management SRL, AFI Park 2 SRL, AFI Park Building 3 SRL, AFI Park Offices 4&5 SRL	AFI Park 1-5, רומניה
מניות חברת הפרויקט ומשכנתא על הנכס לטובת הבנק המממן	בנייני משרדים בעיר פראג, צ'כיה	37,825	84,987	100%	Classic 7 s.r.o, Classic Park Group s.r.o, Classic Park III s.r.o	Classic 7, צ'כיה
-	-	116,007	288,202	-	-	<b>יתרת הפרויקטים/ הנכסים המשועבדים</b>
		<b>459,080</b>	<b>1,309,194</b>			<b>סה"כ הנכסים</b>

\* לגבי הנכסים והפרויקטים באירופה יצוין, כי ככלל, בכל מקום בו ניתנה הלוואה על-ידי בנק בקשר עם נכס מניב או פרויקט, הוטלו כמקובל שעבודים לטובת אותו בנק על הנכס, על קרקע הפרויקט, ו/או על מניות חברת הנכס/הפרויקט הרלוונטית, וכן על זכויותיה של אותה חברה לקבלת כספים בקשר עם הנכס או הפרויקט. פרט לכך לא חלים שעבודים על מניות של איזו מהחברות המחזיקות בנכסים או מבצעות פרויקטים באירופה.

\* סך היקף הנכסים הלא משועבדים של אפי אירופה, מתוך סך הנכסים הנכללים בדוח על המצב הכספי (מאוחד)<sup>1</sup> של החברה ליום 31.3.2019, הינו כ- 449 מיליון אירו.<sup>2</sup>

**11. לסעיף 1.8.2.5(ב) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי -**

ביום 1.5.2019 הושלמה העסקה הנוגעת לאחזקות במישרין ובעקיפין במחצית היובל בע"מ (להלן: "מחצית היובל") בין החברה, ריט 1 בע"מ, שותפות המחזיקה ביתרת המניות במחצית היובל (להלן: "השותפות"), החברות המחזיקות (בעקיפין) בשותפות ובעלי המניות בהן. לפרטים נוספים ראו הדוחות המיידים של החברה מיום 10.4.2019 ומיום 1.5.2019 (אסמכתא: 2019-01-035041 ו-2019-01-042373, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות המידיים מובא בזאת על דרך ההפניה.

<sup>1</sup> יצוין, כי אפי אירופה אינה מחזיקה במישרין בזכויות בנכסי מקרקעין ולפיכך אין נכסים כאמור בדוחותיה הכספיים (סולו).

<sup>2</sup> במסגרת הדוחות הרבעוניים והתקופתיים שיפורסמו על ידי החברה במהלך תקופת אגרות החוב (סדרות ה' ו-ו'), החברה תכלול נתונים במתכונת דומה בדבר היקף הנכסים הלא משועבדים של אפי אירופה, ככל שנתונים כאמור לא ייכללו בדוחות הכספיים המאוחדים של אפי אירופה, שיפורסמו על ידי החברה כמפורט לעיל.



12. לסעיף 1.9.3.3. לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי -

ביום 19.4.2019, נחתם כתב תיקון להסכם ההלוואה, לפיו, בין היתר, נמחקו מהתנאים המוקדמים להעמדתה של ההלוואה כל התנאים הנובעים מהסדר החוב של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות"), שהייתה עד ליום 4.3.2019, בעלת השליטה בחברה (ולמועד זה אינה מחזיקה עוד במניות החברה). במסגרת כתב התיקון, החליטו הצדדים על דחיית המועד האחרון להתקיימותם של התנאים המוקדמים להעמדת ההלוואה, עד ליום 21.6.2019. לפרטים נוספים ראו את הדוח המידי מיום 21.4.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-039340). המידע בדבר העמדת ההלוואה מכוחו של הסכם ההלוואה, הינו מידע צופה פני עתיד, אשר אין וודאות בהתקיימו, בין היתר, בשל אי התקיימות איזה מבין התנאים המוקדמים שנקבעו בהסכם ההלוואה או בכתב התיקון.

13. לסעיף 1.11.2. לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי -

ביום 30.4.2019, אישרה האסיפה הכללית של החברה עדכון למדיניות התגמול של נושאי המשרה בחברה, אשר עיקריה מפורטים בסעיף 2 לדוח זימון האסיפה שפרסמה החברה ביום 18.3.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-023374) (להלן: "דוח הזימון"), וזאת בשים לב לשינויים שחלו ממועד אישורה של מדיניות התגמול של החברה משנת 2017 בכל הנוגע לשליטה בחברה ולשינויים שחלו במצבת נושאי המשרה בה. לפרטים נוספים ראו את דוח הזימון וכן את הדוחות המידיים מיום 17.3.2019 ומיום 30.4.2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-023047 ו- 2019-01-041476, בהתאמה). המידע הנכלל בדיווחים המפורטים לעיל מובא בזאת על דרך ההפנייה.

בהמשך לאמור לעיל, ביום 16.5.2019 אישר דירקטוריון החברה תיקון נוסף למדיניות התגמול של החברה לפיו, בין היתר, עודכנו היחסים בין מרכיבי חבילת התגמול הכולל של נושאי המשרה, נמחקה האפשרות למתן מענק ארוך טווח המבוסס על תוכנית מענקים תלת שנתית וכן נוספו חלופות נוספות במסגרת החלק העוסק בהענקת תגמול הוני לנושאי משרה בחברה. זאת, כדי לאפשר לחברה להעניק לנושאי משרה ועובדים בחברה סוגים שונים של תגמולים מבוססי מניות (ולא רק כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה) על מנת לקדם את טובת החברה ויעדיה, בדרך של שיתוף נושאי המשרה בחברה ובחברות בשליטת החברה ועובדיהן, בהצלחתה של החברה ובתוצאות פעילותה העסקית, במטרה לייצר להם תמריץ נוסף בעבודתם. תיקון מדיניות התגמול כפוף לקבלת אישור האסיפה הכללית של החברה, אשר הודעה על כינוסה פורסמה ביום 19.5.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-047578).

14. לסעיף 1.11.3(1) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי -

ביום 30.4.2019, אישרה האסיפה הכללית של החברה, עדכון לתנאי העסקתו של מנכ"ל החברה, לפיו יעודכן שכרו של מנכ"ל החברה לסכום חודשי של 110,000 ש"ח (צמוד למדד חודש אוקטובר 2018), בתוקף מיום תחילת כהונתו בחברה (דהיינו, החל מיום 8.10.2018).

15. לסעיף 1.11.3(2) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי -

ביום 30.4.2019, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות (לאחר אישורם של דירקטוריון החברה וועדת הביקורת) הענקת מענקים מיוחדים בשיקול דעת לנושאי המשרה בחברה, כמפורט להלן: מענק מיוחד למנכ"ל החברה בסך של 766,620 ש"ח, הענקת מענק מיוחד למשנה למנכ"ל החברה ומנהל הכספים הראשי של החברה בסך של 316,288 ש"ח והענקת מענק מיוחד לסמנכ"ל ההנדסה של החברה בסך של 252,747 ש"ח. לפרטים נוספים ראו את הדוחות המידיים מיום 17.3.2019, מיום 18.3.2019 ומיום 30.4.2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-023047, 2019-01-023374 ו- 2019-01-041476, בהתאמה). המידע הנכלל בדיווחים המפורטים לעיל מובא בזאת על דרך ההפנייה.

ביום 16.5.2019 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול של החברה) תכנית מענקים לשנת 2019 (להלן: **"תוכנית המענק לשנת 2019"**) למנכ"ל החברה, לפיה מנכ"ל החברה יהיה זכאי למענק שנתי בגובה של עד 6 משכורות חודשיות, בהתאם למדיניות התגמול של החברה ובכפוף ובהתאם לעמידתו של מנכ"ל החברה בהוראות תכנית המענק לשנת 2019. כמו כן, באותו המועד אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישורה של ועדת התגמול ובכפוף לאישור האסיפה הכללית את התיקון למדיניות התגמול של החברה, כאמור בסעיף 13 לעיל) תוכנית תגמול הוני למנכ"ל החברה, לפיה מנכ"ל החברה יהיה זכאי לקבלת 175,394 כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות החברה, 28,925 יחידות למניות חסומות של החברה (Restricted Stock Units) ו-14,462 יחידות למניות חסומות של החברה שתהיינה מותנות ביצועים, והכל כמפורט בדוח המידי שפרסמה החברה ביום 19.5.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-047581) (להלן: **"תוכנית התגמול ההוני"**).

יצוין כי אישור תוכנית המענק לשנת 2019 ותוכנית התגמול ההוני למנכ"ל כפופים לאישור האסיפה הכללית של החברה, אשר הודעה על כינוסה פורסמה ביום 19.5.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-047578).

16. לסעיף 1.11.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - ביום 16.5.2019 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול של החברה מיום 14.5.2019) תוכנית לפיה, ניתן יהיה להקצות כתבי אופציה למימוש למניות החברה (להלן: **"כתבי האופציה"**), יחידות למניות חסומות של החברה (Restricted Stock Units) (להלן: **"יחידות RSU"**) ושל יחידות למניות חסומות של החברה שהבשלתן מותנית ביצועים לנושאי משרה ועובדים של החברה ושל חברות בשליטת החברה (להלן: **"התוכנית"**).

באותו המועד החליט דירקטוריון החברה, בין היתר, להקצות, בשלב הזה, על פי תנאי התוכנית, לנאמן (מבלי לקחת בחשבון את ההקצאה למנכ"ל החברה מכח התוכנית, כאמור בסעיף 15 לעיל) עבור המשנה למנכ"ל ומנהל הכספים הראשי 122,156 כתבי אופציה הניתנים למימוש לעד ל-122,156 מניות רגילות (כפוף להתאמות). בנוסף, החליט דירקטוריון החברה להקצות למשנה למנכ"ל 15,109 יחידות RSU. אישור התוכנית כפוף לתיקון מדיניות התגמול של החברה, כאמור בסעיף 13 לעיל. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי בדבר הצעה פרטית שאינה חריגה ואינה מהותית שפורסם ביום 19.5.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-047584).

17. לסעיף 1.13 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי -

ביום 28.4.2019 התקשרה החברה בהסכם עם תאגיד בנקאי בישראל העמדת מסגרת אשראי של עד 180 מיליון ש"ח לתקופה של שנתיים וזאת כנגד יצירת שעבוד על אחד מנכסי החברה בישראל.

18. לסעיף 1.13.13.4 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי -

להלן פירוט הלוואות ו/או מסגרות אשראי מהותיות של החברה:

מס"ד	סכום הלוואה / מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
1	הלוואה מסוג "נון-ריקורס", פרויקט קניון קוטרוצ'ין בבוקרשט רומניה, שניטלה על ידי חברה בת של החברה. <b>יתרת הלוואה 31.3.2019 - 180,580 אלפי אירו.</b> לפרטים בדבר הסכם הלוואה למימון מחדש בפרויקט, ראו סעיף 12 לעיל	שלושה תאגידים בנקאיים זר	<b>מועדי פירעון הלוואה (קרן וריבית) קרן</b> באופן שוטף אחת לרבעון - שה"כ 3.75% מיתרת הקרן המקורית לשנה. <b>ריבית</b> באופן שוטף אחת לרבעון. שיעור הריבית: 4.794% (גיזור ל- Euribor לשלושה חודשים + 4.15%	א. יחס בין יתרת הלוואה לשווי השוק של הנכס (LTV) לא יעלה על 70%, כאשר החל מיחס של 67.5% החברה הבת אינה רשאית לבצע העברות כספים לאפי אירופה; ליום 31.3.2019, עומד יחס ה-LTV על כ-37.6%; ב. יחס ההכנסות התזרימיות של הנכס (NOI) לכלל תשלומי שירות החוב (DSCR) יהיה גבוה מ-130% ביחס לשנה החולפת ו-110% ביחס לשנה הקרובה שלאחר	1. שעבוד מסוג משכנתא על הקרקע ועל המבנה. 2. שעבוד מלוא הון המניות של חברת הבת.

	מועד הבדיקה הרלוונטי. במידה והיחס ירד מיחס של 135% ביחס לשנה החולפת ו- 115% ביחס לשנה הקרובה החברה הבת לא תהיה רשאית לבצע העברות כספים לאפי אירופה. ליום 31.3.2019 יחס ה DSCR לשנה החולפת עומד על כ- 199.7% ויחס לשנה הקרובה עומד על כ- 203.7%. <b>ליום 31.3.2019 החברה עמדה בהתחייבות הנ"ל.</b>	מועד סופי לפירעון ההלוואה - 18.6.2019			
2	אגרות חוב סדרה ז' הרשומות למסחר בבורסה	ראו סעיף 14 לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי.	לפרטים ראו סעיף 4.6 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31.3.2019. <b>ליום 31.3.2019 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו בהתאם לתחשיב המפורט בסעיף 4.6 לדוח הדירקטוריון.</b>	<b>יתרת ההלוואה ליום 31.3.2019 - 750,658 אלפי ש"ח.</b>	
3	אגרות חוב סדרה ח' הרשומות למסחר בבורסה	מועדי פירעון אגרות החוב (קרן וריבית) קרן עומדת לפירעון ב- 4 שווים, אשר ישולמו ביום 15 לאוקטובר בכל אחת מהשנים 2020, 2024 - 2026, לפי החלוקה כדלקמן: (א) 15% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ח') תשולם בכל אחד מהימים 15.10.2020; 15.10.2024; ו- 15.10.2025; (ב) 55% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ח') תשולם ביום 15.10.2026. <b>ריבית</b> באופן שוטף אחת לחצי שנה, בכל יום 15 לאפריל ו- 15 לאוקטובר של השנים 2018-2026. שיעור הריבית: 2.75% צמוד למדד המחירים לצרכן.	לפרטים ראו סעיף 4.7 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31.3.2019. <b>ליום 31.3.2019 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו בהתאם לתחשיב המפורט בסעיף 4.7 לדוח הדירקטוריון.</b>	<b>יתרת ההלוואה ליום 31.3.2019 - 1,089,873 אלפי ש"ח.</b>	
4	מספר תאגידים פיננסיים	מסגרות אשראי הכוללות הלוואות גישור כנגד קבלת מענק ההקמה וכן מסגרות אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך. ההלוואות לא יהיו צמודות למדד (למען ההלוואות לזמן ארוך) וישאו ריבית שנתית משתנה (למעט ההלוואות לזמן ארוך שתהיינה בריבית שנתית קבועה) שתקבענה במועד העמדת ההלוואות (לפי הענין), בהתאם למנגנונים שנקבעו בהסכם המימון (המשקפים לתאריך הדוח, שיעור ריבית שנתית בטווח של בין 2% ל- 3%) ואשר תשולם בכל רבעון. מועד פרעון הסופי של הלוואות: (א) פרעון הלוואות מסגרת האשראי לזמן קצר יחול במוקדם מבין 60 ימים	א. אי עמידה בהתניות פיננסיות של יחסי כיסוי ה- ADSCR ושל יחס כיסוי ה- LLCR (כהגדרתם בהסכם המימון) תהווה עילה להעמדה לפירעון מידי. <b>ב.</b> על חברת הפרויקט הוטלו מגבלות שונות, לרבות ביחס לשינוי שליטה בה ובגין נטילת אשראי נוסף על ידה וחלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה.	הלוואה בסך של כ- 1.5 מיליארד ש"ח (חלקה של החברה כ- 750 מיליון ש"ח) למימון פרויקט קרית התקשוב. <b>ליום 31.3.2019 ההלוואה טרם הועמדה</b>	
	לטובת המלוות ירשמו שעבודים שונים, לרבות שעבוד כללי על נכסי חברת הפרויקט (שעבוד קבוע ושעבוד צף) ושעבוד על מניותיה של חברת הפרויקט. בנוסף, חברת הפרויקט התחייבה שלא ליצור שעבוד על נכסיה (למעט במקרים מוסכמים) ("שעבוד שלילי").				

		<p>ממועד ההמרה (כפי שנקבע בהסכם הזיכיון) לבין מועד שיחול 14 חודשים מהמועד האחרון להשלמת ההקמה (להלן: "המועד האחרון להקמה"); (ב) פרעון הלוואות מסגרת האשראי לזמן ארוך יתבצע בהתאם ללוח סילוקין מוסכם ובכל מקרה יחול לפני תום תקופת ההפעלה; (ג) פרעון הלוואות מסגרת הגישור יחול במוקדם מבין מועד קבלת מלוא סכום מענק ההקמה לבין 90 ימים מהמועד האחרון להקמה.</p>			
5	<p><b>יתרת ההלוואה ליום 31.3.2019</b></p> <p>אגרות חוב סדרה ט' – 500,000 ש"ח</p>	<p>אגרות חוב סדרה ט' הרשומות למסחר בבורסה</p>	<p>מועדי פירעון אגרות החוב (קרן וריבית) קרן</p> <p>עומדת לפירעון ב- 10 תשלומים שנתיים לא שווים, אשר ישולמו בכל 15 במאי ו- 15 לנובמבר בכל אחת מהשנים 2019 עד 2023, לפי החלוקה כדלקמן: (א) 2.5% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ט') תשולם ביום 15 למאי 2019; (ב) 2.5% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ט') תשולם ביום 15 לנובמבר 2019; (ג) 2.5% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ט') תשולם ביום 15 למאי 2020; (ד) 2.5% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ט') תשולם ביום 15 לנובמבר 2020; (ה) 3% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ט') תשולם ביום 15 למאי 2021; (ו) 3% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ט') תשולם ביום 15 לנובמבר 2021; (ז) 3% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ט') תשולם ביום 15 למאי 2022; (ח) 3% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ט') תשולם ביום 15 לנובמבר 2022; (ט) 3% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ט') תשולם ביום 15 למאי 2023; ו- (י) 75% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ט') תשולם ביום 15 לנובמבר 2023.</p> <p><u>ריבית</u></p> <p>באופן שוטף אחת לחצי שנה, בכל יום 15 למאי ו- 15 לנובמבר של השנים 2019 עד 2023 (כולל). שיעור הריבית: 4.2% לא צמוד לבסיס הצמדה כלשהו.</p>	<p>לפרטים ראו סעיף 4.8 לדוח הדירקטוריון לדוח התקופתי.</p> <p><b>על פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.3.2019 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו בהתאם לתחשיב המפורט בסעיף 4.8 לדוח הדירקטוריון.</b></p>	<p>לפרטים בדבר הבטוחות שהועמדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') וכן בדבר התחייבויות נוספות שנטלה על עצמה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), ראו סעיפים 1.13.8(ד) עד 1.13.8(ו) לעיל, וכן סעיף 14.7 לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי.</p>

19. לסעיף 1.19 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי –

כאמור בסעיף 3 לעיל, בשים לב לשינוי השליטה החברה, השתנה הרכב דירקטוריון החברה ואף מונה יו"ר דירקטוריון חדש. בהתאם, בכוונת דירקטוריון החברה לקיים דיון בתקופה הקרובה באסטרטגיה העסקית של החברה ובדבר יעדי החברה בארץ ובאירופה. במסגרת זו עשוי דירקטוריון החברה לקיים גם דיון בנוגע לאפשרות לחלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה של החברה.

20. למצבת התחייבויות של החברה ליום 31.3.2019 לפי מועדי פירעון ראו ת126 שפרסמה החברה ביום 19.5.2019 (מס' אסמכתא : 2019-01-047587). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.