



אפי נכסים בע"מ
(לשעבר – אפריקה ישראל נכסים בע"מ)

דוח לתקופה שנסתיימה

ביום 30 ביוני 2019

עדכון תאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2018	חלק א'
דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2019	חלק ב'
דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2019	חלק ג'
דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)	חלק ד'



אפי נכסים בע"מ

חלק א'

עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2018

עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2018

של אפי 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 21.7.2019 אישר רשם החברות את שינוי שמה של החברה משמה הקודם של החברה "אפריקה ישראל נכסים בע"מ" לשמה הנוכחי, "אפי נכסים בע"מ", וזאת לאחר קבלת אישורה של האסיפה הכללית של החברה מיום 1.7.2019.
2. לסעיף 1.1.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי -
ביום 1.7.2019 אישרה האסיפה הכללית של החברה תיקון לתקנון החברה הנוכחי אשר מרבית השינויים בו עוסקים בהוראות התקנון הנוכחי הנוגעות למספר חברי הדירקטוריון של החברה ובהתאמת הוראות התקנון הנוכחי בקשר עם שיפוי נושאי משרה בחברה והתקשרות בחוזה לביטוח אחריותם לאור תיקוני חקיקה מהשנים האחרונות.
בנוסף, ביום 15.8.2019 אישר דירקטוריון החברה תיקון נקודתי נוסף לתקנון החברה הנוכחי, אשר עניינו תיקון סעיף הפטור לדירקטורים ונושאי משרה בחברה. תיקון התקנון כאמור כפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה, אשר הודעה על כינוסה מפורסם במקביל לדוח רבעוני זה.
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, מטעמם 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 -
עד לתאריך הדוח, התקבלו מלוא הסכמות הגופים הפיננסיים העיקריים של קבוצת החברה שלא להעמיד את יתרת האשראי כלפיהם לפירעון מיידי בגין אירוע של שינוי שליטה.
5. לסעיף 1.8.2.5(א)(14)(ב) (רכישת נכסים) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי -
ביום 12.8.2019 החברה והמכון התקשרו בהסכם, לפיו תבוטל חלק מחכירת החברה ביחס למגרש בו הוקם בניין 15, באופן ש- 40% (להלן: "המגרש") מהזכויות וההתחייבויות במגרש יושבו למכון, ואילו יתרת הזכויות וההתחייבויות במגרש האמור (60%) תיוותר בידי החברה. בתמורה להשבת הזכויות כאמור, ישולם לחברה סך של כ- 4.2 מיליון ש"ח.
6. לסעיף 1.9.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי -
ביום 3.6.2019 הושלמה עסקה של חברה בת (בעקיפין) של החברה לפיה זו רכשה את מלוא האחזקות (100%) בשתי חברות המחזיקות בזכויות בפרויקט המשולב מגורים, משרדים ומסחר בהיקף כולל של כ- 13 אלפי מ"ר עילי, בתמורה לסך של כ- 12.7 מיליון אירו.

7. לסעיף 1.9.2.5(ב)(2) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי -

להלן טבלאות בדבר מלאי דירות למגורים ליום 30.6.2019 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 30.6.2019 (במצטבר)	דירות שטרם נמכרו ליום 30.6.2019	דירות שנמכרו ולא נמסרו נכון ליום 30.6.2019	עלות בספרים של דירות נכון ליום 30.6.2019	דירות שנמכרו לאחר יום 30.6.2019 ועד ליום 5.8.2019
Osiedle Europejskie, Phase 11 קראקוב, פולין	Q4/16	210	213	1	3	1,876	-
Vitosha Tulip סופיה, בולגריה	Q3/09	143	144	-	2	747	-
Lagera Tulip, Phase 1 (*) סופיה, בולגריה	Q3/10	245	246	2	-	7,023	1
Trebu Home, Phase 2 ריגה, לטביה	Q4/18	49	71	37	1	10,090	7
סה"כ		647	674	40	6	19,736	8

(*) העלות בספרים כוללת גם עלות של 57 חניות, 30 מחסנים ו-3 יחידות מסחר המיועדים למכירה.

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

פרויקטים למגורים שהקבוצה מבצעת ליום 30.6.2019 :

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 30.6.2019	מס' יח"ד שנמכרו לאחר יום 30.6.2019 ועד ליום 5.8.2019
Tulipa Trebesin, Phase 3 פראג, צ'כיה	158	45%	Q4 2017	Q1 2020	112	128	3
Tulipa Trebesin, Phase 4 פראג, צ'כיה	155	32%	Q3 2018	Q3 2020	70	112	11
AFI City, Phase 2 פראג, צ'כיה	216	95%	Q3 2017	Q3 2019	195	214	1
Osiedle Europejskie, Phase 12 קראקוב, פולין	103	86%	Q3 2017	Q3 2019	69	96	2
Osiedle Europejskie, Phase 13 קראקוב, פולין	118	(*) -	Q3 2019	Q2 2021	-	11	5
Skyline, Phase 1 בלגוד, סרביה	134	68%	Q1 2018	Q1 2020	54	75	4
AFI City, Phase 1 בוקרשט, רומניה	190	62%	Q2 2018	Q4 2019	42	94	11
Lagera Tulip, Phase 2, Stage 1 סופיה, בולגריה	84	13%	Q1 2019	Q2 2020	-	18	10
Trebu Home, Phase 3 ריגה, לטביה	178	8%	Q1 2019	Q2 2020	-	-	-
סה"כ	1,336				542	748	47

(*) החברה החלה בביצוע שלב 13 בפרויקט Osiedle Europejskie בחודש יולי 2019.

9. 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 המועדים הצפויים להשלמת הפרויקטים :

מועד השלמה צפוי	אזור – רומניה
רבעון 1 שנת 2020	קניון ובניין משרדים בעיר ברשוב
מועד השלמה צפוי	אזור - צ'כיה
רבעון 3 שנת 2020	בניין משרדים אפי סיטי בפראג
מועד השלמה צפוי	אזור – סרביה
רבעון 2 שנת 2020	בניין משרדים נוסף באירפורט סיטי בבלגרד
מועד השלמה צפוי	אזור – פולין
רבעון 4 שנת 2021	בניין דיור להשכרה אפי זלוטה בוורשה

10. 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	30.6.2019	
באלפי אירו			
545,875	546,329	546,574	שווי הנכס (אלפי אירו)
37,227	9,281	9,631	NOI בתקופה (אלפי אירו)
42,646	(38)	(241)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי אירו)
97.9%	97.5%	97.3%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (ב-%)
6.8%	6.8%	7%	שיעור תשואה בפועל (ב-%) במונחים שנתיים
30.6	30.9	31.4	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (אירו למ"ר)
54.1	100	69.2	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (אירו למ"ר)

11. 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	30.6.2019	
באלפי אירו			
175,450	175,450	175,450	שווי הנכס (אלפי אירו)
12,981	3,345	3,175	NOI בתקופה (אלפי אירו)
10,392	94	70	רווחי שערך בתקופה (באלפי אירו)
98.7%	99.8%	99.7%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (ב-%)
7.4%	7.6%	7.2%	שיעור תשואה בפועל (ב-%) במונחים שנתיים
14.7	14.6	14.9	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (אירו למ"ר)
14.6	14.5	14.8	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (אירו למ"ר)

יצוין כי במסגרת ביאור 7 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.6.2019 כללה החברה תמצית של הדוחות הכספיים של החברות המחזיקות בפרויקט AFI PARK 1-5 (הכוללת תמצית מאזן, דוח רווח והפסד ותזרים מזומנים).

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

להלן יובאו נתונים מתוך המאזן המאוחד של אפי אירופה ליום 30.6.2019:

יתרה ליום 30.6.2019 (אלפי אירו)	
	נכסים שוטפים
79,023	מזומנים ושווי מזומנים
36,092	חייבים ויתרות חובה
24,059	השקעות זמן קצר
126,955	מלאי בניינים למכירה
3,843	נכסים מוחזקים למכירה
269,972	סה"כ נכסים שוטפים
	נכסים שאינם שוטפים
7,956	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
1,294,910	נדליין להשקעה
206,493	נדליין להשקעה בהקמה
190,686	מלאי מקרקעין
2,856	רכוש קבוע, נטו ונכסים בגין זכות שימוש
2,101	נכסי מסים נדחים
3,790	חייבים ויתרות חובה
1,455	מוניטין
1,710,247	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
1,980,219	סה"כ נכסים
	התחייבויות שוטפות
101,691	הלוואות מבנקים ואחרים לז"ק (כולל חלויות שוטפות)
54,101	זכאים ויתרות זכות
11,917	התחייבות שוטפת מס הכנסה
27,632	מקדמות מלקוחות
195,341	סה"כ התחייבויות שוטפות
	התחייבויות שאינן שוטפות
498,311	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
121,611	התחייבויות מסים נדחים
11,781	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
631,703	סה"כ התחייבויות לזמן ארוך
	הון עצמי והלוואות בעלים
396,760	הלוואות בעלים (כולל חלויות שוטפות)
701,334	הון
1,098,094	הון והלוואות בעלים המיוחסים לקבוצת החברה
55,081	הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
756,415	סה"כ הון עצמי
1,980,219	סה"כ התחייבויות והון עצמי והלוואות בעלים

להלן פירוט הנכסים המהותיים של אפי אירופה שעליהם רובצים שעבודים, ליום 30.6.2019 :

שם הפרויקט/ הנכס המשועבד	החברה המחזיקה	שיעור ההחזקה של אפי אירופה בחברה המחזיקה	עלות/ שווי בספרים (אלפי אירו)	סכום ההתחייבויות (אלפי אירו)	הנכס המשועבד	סוג השעבוד
AFI Cotroceni רומניה	Cotroceni Park S.A	98.6%	546,574	293,815	קרקע הפרויקט והקניון שנבנה עליה בעיר בוקרשט, רומניה	מניות חברת הפרויקט ומשכנתא על הנכס לטובת הבנק המממן
Airport City Belgrade סרביה	Airport City d.o.o.	53.7%	218,182	94,561	בנייני משרדים בעיר בלגרד, סרביה	מניות חברת הפרויקט ומשכנתא על הנכס לטובת הבנק המממן
AFI Park 1-5 רומניה	Roi Management SRL, AFI Park 2 SRL, AFI Park Building 3 SRL, AFI Park Offices 4&5 SRL	100%	175,450	-	בנייני משרדים בעיר בוקרשט, רומניה	מניות חברות הפרויקט ומשכנתא על נכסי חברות הפרויקט לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') של החברה
Classic 7 צ'כיה	Classic 7 s.r.o, Classic Park Group s.r.o, Classic Park III s.r.o	100%	85,574	37,701	בנייני משרדים בעיר פראג, צ'כיה	מניות חברת הפרויקט ומשכנתא על הנכס לטובת הבנק המממן
יתרת הפרויקטים/ הנכסים המשועבדים	-	-	349,530	158,360	-	-
סה"כ הנכסים			1,375,310	584,437		

* 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)¹ של החברה ליום 30.6.2019, הינו כ- 447.5 מיליון אירו².

13. 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.

14. לסעיף 1.9.2.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי -

בחודש יוני 2019 אפי אירופה השלימה את רכישתן של שתי חברות בצ'כיה המחזיקות בשטח מקרקעין המיועד לפיתוח, בהיקף של כ- 3,400 אלפי מ"ר בקרלין פראג, בתמורה לסך של כ- 12.7 מיליון אירו, מתוך כוונה להקים במקרקעין פרויקט למגורים.

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

² החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), כי במסגרת הדוחות הרבעוניים והתקופתיים שיפורסמו על ידי החברה במהלך תקופת אגרות החוב (סדרה 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.

15. לסעיף 1.9.2.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי -
ביום 1.8.2019 התקשרה חברה בת (בעקיפין) פולנית של החברה בהסכם מקדמי לרכישת זכות כחירה לצמימות ביחס לחלקת קרקע בעיר קרקוב שבפולין, וכן לרכישת הבעלות ביחס לחלקת קרקע צמודה אליה – שתיהן יחד בשטח של כ- 12 אלפי מ"ר, במחיר של כ- 6 מיליון אירו. לתאריך הדוח, שטח המקרקעין משמש לתעשייה, אולם תכנית המתאר הרלוונטית מאפשרת לפתח במקרקעין פרויקט למגורים בהיקף של כ- 12,700 מ"ר.
16. לסעיף 1.9.2.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי -
ביום 8.8.2019 התקשרה חברה בת (בעקיפין) פולנית של החברה בהסכם מקדמי לרכישת שטח מקרקעין עליו ממוקם בניין בעיר ורשה שבפולין בהיקף של כ- 6,000 מ"ר המשמש למגורים, משרדים ומסחר, וזאת בתמורה לסך של כ- 15 מיליון אירו. בכוונת החברה לשפץ את הבניין.
17. לסעיף 1.9.2.14(א)(3) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי -
ביום 16.6.2019 עדכנה החברה, כי אפי אירופה וחברת פלאזה סנטרס הסכימו להאריך את התקופה לחתימה על הסכם מקדמי בקשר עם רכישת מלוא אחזקותיה של חברה בת הולנדית בבעלותה המלאה של פלאזה סנטרס בחברה זרה רומנית (כ- 75% מהזכויות בחברה הרומנית), המחזיקה בפרויקט מקרקעין (במסגרת הסכם כחירה) בבוקרשט רומניה, עד ליום 5.7.2019 (להלן: **"ההסכם המקדמי"**). בהתאם, ביום 3.7.2019 התקשרו הצדדים בהסכם המקדמי. יצוין, כי במסגרת ההסכם המקדמי הסכימו הצדדים, בין היתר, על מספר שינויים ביחס למכתב הכוונות, והכל כמפורט בדוח המידי שפרסמה החברה ביום 4.7.2019 (אסמכתא: 2019-01-068074). המידע הנכלל בדוח המידי מובא בזאת על דרך ההפניה.
- לתאריך הדוח, אין כל וודאות בדבר התקשרותה של אפי אירופה בהסכם המחייב, בין היתר, בשל אי הגעה להסכמה בין הצדדים על הוראות ההסכם המחייב ו/או בשל אי התקיימותם של איזה מהתנאים המתלים השונים שנקבעו בין הצדדים במכתב הכוונות ו/או בהסכם המקדמי, לרבות בכל הנוגע לקבלת האישורים הנדרשים מטעם הרשויות המקומיות.
18. לסעיף 1.9.2.15(16) (פרויקט איירפורט סיטי בלגרד – ACB) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי -
ביום 14.7.2019 אפי אירופה התקשרה בהסכם לרכישה של 46.3% מהון המניות של חברה זרה בה מחזיקה אפי אירופה ביתרת האחזקות (כ- 53.7% מהון מניותיה), ושהינה בעלת מלוא הזכויות (בעקיפין, באמצעות חברות בת בבעלותה המלאה של חברת האחזקות בפרויקט איירפורט סיטי בלגרד בסרביה, וזאת בתמורה לסכום כולל מוערך של כ- 66.3 מיליון אירו, בצירוף חלקם של המוכרים ברווחים שיירשמו החברה הזרה וחברת הפרויקט (במאוחד אך למעט רווחי שערור), בתקופה שבין 31.3.2019 לבין מועד השלמת העסקה נשוא הסכם הרכישה. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 15.7.2019 (אסמכתא: 2019-01-072121). המידע הנכלל בדוח המידי מובא בזאת על דרך ההפניה. המידע הנכלל בדוח המידי, ככל שהוא נוגע להשלמת העסקה ו/או לרווחים העתידיים בגין פרויקטים עתידיים, מהווה מידע צופה פני עתיד, אשר אין כל וודאות בהתקיימותו, וזאת, בין היתר, בשל אי התקיימות של איזה מן התנאים המתלים שנקבעו בהסכם הרכישה ו/או בשל החלטת אפי אירופה שלא לפתח את הפרויקטים העתידיים ו/או בשל אי קיומם של רווחים או עליית ערך בפרויקטים העתידיים כאמור (ככל ויוקמו).
19. לסעיף 1.9.2.15 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי -
ביום 15.7.2019 התקשרה אפי אירופה במכתב כוונות לא מחייב עם מספר חברות זרות המאוגדות בהולנד אשר אינן קשורות לחברה ו/או לחברות בנות שלה, לפיו אפי אירופה ומשקיעים נוספים (בכפוף להסכמות עמם, כאמור להלן) ירכשו את מלוא (100%) אחזקותיהן של המוכרות במספר

חברות המאוגדות ברומניה המחזיקות בארבעה פרויקטים של מבני משרדים מסוג A ברומניה, (להלן: "הפורטפוליו").

להלן פרטים נוספים בקשר עם הפורטפוליו:

א. שלושה פרויקטים מתוך הפורטפוליו מצויים בבוקרשט, רומניה, ופרויקט משרדים אחד מצוי בטימישוארה, רומניה.

ב. הפרויקטים בבוקרשט כוללים שטחי משרדים בהיקף כולל של כ- 71 אלפי מ"ר וכן 1,416 מקומות חניה.

ג. הפרויקט בטימישוארה כולל שטחי משרדים בהיקף כולל של כ- 48 אלפי מ"ר וכן 617 מקומות חניה.

ד. הנכסים מושכרים לכ- 100 שוכרים שונים במח"מ ממוצע של כ- 2.8 שנים.

ה. שיעור האכלוס הממוצע בנכסים עומד על כ- 99%, וה- NOI השנתי הנובע מהנכסים עומד על כ- 24.6 מיליון אירו. שווי הנכסים לצורך חישוב התמורה נקבע על כ- 310 מיליון אירו ומשקף תשואה שנתית ממוצעת בשיעור של כ- 8%.

לפרטים נוספים בקשר עם העסקה ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 16.7.2019 (אסמכתא: 2019-01-072772). המידע הנכלל בדוח המידי מובא בזאת על דרך ההפניה.

המידע הנכלל בדוח המידי, ככל שהוא נוגע לביצוע העסקה ו/או להתקשרותה של אפי אירופה בהסכם המחייב ו/או להתקשרותה של אפי אירופה בעסקה משותפת עם המשקיעים, מהווה מידע צופה פני עתיד. יודגש, כי אין כל ודאות שהעסקה ו/או העסקה המשותפת תתבצענה, וזאת בין היתר, בשל החלטת אפי אירופה שלא לבצע את העסקה (בכלל זאת, לאור תוצאות בדיקת הנאותות) ו/או החלטת אפי אירופה שלא להתקשר עם המשקיעים בהסכם מחייב; בשל אי השלמת המשאים ומתנים בין אפי אירופה לגופים השונים (המוכרות והמשקיעים); בשל אי התקיימותם של מי מבין התנאים המוקדמים שנקבעו במכתב הכוונות; בשל אי הסכמה של הצדדים על תנאי ההסכמים המחייבים; ובשל שינויים בשוק הנדל"ן ברומניה.

20. 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 השקעות, שהייתה עד ליום 4.3.2019, בעלת השליטה בחברה. בהמשך לאמור לעיל, ביום 31.5.2019 הועמדה ההלוואה בסך של 300 מיליון אירו לחברת הבת על ידי המלווים לאחר התקיימותם של כל התנאים המוקדמים שנקבעו להעמדתה. לפרטים נוספים ראו סעיף 30 להלן וכן את הדוח המידי מיום 2.6.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-054457). המידע הנכלל בדוח המידי מובא בזאת על דרך ההפניה.

21. לסעיף 1.9.3.3(ג) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי -

ביום 5.7.2019 נחתם כתב תיקון להסכם ההלוואה בקשר עם בקשר עם פרויקט המשרדים אירפורט סיטי בבלגרד, סרביה, לפיו, בין היתר, נמחק התנאי למשיכת ההלוואה הנוגע להשלמת הסדר חוב באפריקה השקעות. במסגרת כתב התיקון החליטו הצדדים על הארכת תקופת ההלוואה, וכן על דחיית המועד האחרון להתקיימותם של יתר התנאים למשיכת ההלוואה עד ליום 30.8.2019.

המידע המפורט לעיל בדבר העמדת ההלוואה מכוחו של הסכם ההלוואה, הינו מידע צופה פני עתיד, אשר אין וודאות בהתקיימו, בין היתר, בשל אי התקיימות איזה מבין התנאים שנקבעו בהסכם ההלוואה או בכתב התיקון.

22. לסעיף 1.9.3.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי -
במהלך חודש אפריל 2019 השלימה חברה בת ציכית בבעלות מלאה של אפי אירופה, אשר מחזיקה בבניין המשרדים הידוע בשם אפי קרלין בפראג, צכיה, את התקשרותה בהסכם מימון מול תאגיד בנקאי זר בסך של כ- 46 מיליון אירו, אשר שימשה, בין היתר, לפרעון ההלוואה הקיימת בסך של כ- 23 מיליון אירו. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של יוריבור 3 חודשים ובתוספת מרווח של 1.8% ותיפרע על פני תקופה של 5 שנים. במסגרת הסכם ההלוואה כאמור נכללו התחייבות שונות בהן התחייבה החברה הציכית לעמוד, לרבות מספר תניות פיננסיות.
23. לסעיף 1.11.1.7 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי -
ביום 15.8.2019 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה) מתן כתבי שיפוי לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה, לרבות מנכ"ל החברה וכן אישר מתן כתבי פטור מראש בגין הפרת חובת הזהירות כלפי החברה. מתן כתבי השיפוי כפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה, אשר הודעה על פרסומה מתפרסמת בסמוך למועד פרסום דוח רבעוני זה. כמו כן, מתן כתב הפטור כפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה וכן לאישור התיקון למדיניות התגמול ולתיקון תקנון החברה על ידי האסיפה הכללית של החברה, כאמור בסעיף 2 לעיל וסעיף 24 להלן.
24. 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 המיידים 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 1.7.2019 אישרה האסיפה הכללית של 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. לפרטים נוספים ראו את דוח הזימון וכן את הדוחות המיידים 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.
- בנוסף, ביום 15.8.2019 אישר דירקטוריון החברה תיקון נקודתי נוסף למדיניות התגמול, במסגרתו נוספה האפשרות למתן פטור מראש לדירקטורים ונושאי משרה בגין הפרת חובת זהירות כלפי החברה (בכפוף לאמור בתיקון הנקודתי הנ"ל). תיקון מדיניות התגמול כפוף לקבלת אישור האסיפה הכללית של החברה, אשר הודעה על כינוסה מפורסמת במקביל לדוח רבעוני זה.
25. 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).
26. 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 המיידים 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. כמו כן, ביום 1.7.2019 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישורם של דירקטוריון החברה ושל 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. לפרטים נוספים ראו את הדוחות המיידים מיום 24.6.2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-053172 ו- 2019-01-052986), המידע הנכלל בדיווחים המפורטים לעיל מובא בזאת על דרך ההפנייה.

27. 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) תוכנית תגמול הונית לפיה, ניתן יהיה להקצות עד 1,327,869 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: "תוכנית התגמול ההונית"). באותו המועד החליט דירקטוריון החברה, בין היתר, להקצות, בשלב הזה, על פי תנאי תוכנית התגמול ההונית, לנאמן עבור מנכ"ל החברה 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 ועבור המשנה למנכ"ל ומנהל הכספים הראשי 122,156 כתבי אופציה הניתנים למימוש לעד ל- 122,156 מניות רגילות וכן 15,109 יחידות RSU. ביום 1.7.2019 אישרה האסיפה הכללית את ההקצאה לטובת מנכ"ל החברה. ביום 3.7.2019 הקצתה החברה לטובת הנאמן את ני"ע ההמירים המפורטים לעיל, עבור מנכ"ל החברה ועבור המשנה למנכ"ל החברה. לפרטים נוספים בדבר תוכנית התגמול ההונית, ראו הדוח המידי המשלים בדבר הצעה פרטית שאינה חריגה ואינה מהותית מיום 24.6.2019 וכן את דוח זימון האסיפה הכללית המשלים המהווה גם דוח בדבר הצעה פרטית מהותית (אסמכתא: 2019-01-053172 ו- 2019-01-052986, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות המידיים מובא בזאת על דרך ההפנייה.

בנוסף, ביום 15.8.2019 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול של החברה) הקצאת 297,000 כתבי אופציה נוספים ניתנים למימוש ל- 297,000 מניות רגילות של החברה, מתוך מאגר כתבי האופציה ועל פי תנאי תוכנית התגמול ההונית, וזאת ל- 9 ניצעים (לרבות 4 נושאי משרה בחברה והיתר נושאי משרה ועובדים בתאגידים בשליטתה). לפרטים נוספים ראו הדוח המידי בדבר הצעה פרטית שאינה חריגה ואינה מהותית, המתפרסם בסמוך למועד פרסום דוחותיה הכספיים של החברה.

28. 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.

29. לסעיף 1.13.4 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי -

ביום 15.7.2019 ביצעה החברה פרעון סופי של יתרת אגרות החוב (סדרה ה') של החברה (קרן וריבית) ובהתאם החברה פועלת לביטול ומחיקת השעבודים שהיו רשומים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') על 5,580,000 מניות של אפי אירופה.

30. 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", בקשר עם פרויקט קניון קוטרוצ'ין בבוקרשט רומניה, שניטלה על ידי חברה בת של החברה ביום 31.05.2019 יתרת הלוואה ליום 30.6.2019 – 300,000 אלפי אירו	שני תאגידיים בנקאיים זרים	מועדי פירעון הלוואה (קרן וריבית) קרן באופן שוטף אחת לרבעון - סה"כ 3.75% מיתרת הקרן המקורית לשנה. ריבית באופן שוטף אחת לרבעון. שיעור הריבית: ריבית משתנה במרווח של 2.45% מעל לריבית היורבור 3 חודשים מועד סופי לפירעון הלוואה – 31.12.2023	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 30.6.2019, עומד יחס ה-LTV על כ-55%; 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 מועד הבדיקה הרלוונטי. במידה והיחס ירד מיחס של 135% ביחס לשנה החולפת ו-120% ביחס לשנה הקרובה החברה הבת לא תהיה רשאית לבצע העברות כספים לאפי אירופה. ליום 30.6.2019 יחס ה-DSCR לשנה החולפת עומד על כ-206.3% ויחס לשנה הקרובה עומד על כ-177.7%.	1. שעבוד מסוג משכנתא על הקרקע ועל המבנה. 2. שעבוד מלוא הון המניות של חברת הבת.
2	יתרת הלוואה ליום 30.6.2019 – 773,996 אלפי ש"ח.	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 30.6.2019 ליום 30.6.2019 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו בהתאם לתחשיב המפורט בסעיף 4.6 לדוח הדירקטוריון.	
3	יתרת הלוואה ליום 30.6.2019 – 1,121,134 אלפי ש"ח.	אגרות חוב (סדרה ח') הרשומות למסחר בבורסה	מועדי פירעון אגרות החוב (קרן וריבית) קרן עומדת לפירעון ב-4 תשלומים שנתיים לא 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; ו-55% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ח') תשולם ביום 15.10.2026. ריבית 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 30.6.2019 ליום 30.6.2019 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו בהתאם לתחשיב המפורט בסעיף 4.7 לדוח הדירקטוריון.	

<p>4</p>	<p>הלוואה בסך של כ- 1.5 מיליארד ש"ח (חלקה של החברה כ- 750 מיליון ש"ח) למימון פרויקט קרית התקשוב.</p> <p>ליום 30.6.2019 ההלוואה טרם הועמדה</p>	<p>מספר תאגידים פיננסיים</p>	<p>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 ריבית שנתית קבועה) שתקבענה במועד העמדת ההלוואות (לפי העניין), 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 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>	<p>א. אי עמידה בהתניות פיננסיות של יחסי כיסוי ה- ADSCR ושל יחס כיסוי ה- LLCR (כהגדרתם בהסכם המימון) תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי.</p> <p>ב. על חברת הפרויקט הוטלו מגבלות שונות, לרבות ביחס לשינוי שליטה בה ובגין נטילת אשראי נוסף על ידה וחלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה.</p> <p>לטובת המלוות ירשמו שעבודים רבות, 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>
<p>5</p>	<p>יתרת ההלוואה ליום 30.6.2019 – 487,500 אלפי ש"ח.</p>	<p>אגרות חוב סדרה ט' הרשומות למסחר בבורסה</p>	<p>מועדי פירעון אגרות החוב (קרן וריבית) קרן 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- 75% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ט') תשולם ביום 15 לנובמבר 2023.</p> <p>ריבית 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>על פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.6.2019 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו בהתאם לתחשיב המפורט בסעיף 4.8 לדוח הדירקטוריון.</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), וכן סעיף 14.7 לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי.</p>

31. לסעיפים 1.8.9, 1.9.3.5 ו-1.19 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי -

28.1 בהמשך לשינוי השליטה בחברה, כאמור בסעיף 3 לעיל, והשינויים בהרכב הדירקטוריון (לרבות מינויו של יו"ר דירקטוריון חדש, כאמור לעיל), כפועל יוצא מאלה, ביום 15.8.2019 ערך דירקטוריון החברה דיון בקשר עם האסטרטגיה העסקית של החברה ובדבר יעדי החברה בישראל ובאירופה.

במסגרת דיון זה, גיבש דירקטוריון החברה אסטרטגיה עסקית מעודכנת. להלן יובאו עיקרי האסטרטגיה העסקית המעודכנת:

28.1.1 בכוונת החברה להתמקד בפעילות בתחום הנדל"ן המניב, הן באמצעות פיתוח פרויקטים חדשים והן באמצעות רכישת נכסים מניבים מתוך מגמה להגדיל את ה-FFO של החברה.

28.1.2 פעילות החברה תמשיך להתמקד בישראל, ברומניה, בצ'כיה, בסרביה ובפולין (להלן: **"מדינות הפעילות"**).

28.1.3 בכוונת החברה להמשיך ולפעול להרחבת פעילות הדיור להשכרה במדינות הפעילות.

28.1.4 ככלל, בכוונת החברה, להקטין את השתתפותה בפרויקטים במתכונת של BOT, וזאת בכפוף לאיתור הזדמנויות עסקיות ייחודיות בתחום זה (ככל ויעלו כאלה), שיובאו לדיון ובחינה בפני דירקטוריון החברה.

28.1.5 בתחום פעילות "פיתוח המקרקעין למגורים באירופה", בכוונת החברה להתבסס, בעיקר, על הקרקעות הקיימות של החברה.

28.1.6 החברה תמשיך לפעול לאיתור שותף אסטרטגי לפעילות הקניונים של החברה ברומניה, שירכוש עד 50% מהזכויות בקניון קוטרוצ'ין, בקניון פלוישט ובקניון ברשוב.

28.2 לאור עדכון האסטרטגיה העסקית כאמור לעיל, וכוונתה של החברה להתמקד בפיתוח ובריכישת של נכסים מניבים, ובשים לב, בין היתר, לעסקאות האחרונות עליהן דיווחה החברה (כאמור לעיל) אשר תואמות את האסטרטגיה העסקית המעודכנת כמתואר לעיל, דירקטוריון החברה הנחה את הנהלתה לבחון ולגבש המלצה בדבר האפשרות לביצוע גיוס הון כבר בתקופה הקרובה.

28.3 לבסוף, בשים לב לאמור לעיל, דירקטוריון החברה הגיע לכלל דעה, כי לצורך יישום האסטרטגיה המעודכנת ופיתוח עסקיה של החברה בהתאם לה, בטווח הנראה לעין רצוי לשמר בידיה יתרות נזילות מספקות. כפועל יוצא מכך, נראה שחלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בשנת 2019 אינה עולה בקנה אחד עם האמור לעיל ולפיכך אין בכוונת החברה לחלק דיבידנד בשנת 2019. עם זאת, בשים לב לאופייה הדינמי של פעילות החברה כתורה יזמית ולשינויים אפשריים בתנאי השוק ובסביבתה העסקית, דירקטוריון החברה עשוי לשקול חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה של החברה בשנת 2020 ובשנים שלאחריה, בהתאם ובכפוף למימוש האסטרטגיה העסקית המעודכנת. המידע המפורט לעיל בדבר כוונת החברה ליישום האסטרטגיה המעודכנת, לרבות הכוונה לביצוע גיוס הון, הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס, בין היתר, על הערכות החברה לגבי התפתחותה הכלכלית והעסקית שלה ועל ניסיון העבר שלה.

יתכן כי בפועל, האסטרטגיה העסקית המעודכנת ו/או גיוס ההון כאמור לא יתממשו או שיתממשו באופן שונה מכפי שצופה החברה, וזאת בשל גורמים חיצוניים שונים, לרבות מצב שוק הנדל"ן בישראל ובאירופה ומצב השווקים הפיננסיים במדינות הפעילות לרבות ישראל, או בשל התממשותם של אילו מגורמי הסיכון של החברה המפורטים בסעיף 1.21 לפרק תיאור עסקי החברה, הנכלל בדוח התקופתי של החברה.

כמו כן, יצוין כי מבנה גיוס ההון ותנאיו טרם נדונו וטרם נקבעו ואושרו על ידי החברה. גיוס ההון, ככל שיבוצע, כפוף לאישור דירקטוריון החברה, לאישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, לרישום למסחר של ניירות הערך שיוצעו, ולפרסום דוח הצעת מדף על ידי החברה. בהתאם, אין כל ודאות כי גיוס ההון האמור ייצא אל הפועל.

32. למצבת התחייבויות של החברה ליום 30.6.2019 לפי מועדי פירעון ראו ת126 שפרסמה החברה ביום 18.8.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-085537). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

33. לתקנה 27 לפרק הפרטים הנוספים הנכלל בדוח התקופתי

ביום 15.8.2019 החליטו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה (בהתאמה) להמליץ לאסיפה הכללית של החברה על מינויו של משרד קוסט פורר גבאי את קסירר כרואה החשבון המבקר החדש של החברה חלף משרד רואה חשבון סומך חייקין ושות' ומשרד רואי חשבון דלויט בריטמן, אלמגור, זהר ושות' המשמשים כרואי החשבון המבקרים הנוכחיים של החברה. לפרטים נוספים ראו את דוח זימון האסיפה הכללית המפורסם במקביל לדוח רבעוני זה.