

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

חלק ד'

פרטים נוספים על החברה

תקנה 9ד': דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לפרטים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון, ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 10.3.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-047680). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 10א': תמצית דוחות על הרווח הכולל הרבעוניים

מצורף בזה דוח על הרווח הכולל המאוחד של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת 2014, במתכונת של דוחות ביניים (ראו **נספח א'** לפרק זה).

תקנה 10ג': שימוש בתמורת ניירות ערך

א. בהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 8.5.2014 על פי תשקיף המדף של החברה מיום 27.2.2014 (להלן: "**דוח הצעת המדף**" ו- "**תשקיף המדף**", בהתאמה), הנפיקה החברה ביום 11.5.2014, 199,380 אלפי ש"ח אגרות חוב (סדרה ז') של החברה, בריבית שנתית של 3.7% (צמוד למדד המחירים לצרכן), וזאת בתמורה לסך שך כ- 199.4 מיליון ש"ח.

תמורת ההנפקות שימשה, בין היתר, לפירעון התחייבויות תשלומי קרן של סדרות אגרות חוב (קרן וריבית) קיימות של החברה בשנת 2014, וכן לפעילותה השוטפת של החברה. לפרטים נוספים ראו את דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 8.5.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-059685) ואת ההודעה על תוצאות הנפקה מיום 12.5.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-061359). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה.

ב. ביום 11.2.2015 הנפיקה החברה 50,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') במסגרת הנפקה פרטית שבוצעה בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ז') הקיימת, בתמורה לסך של כ- 45 מיליון ש"ח.

תמורת ההנפקות תשמש, בין היתר, לפירעון התחייבויות תשלומי קרן של סדרות אגרות חוב (קרן וריבית) קיימות של החברה בשנת 2015.

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות

ראו **נספח ב'** לפרק זה.

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות

במהלך שנת 2014, חתמה החברה עם אפריקה ישראל נכסים בינ"ל 2002 בע"מ חברה בת בבעלות מלאה של החברה) (להלן: "**נכסים בינ"ל**"), על שטר הון בסך של 40 מיליון ש"ח אשר החליף הלוואה קיימת. שטר ההון אינו נושא ריבית והצמדה ואינו ניתן לפירעון בחמש השנים הקרובות.

תקנה 13: הכנסות של חברות בת וחברות קשורות והכנסות החברה מהן

ראו נספח ג' לפרק זה.

תקנה 14: רשימת הלוואות שניתנו לתאריך הדוח על המצב הכספי, אם מתן הלוואות היה

אחד מעיסוקיה העיקריים של החברה

מתן הלוואות אינו אחד מעיסוקיה העיקריים של החברה.

תקנה 20: מסחר בבורסה - ני"ע שנרשמו למסחר / הפסקת מסחר מועדים וסיבות

בחודש מאי 2014 נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") 199,380,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') של החברה, על פי דוח הצעת המדף, כאמור בתקנה 10ג' לעיל, ובחודש פברואר 2015 נרשמו למסחר בבורסה 50,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') של החברה במסגרת הנפקה פרטית למשקיעים מוסדיים, כאמור בתקנה 1ג' לעיל. בשנת 2014 לא חלו הפסקות מסחר בניירות הערך של החברה הרשומים למסחר בבורסה, למעט הפסקות מסחר קצובות בשל פרסום דוחות כספיים של החברה, כמקובל בבורסה.

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

א. להלן פירוט התגמולים¹ שניתנו על ידי החברה או על ידי אחר לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטתה, בשנת 2014 (באלפי ש"ח):

¹ "תגמול" - לרבות התחייבות למתן תגמול, בין במישרין ובין בעקיפין, ולרבות סכום כסף וכל דבר שהוא שווה כסף, שכר, מענק, דמי ניהול, דמי ייעוץ, דמי שכירות, עמלה, ריבית, תשלום מבוסס מניות, תגמול פרישה שאינו תשלום פנסיוני, טובת הנאה וכל הטבה אחרת, והכל למעט דיבידנד. סכומי התגמול בטבלה מובאים במונחי עלות לחברה.

שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון החברה	שכר	מענק-נתקבל בשנת 2014 עבור שנים קודמות	אושר-עבור שנת 2014 אך טרם שולם ²	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול/ דמי יעוץ	אחר ³	עמלה	סה"כ
אבי ברזילי	מנהל למנכ"ל החברה ומנכ"ל אפי אירופה	100%	0%	1,156,478	-	⁴ 427,404	137,200	-	-	-	1,721,082
דוד חי ⁵	מנהל פעילות רומניה	100%	0%	477,933	-	⁶ 250,770	-	484,194 ³	223,949	-	1,436,846
אדיר אל על ⁵	מנהל פעילות סרביה	100%	0%	145,258	142,410	-	-	484,194 ³	636,478	-	1,408,340
דורון קליין ⁵	מנהל פעילות צ'כיה	100%	0%	354,043	-	⁷ 245,657	57,165	³ 459,106	141,394	-	1,257,366
אריאל גולדשטיין	סמנכ"ל כספים	100%	0%	873,247	-	⁸ 242,703	91,465	-	-	-	1,207,415

2 המענק חושב על פי תנאי תכנית הבונוס השנתי לשנת 2014, אשר הינה בהתאם למדיניות התגמול של החברה. סכום המענק חושב בעיקרו על בסיס עמידה ביעדי תכנית העבודה של החברה לשנת 2014. כמו כן, כללה תכנית הבונוס השנתי לשנת 2014 מדד איכותי של הערכת מנהל בשיעור לא מהותי (כ- 20%), על בסיס קריטריונים איכותיים שנקבעו בתכנית הבונוס השנתי. חישוב המענק אושר על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה. בהערות השוליים לעמודה זו מפורטים היעדים של כל נושא משרה שעל בסיסם חושב סכום המענק לכל נושא משרה, וכן שיעור העמידה המשוקלל של נושא המשרה ביעדי התוכנית הרלוונטיים לגביו.

כמו כן, במסגרת הדיונים בועדת התגמול ודירקטוריון החברה בקשר עם תכנית המענקים לשנת 2015, נקבעו היעדים לשנת 2015 לנושאי המשרה בחברה, בהתאם לעקרונות תכנית המענקים לשנת 2014, אשר נקבעה בשים לב למדיניות התגמול של החברה.

3 לרוב, כולל מרכיב של התגמול, בעיקר אצל עובדי אפי אירופה (לרבות חברות בנות שלה), עלויות דיור, רכב, ביטוח בריאות וחינוך (בהתאם לזכאותו של כל עובד), והכל כמפורט לגבי כל עובד להלן.

4 מענק במסגרת תכנית הבונוס השנתי לשנת 2014. סכום המענק נקבע בגין עמידה ביעדים מדידים שנקבעו בהתייחס למדדים הבאים: רווח החברה (לפני מס), מימוש פרויקטים, יזום ופיתוח פרויקטים, וכן בגין הערכת מנהל. אחוז העמידה המצרפי המשוקלל של מר ברזילי ביעדים של מדדי החברה, ביעדים של המדדים אישיים, ולרבות רכיב הערכת המנהל, עמד על כ- 156%. יובהר, כי חישוב המענק בוצע בנפרד ביחס לכל מדד בהתאם לאחוז העמידה ביעד של אותו מדד ספציפי.

5 שולם לנושא המשרה באלפי אירו. הסכומים המוצגים הינם באלפי ש"ח והינם בהתאם לשער האירו הממוצע בשנת 2014 (4.7477 ש"ח לאירו).

6 מענק במסגרת תכנית הבונוס השנתי לשנת 2014. סכום המענק נקבע בגין עמידה ביעדים מדידים שנקבעו בהתייחס למדדים הבאים: NOI רומניה, רווח ברומניה (לפני מס), ייזום ופיתוח פרויקטים, וכן בגין הערכת מנהל. אחוז העמידה המצרפי המשוקלל של מר חי ביעדים של מדדי החברה, ביעדים של המדדים אישיים, ולרבות רכיב הערכת המנהל, עמד על כ- 121%. יובהר, כי חישוב המענק בוצע בנפרד ביחס לכל מדד בהתאם לאחוז העמידה ביעד של אותו מדד ספציפי.

7 מענק במסגרת תכנית הבונוס השנתי לשנת 2014. סכום המענק נקבע בגין עמידה ביעדים מדידים שנקבעו בהתייחס למדדים הבאים: NOI צ'כיה, NOI גרמניה, מימוש נכסים בגרמניה, שיעור תפוסה ממוצע, ייזום ופיתוח פרויקטים מימוש נכס בצ'כיה, וכן בגין הערכת מנהל. אחוז העמידה המצרפי המשוקלל של מר קליין ביעדים של מדדי החברה, ביעדים של המדדים אישיים, ולרבות רכיב הערכת המנהל, עמד על כ- 102%. יובהר, כי חישוב המענק בוצע בנפרד ביחס לכל מדד בהתאם לאחוז העמידה ביעד של אותו מדד ספציפי.

8 מענק במסגרת תכנית הבונוס השנתי לשנת 2014. סכום המענק נקבע בגין עמידה ביעדים מדידים שנקבעו בהתייחס למדדים הבאים: רווח החברה (לפני מס), מימון ומחזור אשראי, וכן בגין הערכת מנהל. אחוז העמידה המצרפי המשוקלל של מר גולדשטיין ביעדים של מדדי החברה, ביעדים של המדדים אישיים, ולרבות רכיב הערכת המנהל, עמד על כ- 166%. יובהר, כי חישוב המענק בוצע בנפרד ביחס לכל מדד בהתאם לאחוז העמידה ביעד של אותו מדד ספציפי.

להלן פירוט התגמולים שניתנו לכל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה, אשר לא נמנו עם מקבלי התגמולים כמפורט בטבלה לעיל, בקשר עם כהונתם בחברה, בשנת 2014 (באלפי ש"ח):

שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון החברה	שכר	מענק-נתקבל בשנת 2014 עבור שנים קודמות	אוסר-עבור שנת 2014 אך טרם שולם	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול/דמי יעוץ	אחר	עמלה	סה"כ
רן אזשי	מנהל כספים וחשבות	100%	0%	467,884	-	-	-	-	-	-	467,884

להלן פרטים נוספים בקשר עם מקבלי התגמולים כאמור:

(1) אבי ברזילי - מר ברזילי מועסק בקבוצת החברה החל משנת 2001. החל מיום 26.7.2010 בו מונה מר ברזילי כמשנה למנכ"ל החברה, לאחר שכיהן במספר תפקידים באפריקה השקעות וכסמנכ"ל הכספים של החברה. במהלך חודש ספטמבר 2010, מונה מר ברזילי לתפקיד מנכ"ל אפי אירופה בנוסף לתפקידו כמשנה למנכ"ל החברה. לתאריך הדוח עומד שכרו של מר ברזילי על כ- 71,234 ש"ח (והינו צמוד למדד המחירים לצרכן). הסכם העסקתו של מר ברזילי הינו בתוקף החל מיום 1.11.2010, והוא אינו קצוב בזמן. כל אחד מהצדדים זכאי להביא את ההתקשרות לידי סיום בהודעה מוקדמת של 90 יום. מר ברזילי זכאי לטלפון סלולארי, להחזר הוצאות אש"ל בגין שהות בחו"ל לצרכי עבודה, להשתתפות בהוצאות מסוימות, לחופשה שנתית, דמי מחלה והבראה, ביטוח מנהלים/פנסיה וקרן השתלמות כמקובל. כמו כן, החברה מעמידה למר ברזילי רכב לצורך מילוי תפקידו, ומגלמת למר ברזילי את שווי הרכב ב- 90%. עם סיום העסקתו בחברה יהיה זכאי מר ברזילי למענק הסתגלות בסכום השווה לשלוש משכורות. במסגרת תוכנית האופציות של החברה מחודש אוגוסט 2011, הוקצו למר ברזילי 85,375 כתבי אופציה של החברה, ניתנים למימוש למניות של החברה. לתאריך הדוח מחזיק מר אבי ברזילי 28,459 כתבי אופציה לאחר שמימש 56,916 כתבי אופציה. בהתאם לתוכנית המענקים לשנת 2015 יהיה זכאי מר ברזילי למענק שנתי של בין 4 ל- 6 משכורות, בכפוף לעמידתו ביעדים שנקבעו במסגרת תוכנית המענקים לשנת 2015. בנוסף, בהתאם לתוכנית המענק התלת שנתית, מר ברזילי יהיה זכאי למענק תלת שנתי בגובה של עד 4.5 משכורות (בתום שלוש שנות התכנית), בכפוף ובהתאם לעמידתו ביעד הרב שנתי אשר נקבע במסגרת תוכנית המענק התלת שנתית.

יצוין, כי ביום 10.3.2015 אישר דירקטוריון החברה את עדכון שכרו של מר ברזילי, כך שהחל מחודש אפריל 2015, יעמוד שכרו של מר ברזילי על 76,000 לחודש ברוטו (צמוד למדד) מבלי להביא בחשבון רכב, מענקים, אופציות, הפרשות ונלוות.

(2) דוד חי - החל משנת 2006 כיהן בתפקיד מנהל פיתוח עסקי באפי אירופה. בשנת 2009 מונה לתפקיד מנהל הפעילות של הקבוצה בצ'כיה, ובשנת 2010 מונה למנהל אזור וקיבל לאחריותו בנוסף לצ'כיה את ניהול הפעילות של הקבוצה בלטיביה, הונגריה, גרמניה ופולין. בחודש מרץ

2011, מונה מר חי לתפקיד מנהל פעילות החברה ברומניה.

הסכם העסקתו של מר חי אינו קצוב בזמן וכל אחד מהצדדים רשאי להביאו לידי סיום בהודעה מוקדמת של 90 יום. החל מחודש ינואר 2015, עומד התגמול החודשי (ברוטו) של מר חי על כ- 15,000 יורו. כמו כן, מעמידה הקבוצה לרשותו של מר חי רכב וכן נושאת בכל ההוצאות הכרוכות בשימוש ובאחזקת הרכב. מר חי זכאי בין היתר למכשיר טלפון סלולארי ולכיסוי הוצאות מסוימות. בהתאם לתוכנית המענקים לשנת 2015 יהיה זכאי מר חי למענק שנתי של בין 3 ל- 4.5 משכורות, בכפוף לעמידתו ביעדים שנקבעו במסגרת תוכנית המענקים לשנת 2015. בנוסף, בהתאם לתוכנית המענק התלת שנתית, מר חי יהיה זכאי למענק תלת שנתי בגובה של עד 3 משכורות (בתום שלוש שנות התכנית), בכפוף ובהתאם לעמידתו ביעד הרב שנתי אשר נקבע במסגרת תוכנית המענק התלת שנתית.

(3) אדיר אל על - מר אדיר אל על מכהן, החל מיום 24.9.2008, כמנהל חברה בת בסרביה המבצעת פרויקט במסגרת מיזם משותף עם חברה אחרת (להלן בס"ק זה: "**המיזם המשותף**"), ולפני כן שימש מר אל על החל מחודש מרץ 2004 כמהנדס הראשי של אותו פרויקט. התגמול החודשי (ברוטו) של מר אל על במסגרת הסכם העסקתו עומד על סך של כ- 11,100 אירו. כמו כן, הקבוצה מעמידה לרשות מר אל על רכב וכן נשאה בכל ההוצאות הכרוכות בשימוש ובאחזקת הרכב. מר אל על זכאי, בין היתר, לטלפון סלולרי ולכיסוי הוצאות מסוימות. בהתאם להסכם העסקתו החדש יהיה זכאי מר אל על לבונוס שנתי של בין 3 ל- 4.5 משכורות חודשית, על בסיס עמידה ביעדים, ובהתאם להחלטת ההנהלה של המיזם המשותף.

(4) דורון קליין - משנת 2008, כיהן מר קליין כמנהל נכסים ופיתוח עסקי במסגרת פעילות החברה בצ'כיה, ובשנת 2011 מונה מר קליין למנהל הפעילות של החברה במדינה זו. הסכם העסקתו של מר קליין אינו קצוב בזמן וכל אחד מהצדדים רשאי להביאו לידי סיום בהודעה מוקדמת של 90 יום. לתאריך הדוח, התגמול החודשי (ברוטו) של מר קליין הינו סך של כ- 12,000 יורו כמו כן מעמידה הקבוצה למר קליין רכב ונושאת בכל ההוצאות הכרוכות בשימוש ובאחזקת הרכב. מר קליין זכאי בין היתר למכשיר טלפון סלולארי ולכיסוי הוצאות מסוימות. בהתאם לתוכנית האופציות מחודש אוגוסט 2011 הוקצו למר קליין 35,573 כתבי אופציה. לתאריך הדוח מחזיק מר קליין 11,858 כתבי אופציה לאחר שמימש 23,715 כתבי אופציה. בהתאם לתוכנית המענקים לשנת 2015 יהיה זכאי מר קליין למענק שנתי של בין 3 ל- 4.5 משכורות, בכפוף לעמידתו ביעדים שנקבעו במסגרת תוכנית המענקים לשנת 2015. בנוסף, בהתאם לתוכנית המענק התלת שנתית, מר קליין יהיה זכאי למענק תלת שנתי בגובה של עד 3 משכורות (בתום שלוש שנות התכנית), בכפוף ובהתאם לעמידתו ביעד הרב שנתי אשר נקבע במסגרת תוכנית המענק התלת שנתית.

(5) אריאל גולדשטיין - מר אריאל גולדשטיין מכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה החל מיום 1.8.2010, וזאת לאחר שכיהן כסמנכ"ל הכספים של אפי אירופה החל מחודש מרץ 2004. לתאריך הדוח עומד שכרו החודשי של מר גולדשטיין על כ- 53,934 ש"ח (והינו צמוד למדד המחירים לצרכן). הסכם העסקתו של מר גולדשטיין אינו קצוב בזמן וכל אחד מהצדדים רשאי להביאו לידי סיום בהודעה מוקדמת של 60 יום. עם סיום העסקתו בחברה יהיה זכאי מר גולדשטיין למענק הסתגלות בגובה של שתי משכורות. מר גולדשטיין זכאי לטלפון סלולארי,

להחזר הוצאות אש"ל בגין שהות בחו"ל לצרכי עבודה, להשתתפות בהוצאות מסוימות, לחופשה שנתית, דמי מחלה והבראה, ביטוח מנהלים/פנסיה וקרן השתלמות כמקובל. בנוסף, מעמידה החברה למר גולדשטיין רכב ומגלמת כ- 90% משווי השימוש בו. בהתאם לתוכנית האופציות מחודש אוגוסט 2011 הוקצו למר גולדשטיין 56,916 כתבי אופציה. לתאריך הדוח מחזיק מר אריאל גולדשטיין 18,972 כתבי אופציה לאחר שמימש 37,944 כתבי אופציה. בהתאם לתוכנית המענקים לשנת 2015 יהיה זכאי מר גולדשטיין למענק שנתי של בין 3 ל- 4.5 משכורות, בכפוף לעמידתו ביעדים שנקבעו במסגרת תוכנית המענקים לשנת 2015. בנוסף, בהתאם לתוכנית המענק התלת שנתית, מר גולדשטיין יהיה זכאי למענק תלת שנתי בגובה של עד 3 משכורות (בתום שלוש שנות התכנית), בכפוף ובהתאם לעמידתו ביעד הרב שנתי אשר נקבע במסגרת תכנית המענק התלת שנתית.

יצוין, כי ביום 10.3.2015 אישר דירקטוריון החברה את עדכון שכרו של מר גולדשטיין, כך שהחל מחודש אפריל 2015, יעמוד שכרו של מר גולדשטיין על 56,600 לחודש ברוטו (צמוד למדד) מבלי להביא בחשבון רכב, מענקים, אופציות, הפרשות ונלוות.

(6) בן אזשי - מר אזשי מכהן כמנהל כספים וחשבות החברה החל מחודש דצמבר 2012, לאחר שכהן כחשב החברה מחודש יולי 2009. שכרו החודשי של מר אזשי לתאריך הדוח עומד על כ- 27,000 ש"ח. הסכם העסקתו של מר אזשי אינו קצוב בזמן וכל אחד מהצדדים רשאי להביאו לידי סיום בהודעה מוקדמת של 60 יום. מר אזשי זכאי להשתתפות בהוצאות טלפון סלולארי, לחופשה שנתית, דמי מחלה והבראה, ביטוח מנהלים/פנסיה וקרן השתלמות כמקובל. בנוסף, מעמידה החברה למר אזשי רכב.

להלן פירוט תגמולים שניתנו לכל בעל עניין בחברה, שאינו נמנה על מקבלי התמלוגים כאמור לעיל, על ידי החברה או על ידי תאגידים בשליטתה בשנת 2014:

גמול דירקטורים והוצאות נלוות שאינן חורגות מהמקובל ששולמו לדירקטורים החיצוניים ולדירקטור הבלתי תלוי, הסתכמו בשנת 2014 בסך של כ- 515 אלפי ש"ח.

כאמור בדוח המידי שפרסמה החברה ביום 18.9.2011 (אסמכתא מס' 276489-01-2011) הגמול השנתי וגמול ההשתתפות המשולמים לכל הדירקטורים המכהנים בחברה ואשר יכהנו בחברה מעת לעת, ובכלל אלו, הדירקטורים החיצוניים, אך למעט דירקטורים המועסקים כנושאי משרה על ידי אפריקה השקעות בחברה (ובכלל אלו, דירקטורים המכהנים באפריקה השקעות על פי הסכם שירותים) הינו כאמור בסכומים הקבועים אשר נקובים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית, לפי העניין, לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול"), דהיינו: גמול שנתי בשיעור של 76,800 ש"ח (או חלק יחסי מסכום זה בגין כהונה של חלק מהשנה) וגמול השתתפות בישיבות (לדירקטורים או לדירקטורים חליפים) בשיעור של 2,860 ש"ח לישיבה או חלק יחסי מסכום זה בגין ישיבה שהתקיימה באמצעי תקשורת או ללא התכנסות.

הסכומים הנ"ל צמודים למדד היסודי כהגדרתו בתקנות הגמול (מדד חודש דצמבר 2007). גמול הדירקטורים משולם כאמור בתקנות הגמול. המידע הנכלל בדוח האמור מבוא בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 21א: השליטה בחברה

בעלת השליטה בחברה הינה אפריקה השקעות, שהינה חברה ציבורית שמניותיה רשומות למסחר בבורסה. בעלי השליטה באפריקה השקעות הינם מר לב לבייב ותאגידים בבעלותו ובשליטתו.

תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעל השליטה בחברה או שלבעל השליטה בחברה יש עניין אישי באישורה (להלן: "עסקה עם בעל שליטה"), אשר החברה, חברות בשליטתה וחברות קשורות שלה (להלן: "קבוצת החברה") התקשרו בה בשנת 2014 או במועד מאוחר לסוף שנת 2014 ועד לתאריך דוח תקופתי זה, או שהיא עדיין בתוקף לתאריך דוח תקופתי זה:

(1) עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות⁹

א. פוליסות ביטוח נושאי משרה

ביום 19.11.2014 החליט דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול לאשר ולאשרר את התקשרות החברה עם קבוצת מבטחים בשוק הביטוח הבינלאומי בפוליסות ביטוח לביטוח אחריות נושאי משרה לתקופה שמיום 1.11.2014 ועד יום 1.5.2016. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 19.11.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-198579). המידע הנכלל בדוח המידע מובא בזאת על דרך ההפניה.

ב. שיפוי נושאי משרה

לפרטים בדבר שיפוי נושאי משרה ודירקטורים בחברה, ראו פירוט בסעיף זה להלן, וכן ראו ביאור 33 א' 9 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2014.

(1) התחייבות לשיפוי בקשר עם תשקיף משנת 2004

לפרטים בדבר התחייבות לשיפוי בקשר עם תשקיף שפרסמה החברה בחודש ספטמבר 2004 ראו סעיף 1(ב) לתקנה 22, הנכללת בדוח התקופתי לשנת 2013 שפורסם ביום 11.3.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-010680) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2013"). המידע הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2013 מובא על דרך ההפניה.

(2) התחייבות לשיפוי מחודש נובמבר 2009

לפרטים בדבר התחייבות לשיפוי בקשר עם אירועים מסוימים הצפויים לאור פעילות

⁹ סעיף 270(4) לחוק החברות - "עסקה חריגה של חברה ציבורית עם בעל השליטה בה או עסקה חריגה של חברה ציבורית עם אדם אחר שלבעל השליטה יש בה עניין אישי, לרבות הצעה פרטית שלבעל השליטה יש בה עניין אישי; וכן התקשרות של חברה ציבורית עם בעל השליטה בה או עם קרובו, אם הוא גם נושא משרה בה - באשר לתנאי כהונתו והעסקתו, ואם הוא עובד החברה ואינו נושא משרה בה - באשר להעסקתו בחברה". עסקה חריגה מוגדרת בסעיף 1 לחוק החברות כ"עסקה שאינה במהלך העסקים רגיל של החברה, עסקה שאינה בתנאי שוק או עסקה העשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה".

החברה בפועל מחודש נובמבר 2009 ראו סעיף 1(ב)2 לתקנה 22, הנכללת בדוח התקופתי לשנת 2013. המידע הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2013 מובא על דרך ההפניה.

(3) התחייבות לשיפוי מחודש נובמבר 2011

לפרטים בדבר התחייבות לשיפוי בקשר עם אירועים מסוימים הצפויים לאור פעילות החברה בפועל מחודש נובמבר 2011 ראו סעיף 1(ב)3 לתקנה 22, הנכללת בדוח התקופתי לשנת 2013. המידע הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2013 מובא על דרך ההפניה.

ג. הסכם הניהול בין אפריקה השקעות לבין החברה

ביום 2.2.2014 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישורם של ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה מיום 17.11.2013, את התקשרותה של החברה עם אפריקה השקעות בהסכם ניהול חדש למתן שירותי ניהול, בתוקף מיום 1.1.2014, לפיו תעניק אפריקה השקעות, בעצמה ו/או באמצעות חברות בת שלה ונושאי משרה במי מהן: (א) שירותי מנהל כללי בהיקף משרה של כ- 25% וייעוץ ניהולי שוטף למהלכים עסקיים שוטפים ואסטרטגיים (פיתוח עסקי) של קבוצת החברה; (ב) שירותי דירקטורים (למעט דירקטורים חיצוניים ו/או דירקטורים בלתי תלויים) לחברה ו/או לחברות בת של החברה שמניותיהן נסחרות בבורסה לניירות ערך, בארץ או בחו"ל; וכן (ג) שירותי ביקורת פנים, מזכירות חברה, דוברות ויחסי ציבור, מערכות מידע, ייעוץ מס, שירותי גזברות והנהלת חשבונות, שירותי חשבונות שכר ותפעול ותחזוקת משרדים בהיקף כולל של 8.65 משרות חודשיות, והכל כמפורט בדוח המשלים לדוח זימון האסיפה שפרסמה החברה ביום 20.1.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-020020). המידע הנכלל בדוח זימון האסיפה מובא בזאת על דרך ההפניה. בשנים 2012, 2013, ו- 2014 שילמה החברה לאפריקה השקעות דמי ניהול בסך של כ- 3,394 אלפי ש"ח, כ- 3,454 אלפי ש"ח וכ- 4,331 אלפי ש"ח, בהתאמה (התשלומים בגין השנים 2012 ו- 2013 בוצעו על פי הסכם הניהול הקודם).

ד. הסכם לביצוע עבודות קבלנות להקמת בניין משרדים בפרויקט "אפי ביזנס פארק"

בבוקרשט, רומניה, ובהסכם הלוואה

1. ביום 24.5.2011 אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרותה של ROI Management SRL, חברה הרשומה ברומניה שהינה בבעלותה ובשליטתה (בעקיפין) המלאות של החברה (להלן: "חברת הפרויקט ברומניה"), עם Danya Cebus Rom SRL, חברה הרשומה ברומניה שהינה חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה (בעקיפין) של דניה סיבוס (להלן: "דניה רום"), בהסכם לביצוע עבודות קבלנות להקמתו של בניין המשרדים הראשון בפרויקט "אפי ביזנס פארק" בבוקרשט, רומניה (להלן: "הבניין בקוטרוצ'ן"), בתמורה לסך של כ- 6.175 מיליון אירו (בתוספת מע"מ, על פי הדין הרומני, ככל שיחול) וכן בתמורה לתשלום נוסף

עבור עבודות וניהול העבודות שיבוצעו על ידי קבלני משנה, וכן אישרה הסכם הלוואה בין דניה רום לבין אפי אירופה, לפיו העמידה דניה רום לאפי אירופה מסגרת הלוואה בהיקף של עד 4.5 מיליון אירו, וזאת לצורך מימון התשלומים לדניה רום להקמת הבניין בקוטרוצ'ן. סכום הלוואה יישא ריבית שנתית בשיעור של "יוריבור" (לתקופה של שלושה חודשים) בתוספת 6.6%. הלוואה תיפרע לדניה רום בתשעה תשלומים שישולמו מידי רבעון, עד ליום 31.12.2015. כבטוחה להתחייביותיה של אפי אירופה על פי הסכם הלוואה, המחתה אפי אירופה לטובת דניה רום את כל זכויותיה את אפי אירופה לקבלת כספים מחברת הפרויקט ברומניה. לתאריך הדוח הושלמו העבודות בפרויקט.

2. ביום 9.6.2013 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה) את התקשרותן של חברות בת בשליטה מלאה (בעקיפין) של החברה הרשומות ברומניה (ביחד, להלן: "**חברת הפרויקט ברומניה**") עם דניה רום, בהסכם לביצוע עבודות קבלנות להקמתם של בניין המשרדים השני ובניין המשרדים השלישי בפרויקט "אפי ביזנס פארק" בבוקרשט, רומניה, בתמורה לסך של כ- 16.528 מיליון אירו על פי כתבי כמויות ואשר תיקבע בהתאם למדידה סופית בגין הבניינים וכן בתמורה לתשלום נוסף עבור ניהול העבודות שיבוצעו על ידי קבלני משנה בשיעור של 4% מהיקף העבודות האמורות, בתוספת מע"מ (על פי הדין הרומני, ככל שיחול); וכן אישרה את התקשרותה של דניה רום עם אפי אירופה שהינה חברת האם של חברת הפרויקט ברומניה, בהסכם הלוואה לפיו תעמיד דניה רום לאפי אירופה מסגרת הלוואה בהיקף של עד 4.5 מיליון אירו. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפת בעלי המניות של החברה שפרסמה החברה ביום 5.5.2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-054097), וכן דוח תוצאות האסיפה מיום 9.6.2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-060000). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה.

ה. התקשרויות בהסכם הלוואה והסכם נוסף בקשר עם קניון בעיר פלוישט ברומניה

ביום 17.7.2012 אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרותה של אפי אירופה עם דניה רום בהסכם הלוואה, לפיו תעמיד דניה רום לאפי אירופה מסגרת הלוואה בהיקף של עד 4.5 מיליון אירו (להלן: "**ההלוואה**") ו- "**סכום ההלוואה**", בהתאם). אפי אירופה תשתמש בסכום ההלוואה לצורך עמידה בהון העצמי המינימאלי הנדרש על ידי הבנק המלווה את הקמת קניון בעיר פלוישט שברומניה (להלן: "**הקניון**"), וכן לצורך העמדת הלוואת בעלים ל- S.C Veroskip Trading S.R.L. (להלן: "**Veroskip**") חברת בת של אפי אירופה, לצורך עמידתה של האחרונה בהתחייביותיה על פי הסכם קבלנות לביצוע עבודות בקניון, בין דניה רום ל- Veroskip, שאושר על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 17.7.2012 (להלן: "**הסכם הקבלנות**"), לרבות לצורך מימון התשלומים המגיעים לדניה רום. סכום ההלוואה נושא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 8%. הלוואה תיפרע לדניה רום

פירעון ב- 3 תשלומים שנתיים. לתאריך הדוח, עומדת יתרת ההלוואה (קרן בתוספת ריבית צבורה) על סך של כ- 2.3 מיליון אירו. לפרטים נוספים ראו הדוחות המיידים של החברה מיום 24.5.2012 ומיום 17.7.2012 (מספר אסמכתא: 2012-01-134475 ו- 2012-01-187164, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה.

1. הסכם לביצוע עבודות תכנון והקמה של חניון הברזל בתל אביב

לפרטים בדבר התקשרות בין החברה לבין דניה סיבוס לתכנון והקמה של חניון ציבורי ברחוב הברזל בתל אביב, ראו תקנה 22 הנכללת בדוח התקופתי לשנת 2013. המידע הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2013 מובא על דרך ההפניה.

2. מדיניות תגמול

ביום 30.9.2013 החליטה האסיפה הכללית של החברה לאשר את מדיניות התגמול ביחס לנושאי משרה בחברה, אשר עיקריה מפורטים בסעיף 2.1 לדוח המשלים לזימון האסיפה שפרסמה החברה ביום 18.9.2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-149106, להלן: "הדוח המשלים"). מסמך מדיניות התגמול המעודכנת צורף כנספח א' לדוח המשלים. המידע הנכלל בדוח המשלים מובא בזאת על דרך ההפניה.

(2) עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

נוהל ואמות מידה לאישור עסקאות לא חריגות

ביום 20.8.2012 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה, נוהל ואמות מידה לאישור עסקאות לא חריגות עם בעלי ענין בחברה. בהתאם להוראות סעיף 117(א) לחוק החברות, אשר יובא לדיון מחדש אחת לשנה (להלן: "נוהל אמות מידה").

עסקאות אשר תאושרנה בהתאם לנוהל האמור, תדווחנה בהתאם להוראות החוק, ובכפוף לנוהל עסקאות זניחות של החברה מיום 28.2.2012, כמפורט להלן.

עסקאות שאינן זניחות

א. התקשרות בהסכם לביצוע עבודות בפרויקט בנס ציונה

ביום 19.11.2013 אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה של החברה עם דניה סיבוס, בהסכם להזמנת עבודות קבלן ראשי (פאושלי), לפיו תבצע דניה סיבוס עבודות קבלן ראשי לבניית אגף נוסף בבניין הידוע כבניין 11, שהקימה דניה סיבוס בקרית ויצמן פארק המדע רחוב אילן רמון 2, נס ציונה, בשטח כולל של כ- 6,350 מ"ר, בתמורה לתשלום בסך של 23.95 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, אשר תהיה צמודה למדד תשומות הבניה (בעיקור שעות קיץ) בגין יולי 2013, והכל כמפורט בדוח המידי שפרסמה החברה ביום 19.11.2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-196335). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

ב. התקשרות במסגרת הליכי מיון מוקדם במכרז להקמה והפעלה של קריית התקשוב

של צה"ל בנגב

ביום 24.12.2013 אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה של החברה ביחד עם צד שלישי (שאינו קשור לקבוצת החברה) (להלן: "השותפה") בהסכם עקרונות עם דניה סיבוס ביחד עם חברת בת של השותפה (להלן, ביחד: "קבלן ההקמה"), לפיו יהווה קבלן ההקמה את קבלן ההקמה המוצע במסגרת הצעה שהוגשה על ידי המציעה לצורך השתתפותה בהליכי מיון מוקדם במסגרת מכרז למימון, תכנון, הקמה והפעלה של קריית התקשוב של צה"ל בנגב. הוסכם, כי ככל שתוכרז המציעה כמציע מתאים, במסגרת המכרז העיקרי, ינהלו הצדדים משא ומתן על תנאי הצעתו הכספית של קבלן ההקמה ועל פרטי ההסכם שייחתם עם קבלן ההקמה, במסגרת המכרז, על בסיס עיקרון של קיום מלוא מחויבויות המציעה (Back to Back), בעניין הקמת הפרויקט. לתאריך הדוח, החברה יחד עם השותפה עברו את השלב המקדמי, ולתאריך הדוח, טרם נתקבלה החלטה על ידי החברה החלטה להגיש הצעה במסגרת המכרז העיקרי.

העסקה כאמור אושרה בהתאם לנוהל אמות מידה, על ידי נושא המשרה בחברה, האחראי על תחום הפעילות נשוא העסקה. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 24.12.2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-106702). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

ג. הסכם לביצוע עבודות להקמת בתי קולנוע בקניון ברומניה

ביום 20.1.2014 אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה בהסכם של Veroskip בהסכם קבלנות עם דניה רום, לפיו תבצע דניה רום, כקבלן ראשי, עבודות התאמה (FIT OUT) בבתי הקולנוע בקניון בעיר פלויישט שברומניה (להלן: "בתי הקולנוע" ו-"הקניון"), ובכלל זה עבודות פלדה, עבודות גמר, עבודות חשמל, עבודות מיזוג אויר ועבודות אינסטלציה הדרושות להקמת בתי הקולנוע (להלן: "העבודות"), בהיקף של כ- 1,900 מ"ר, כנגד תמורה בסך של כ- 3.4 מיליון אירו בתוספת מע"מ על פי דין (מתוכה סך של כ- 1.27 מיליון אירו בגין תשלום המשולם לקבלנים הממונים, כמפורט להלן), על פי כתבי כמויות ואשר תיקבע בהתאם למדידה סופית, בהתאם לכמויות שישמשו את דניה רום בפועל, והכל כמפורט בדוח המידי שפרסמה החברה ביום 20.1.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-019735). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

ד. הסכם לביצוע עבודות הקמת בניינים 4 ו-5 ברומניה

ביום 19.11.2014, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת בישיבתה מיום 16.11.2014, את התקשרותה של חברת הפרויקט ברומניה עם דניה רום, בהסכם לביצוע עבודות קבלנות (להלן: "הסכם רומניה") להקמתם של בניין המשרדים הרביעי ובניין המשרדים החמישי, המחוברים בגשר ביניהם בפרויקט "אפי ביזנס פארק" בבוקרשט, רומניה. לפרטים נוספים ראו הדוח

המיידית שפרסמה החברה ביום 2.7.2014 וביום 19.11.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-104931 ו- 2014-01-198549, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה.

ה. התקשרות במסגרת הליכי מיון מוקדם במכרז לביצוע הקמת בית משפט בבת ים

ביום 20.8.2012 אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה של החברה בהסכם עקרונות עם דניה סיבוס (להלן: "**הסכם העקרונות**"), לפיו תהווה דניה את קבלן ההקמה המוצע במסגרת הצעה שעשויה החברה להגיש לצורך השתתפותה בהליכי מיון מוקדם במסגרת מכרז למימון חלקי, תכנון, הקמה ואחזקה, לתקופה כוללת של 20 עד 25 שנים, של בית משפט בעיר בת ים (להלן: "**הפרויקט**" ו- "**המכרז**", בהתאמה). במסגרת הסכם העקרונות התחייבה דניה סיבוס כלפי החברה, כי בכפוף לזכייתה של החברה במכרז, דניה סיבוס תבצע את עבודות התכנון והבניה בפרויקט, ותישא באחריות שתוטל על החברה בקשר עם העבודות כאמור במסגרת הפרויקט. הוסכם, כי ככל שתוכרז החברה כמציע מתאים, במסגרת המכרז, ינהלו הצדדים משא ומתן על תנאי הצעתה הכספית של דניה סיבוס ועל פרטי ההסכם המפורט שייחתם עם דניה סיבוס, בקשר עם היותה של דניה סיבוס קבלן ההקמה, במסגרת המכרז, על בסיס עיקרון של קיום מלוא מחויבויות המציע (Back to Back), בעניין הקמת הפרויקט. להסרת ספק מובהר, כי טרם נתקבלה החלטה על ידי החברה להגיש הצעה במסגרת המכרז. לפרטים נוספים בקשר עם הפרויקט ראו הדוח המיידית שפרסמה החברה ביום 20.8.2012 (מספר אסמכתא: 2012-01-214710). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

ו. הסכם לרכישת קרקע בהרצליה וביצוע עבודות להקמת דירות מגורים

לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכמים עם אפריקה מגורים להגשת הצעה משותפת במסגרת מכרז לרכישת קרקע בהרצליה להקמת דירות מגורים להשכרה, ולקבלת מימון לתכנון והקמת הפרויקט, וכן בקשר עם הסכם קבלנות בו התקשרו החברה ואפריקה מגורים יחד עם דניה סיבוס לתכנון והקמת הפרויקט, ראו סעיף 1.8.2.4 לפרק תיאור עסקי החברה.

עסקאות זניחות

ביום 28.2.2012 החליט דירקטוריון החברה לשנות את מדיניות החברה ולאמץ קווים מנחים וכללים חדשים לסיווגה של עסקה שלה או של חברה מאוחדת שלה עם בעל עניין בה ("**עסקאות בעלי עניין**") כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 41(א)(6) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010 (להלן: "**תקנות דוחות כספיים**"). כללים אלו ישמשו גם לצורך בחינת היקף הגילוי בדוחות תקופתיים ובתשקיפים של החברה לגבי עסקה עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש באישורה עניין אישי כקבוע בתקנה 22 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970, (להלן: "**תקנות דוחות תקופתיים**") ובתקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט

1969, וכן לצורך בחינת הגילוי בדיווח מיידי בגין עסקה זו כקבוע בתקנה 37א(6) לתקנות דוחות תקופתיים.

דירקטוריון החברה קבע, כי עסקה תחשב כעסקה זניחה אם יתקיימו בה כל התנאים הבאים:

(א) היא איננה "עסקה חריגה" (כמשמעות מונח זה בחוק החברות), כלומר, שהינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, שהינה בתנאי שוק ושאינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה. הבחינה כאמור תיעשה על פי עקרונות ומדדים שייקבעו וייבחנו על ידי ועדת הביקורת של החברה, מדי שנה.

(ב) כל עסקה עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש בה עניין כאמור, תיבחן בהתאם למבחן כמותי השוואתי בין הפרמטרים הכספיים של העסקה לבין הנתונים החשבונאיים הרלבנטיים על פי הדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנה שקדמה למועד העסקה, אשר נקבע בשים לב לאופי פעילותה של החברה ולהיקפי העסקאות הנהוגות במהלך העסקים הרגיל של החברה, באופן הבא:

<u>הערות</u>	<u>רף הזניחות</u> ¹⁰	<u>סוג המבחן הכמותי</u>	<u>סוג העסקה</u>
בעסקאות רב-שנתיות (לדוגמה, השכרת נכס על פני מספר שנים), תיבחן זניחותה של העסקה על בסיס שנתי (לדוגמה, האם דמי השכירות השנתיים עולים על הסכום המצוין לעיל)	תוצאתו של המבחן הכמותי לא תעלה על 0.5% או על 2 מיליון ש"ח, לפי הנמוך מביניהם (עבור עסקאות עם גורם אחד);	היחס בין סך דמי שכירות בעסקה לבין סך הכנסות החברה מדמי שכירות	עסקאות שכירות
הבחינה תיערך במועד של כל הזמנה לרכישת חומרי הגלם או המוצרים האחרים.	תוצאתו של המבחן הכמותי לא תעלה על 0.1%, בין לעסקה אחת ובין לעסקאות מאותו סוג (עם אותו גורם) על בסיס חודשי מצטבר (מידי חודש קלנדרי). בנוסף, נקבעה תקרה מקסימאלית, על בסיס שנתי מצטבר, של 8 מיליון ש"ח (עבור עסקאות מסוג מסוים עם גורם אחד).	היחס בין עלות רכישת חומרי הגלם או המוצרים כאמור (במסגרת אותה עסקה), לבין ההון המיוחס לבעלי המניות.	עסקאות לרכישת חומרי גלם או מוצרים אחרים בהם נעשה שימוש בביצוע פרויקטים
	תקרה מקסימאלית בגין כל עסקה של 4 מיליון ש"ח.	מחיר העסקה	עסקאות לביצוע עבודות קבלנות בהיקפים מוגבלים
	תוצאתו של המבחן הכמותי לא תעלה על 0.02%; בנוסף, נקבעה תקרה מקסימאלית, על בסיס שנתי מצטבר, של 1 מיליון ש"ח.	היחס בין מחיר העסקה לבין ההון המיוחס לבעלי המניות.	עסקה לאירוח ולניהול כנסים ואירועים ברשת מלונות
	תוצאתו של המבחן הכמותי לא תעלה על 0.1%. בנוסף, נקבעה תקרה מקסימאלית, על בסיס שנתי מצטבר, של 5 מיליון ש"ח (עבור עסקאות מסוג מסוים עם גורם אחד).	היחס בין מחיר העסקה לבין ההון המיוחס לבעלי המניות.	עסקאות אחרות (לרבות עסקאות לרכישת נכס או למכירת נכס של החברה)

(ג) על מנת למנוע פיצול מלאכותי של התקשרות שהינה, במהותה, עסקה אחת,

¹⁰ כאשר תוצאת יישומו של המבחן הכמותי אינה עולה על רף הזניחות כמפורט בטבלה זו להלן, תוגדר העסקה הספציפית כ"זניחה".

- בהתקשרויות נפרדות, דומות ו/או משלימות, שהינן סמוכות זו לזו מבחינת זמן ו/או מקום - הוחלט להחמיר בעת הפעלת המבחן הכמותי ולצרף את נתוניו של התקשרויות כאמור, מקום שיש לראותן, במהותן, כעסקה אחת.
- (ד) אחת לשנה, ייבחן הצורך בעדכון הקווים המנחים והכללים כאמור על ידי ועדת הביקורת של החברה, בשים לב לשינויים בהיקפי הפעילות של החברה ובסוגי העסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה עניין בהן.
- (ה) במסגרת הדוח התקופתי של החברה, תכלול החברה נתונים שנתיים מצטברים לגבי ההיקף הכספי של העסקאות שביצעה (אם וככל שביצעה) החברה בשנה הרלבנטית. בגדר האמור, ייכללו נתונים בדבר מספרן של העסקאות הזניחות והיקפן המצטבר, בחלוקה לסוגי ההתקשרויות השונים, כמפורט בטבלה דלעיל.
- (ו) במקרים בהם תתעורר שאלה לגבי יישום הקריטריונים המפורטים לעיל, תפעיל החברה שיקול דעת ותבחן את זניחותה של העסקה על בסיס תכלית תקנות דוחות תקופתיים, הכללים והקווים המנחים דלעיל.
- (ז) דירקטוריון החברה רשאי מעת לעת ועל פי שיקול דעתו, לשנות את הקווים המנחים והכללים המפורטים לעיל. שינוי כאמור ידווח כנדרש על פי דין.
- (ח) למיטב ידיעת החברה, במהלך העסקים הרגילים שלה, קבוצת החברה ביצעה עסקאות עם בעלי השליטה אשר הינן בגדר "עסקאות זניחות" בהתאם למבחנים המפורטים לעיל, שנקבעו לשם סיווגה של עסקה של החברה או חברה מאוחדת שלה עם בעל ענין בה כעסקה זניחה, בהתאם למאפיינים כדלקמן: עסקאות לביצוע עבודות קבלנות בהיקפים מוגבלים, עסקאות לרכישת מוצרי קרמיקה ומוצרי גמר לעיצוב הבית, ביטוח, תשלומים בגין אירוח וניהול כנסים ואירועים ברשת מלונות, השתתפות בהוצאות בגין קיום ימי עיון מקצועיים והשתלמויות מרוכזות לעובדי קבוצת אפריקה השקעות, עסקאות להשכרה של שטחי משרדים ומסחר. לפרטים נוספים בקשר עם עסקאות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים, ראו ביאור 32 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2014.
- (ט) להלן נתונים שנתיים מצטברים בקשר עם עסקאות זניחות שביצעה החברה

במהלך שנת 2014 (באלפי ש"ח):

<u>סך ההיקף הכספי של העסקאות שביצעה החברה</u>	<u>סוג העסקה</u>
<u>בשנת 2014</u> 892	עסקאות שכירות
85	עסקאות לרכישת חומרי גלם או מוצרים אחרים בהם נעשה שימוש בביצוע פרויקטים
10,180	עסקאות לביצוע עבודות קבלנות בהיקפים מוגבלים (3 עסקאות)
70	עסקה לאירוח וניהול כנסים ואירועים ברשת מלונות
-	עסקאות אחרות (לרבות עסקאות לרכישת נכס או למכירת נכס של החברה)

תקנה 24:**החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה**

לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה ראו הדוח המיידני שפרסמה החברה ביום 5.3.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-044812). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 24א':**הון רשום, מונפק ונפרע**

לתאריך סמוך לתאריך דוח תקופתי זה:

הון מניות

א.

ההון הרשום: 40,000,000 מניות רגילות, בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א.

ההון המונפק: 28,477,906 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א.

ניירות ערך המירים של החברה

ב.

לתאריך דוח תקופתי זה, 3 עובדים ונושאי משרה בחברה ובחברות בשליטת החברה מחזיקים 59,288 כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה.

תקנה 24ב:**מרשם בעלי המניות**

לפרטים בדבר מרשם בעלי המניות של החברה ראו הדוח המיידני שפרסמה החברה ביום 11.2.2015 מס' אסמכתא (2015-01-029548) המידע הנכלל בדוח הנ"ל מובא בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 25א:**מען רשום**

רחוב דרך החורש 4, יהוד,

טל: 03-5393586, פקס: 03-5393523.

דוא"ל: Larisac@africa-israel.com

תקנה 26:**הדירקטורים של החברה**

ראו **נספח ד'** לפרק זה.

תקנה 26א': נושאי המשרה הבכירה בחברה

שם נושא המשרה	אברהם נובוגרוצקי	אבי ברזילי	אריאל גולדשטיין	רן אזשי	עמיחי פייבל
מס' הזיהוי	055106181	058349788	029302890	033901117	028550531
תאריך לידה	6.4.1958	19.10.1963	26.2.1972	21.3.1977	5.5.1971
תאריך תחילת כהונה	25.7.2012	1.11.2010	26.7.2010	24.6.2009	2.2.2014
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה-בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו; היה נושא המשרה הבכירה מורשה חתימה עצמאי בתאגיד – תצוין עובדה זו	מכהן כמנכ"ל החברה וכדירקטור בחברה, מנכ"ל אפריקה השקעות, יו"ר ודירקטור בחברות בת ובחברות קשורות בקבוצת אפריקה השקעות.	משנה למנכ"ל החברה, מנכ"ל חברה בת זרה של החברה - AFI ,EUROPE N.V, דירקטור בחברות בקבוצת החברה.	סמנכ"ל כספים ודירקטור בחברות בקבוצת החברה	מנהל כספים וחשבות	מבקר פנימי, מבקר פנימי של אפריקה השקעות ושל חברות בקבוצת אפריקה השקעות.
אם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בתאגיד	כן. בעל עניין מתוקף כהונתו כמנכ"ל החברה.	לא	לא	לא	לא
השכלתו ונסיונו העסקי בחמש השנים האחרונות. בפירוט השכלתו של נושא המשרה הבכירה יצוינו המקצועות או התחומים שבהם נרכשה ההשכלה, המוסד שבו נרכשה והתואר האקדמי או התעודה המקצועית שהוא מחזיק בהם	מנהל כללי של החברה ושל אפריקה השקעות לשעבר- מנכ"ל אפריקה ישראל תעשיות בע"מ, ומנכ"ל פקר פלדה תעשיות בע"מ. בעל תואר בוגר במנהל עסקים מאוניברסיטת בר אילן. בעל תואר מוסמך במנהל עסקים עם התמחות במימון, מאוניברסיטת בר אילן.	כהונה בתפקידו הנוכחי, לשעבר - סמנכ"ל הכספים של החברה, סמנכ"ל הכספים של אפי פיתוח, סמנכ"ל רוסיה וחבר העמים באפריקה השקעות, דירקטור בחברות בת ובחברות קשורות בקבוצת אפריקה השקעות. בעל תואר בוגר בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בר אילן. רו"ח מוסמך.	כהונה בתפקידו הנוכחי וסמנכ"ל כספים בחברה בת זרה של החברה - AFI EUROPE N.V, דירקטור בחברות בקבוצת החברה. בוגר כלכלה וחשבונאות ומוסמך מנהל עסקים-אוניברסיטת בר אילן. רו"ח מוסמך.	כהונה בתפקידו הנוכחי, בעל תואר בוגר בכלכלה וחשבונאות מהמרכז האקדמי רופין. רו"ח מוסמך. בוגר תואר שני במנהל עסקים במכללה למינהל. רו"ח מוסמך	לשעבר - סגן המבקר הפנימי של אפריקה השקעות ושל חברות בקבוצת אפריקה השקעות. אקדמאית, בעל תואר בוגר וחשבונאות במנהל עסקים מהמכללה למנהל, בעל תואר מוסמך במשפטים מאוניברסיטת בר אילן. רו"ח מוסמך.

תקנה 27: רואה החשבון של החברה

רואי החשבון של החברה: סומך חייקין - רואי חשבון, מרחוב הארבעה 17 תל-אביב ודלויט ברייטמן, אלמגור, זוהר - רואי חשבון, ממגדל עזריאלי, הבניין העגול, תל אביב.

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים והחלטות אסיפה כללית מיוחדת

- ביום 17.8.2014 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 2.6347313 ש"ח למניה. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי מיום 17.8.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-135321). המידע הנכלל בדוח המידי האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.
- ביום 2.2.2014 אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרותה של החברה בהסכם למתן שירותי ניהול עם אפריקה השקעות. לפרטים נוספים ראו תקנה 22 לעיל.

3. ביום 25.2.2014 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויו מחדש של מר אברהם מירון כדח"צ בחברה, וכן אישרה את מינויה של גב' לאה נס כדח"צ בחברה.

תקנה 29א': החלטות החברה

1. ביטוח אחריות נושאי משרה
לפרטים בדבר התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה ראו תקנה, 22 סעיף 1.א לעיל.
2. שיפוי נושאי משרה
לפרטים בדבר כתבי שיפוי שאושרו על ידי החברה ראו תקנה 22 לעיל.
3. תוכניות בונוס שנתיות לנושאי משרה
לפרטים בדבר תוכניות בונוס שנתיות לעובדים ונושאי משרה בחברה ראו סעיף 1.11.3 לפרק תיאור עסקי החברה.

תאריך: 10.3.2015

אפריקה ישראל נכסים בע"מ
ע"י מר נדב גרינשפון, יו"ר הדירקטוריון
וע"י מר אברהם נובוגרוצקי, דירקטור ומנכ"ל

תמצית דוחות על הרווח והפסד הכולל רבעוניים בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

2014	10-12/14	7-9/14	4-6/14	1-3/14	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
הכנסות					
404,664	102,592	100,876	103,268	97,928	מהשכרת והפעלת נכסים
144,209	8,279	11,017	10,616	114,297	מעסקאות בניה ומקרקעין
8,368	-	10,686	-	-	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
157,142	-	160,539	-	18,328	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
11,650	7,316	1,790	1,615	929	הכנסות אחרות
726,033	118,187	284,908	115,499	231,482	
הוצאות					
25,316	6,302	5,904	6,443	6,667	הפעלת ואחזקת נכסים
135,238	6,716	9,142	8,417	110,963	בגין עסקות בניה ומקרקעין
12,193	--	12,193	-	-	הפחתת מלאי למחיר מימוש נטו
-	490	-	21,235	-	ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
-	33	-	2,094	191	ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
10,302	3,432	2,671	1,576	2,623	הוצאות מכירה ושיווק
47,831	11,831	13,110	12,008	10,882	הנהלה וכלליות
34,511	2,435	5,530	10,848	15,698	הוצאות אחרות
265,391	31,239	48,550	62,621	147,024	
460,642	86,948	236,358	52,878	84,458	רווח תפעולי
(248,880)	(59,844)	(68,825)	(70,025)	(50,186)	הוצאות מימון
169,410	553	1,462	166,445	950	הכנסות מימון
(79,470)	(59,291)	(67,363)	96,420	(49,236)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
747	1,419	136	(2,046)	1,238	חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
381,919	29,076	169,131	147,252	36,460	רווח לפני מסים על הכנסה
(99,956)	(9,883)	(37,709)	(38,789)	(13,575)	מסים על הכנסה
281,963	19,193	131,422	108,463	22,885	רווח נקי לתקופה
מיוחס ל:					
265,894	14,879	125,408	104,991	20,616	מחזיקי ההון של החברה
16,069	4,314	6,014	3,472	2,269	זכויות המיעוט
281,963	19,193	131,422	108,463	22,885	

נספח ב'

להלן טבלה המפרטת את החזקות הקבוצה ליום 31.12.2014 בחברות בת ובחברות קשורות¹

מחזיקים אחרים המחזיקים ביותר מ- 25% ממניות החברות הבת והקשורות ושיעור אחזקותיהם	ערך מאזני ליום 31.12.2014 ** (באלפי ש"ח)	עלות מותאמת** (באלפי ש"ח)	שיעור ההחזקה על ידי החברה בהון ובהצבעה*	סה"כ ע.ג.	שם החברה	חברה מחזיקה (החזקה ישירה או בשרשור)
מירג' פיתוח ישראל בע"מ מחזיקה ב- 45% מהון המניות המונפק. תפארת המכונות חיפה בע"מ מחזיקה ב- 10% מהון המניות המונפק.	8,993	11,453	45%	180,000 ש"ח	מחצבות חיפה בע"מ	החברה
חברה בבעלות מלאה של מחצבות חיפה בע"מ.	-	--	-	100 ש"ח	סיטי סנטר (מ.א.ת.) ניהול בע"מ ²	"
--	432,231	283,591	100%	6,158 ש"ח	אפ-שר בע"מ ³	"
--	88,793	92,824	100%	2,250 ש"ח	פלמינגו בע"מ	"
גנדן נכסים והשקעות (2000) בע"מ מחזיקה ב- 40% מהון המניות המונפק.	-	--	60%	400 ש"ח	לב תלפיות ניהול ואחזקה בע"מ ⁴	"
--	(2,193)	-	100%	10 ש"ח	מרכז סביונים - ניהול ואחזקה בע"מ	"
--	14,599	17,362	85%	38,335 ש"ח	גבעת סביון בע"מ	"
--	-	--	100%	6,000,100 ש"ח	קרית המדע במגדל העמק בע"מ ⁵ (בהליך פירוק מרצון)	"
ראול פארמונט נכסים שותפות מוגבלת מחזיקה ב- 51% מהון המניות המונפק.	115,488	44,530	49%	100 ש"ח	מחצית היובל בע"מ	"
--	1,135,769	-	100%	100 ש"ח	אפריקה ישראל נכסים בינלאומיים (2002) בע"מ	"
--	-	-	100%	19,966 אירו	AIEE Overschie B.V. (בפירוק)	אפריקה ישראל נכסים בינלאומיים (2002) בע"מ
--	-	-	100%	930,000 אירו	AFI Europe N.V.	"
--	--	--	100%	1 לירה קפריסאית	AFIEM Cyprus Ltd ⁶	"
--	--	--	100%	12,600 אירו	AFI Properties	"

1 לא כולל תאגידיים בהחזקת חברות קשורות כאמור.
2 מוחזקת על ידי מחצבות חיפה בע"מ.
3 מניות החברה מוחזקות בידי חברה לנאמנות של בנק לאומי לישראל בע"מ.
4 חברה כלולה של פלמינגו בע"מ.
5 מוחזקת על ידי גבעת סביון בע"מ (אשר החברה מחזיקה בה ב- 85%).
6 חברה בת של AFI Europe N.V.

מחזיקים אחרים המחזיקים ביותר מ- 25% ממניות החברות הבת והקשורות ושיעור אחזקותיהם	ערך מאזני ליום 31.12.2014 ** (באלפי ש"ח)	עלות מותאמת** (באלפי ש"ח)	שיעור ההחזקה על ידי החברה בהון ובהצבעה*	סה"כ ע.ג.	שם החברה	חברה מחזיקה (החזקה ישירה או בשרשור)
					Development B.V. ¹	
	--	--	100%	12,600 אירו	AFI Properties Logistics B.V. ²	"
	--	--	100%	12,600 אירו	AFI Properties B.V. ³	"
--	--	--	100%	RON 200	Star Estate SRL ⁴	"
--	--	--	100%	RON 10,000	Europe Logistics SRL ⁵	"
--	--	--	100%	BGN 5,000	AFI Europe Bulgaria EOOD ⁶	"
			100%	BGN 5,000	Premium Property Management Eood	"
--	--	--	100%	100 ש"ח	Afi Europe (Israel Branch) Ltd. ⁷	"
--	--	--	100%	BGN 500,000	Vitoshka Gardens EOOD ⁸	"
--	--	--	100%	BGN 500,000	Malina Gardens EOOD ⁹	"
--	--	--	100%	BGN 100	AFI Lagera Tulip Eood ¹⁰	"
ALBIS Holdings B.V. מחזיקה ב- 25% מההון המונפק.	--	--	75%	BGN 37,500	Plovdiv Logistics Center AD ¹¹	"
--	--	--	100%	RON 200	AFI Europe Management SRL ¹²	"
			100%	CZK 100,000	Broadway Creseus s.r.o.	"
--	--	--	100%	RON 1,000	ROI Management SRL ¹³	"
--	--	--	100%	RON 1,000	Premier Solutions & Team SRL ¹⁴	"

1. מוחזקת על ידי AFI Europe N.V.
2. מוחזקת על ידי AFI Europe N.V.
3. מוחזקת על ידי AFI Europe N.V.
4. מוחזקת על ידי AFI Europe N.V.
5. מוחזקת על ידי AFI Europe N.V.
6. מוחזקת על ידי AFI Europe N.V.
7. מוחזקת על ידי AFI Europe N.V.
8. מוחזקת על ידי AFI Europe N.V.
9. מוחזקת על ידי AFI Europe N.V.
10. מוחזקת על ידי AFI Europe N.V.
11. מוחזקת על ידי AFI Europe N.V.
12. מוחזקת על ידי AFI Europe N.V.
13. מוחזקת על ידי AFI Europe N.V.
14. מוחזקת על ידי AFI Europe N.V.

מחזיקים אחרים המחזיקים ביותר מ- 25% ממניות החברות הבת והקשורות ושיעור אחזקותיהם	ערך מאזני ליום 31.12.2014 ** (באלפי ש"ח)	עלות מותאמת** (באלפי ש"ח)	שעור ההחזקה על ידי החברה בהון ובהצבעה*	סה"כ עג.	שם החברה	חברה מחזיקה (החזקה ישירה או בשרשור)
--	--	--	100%	RON 1,000	Tulip Management SRL ¹	"
--	--	--	100%	RON 1,000	Plaza Arad Imobiliar SRL ²	"
--	--	--	100%	HUF 3,000,000	Szepliget Kft ³	"
--	--	--	100%	HUF 3,000,000	Akar- Lak Kft ⁴	"
--	--	--	100%	PLN 1,000,000	Novo Maar Sp. z.o.o ⁵	"
--	--	--	100%	PLN 1,000,000	Czerwone Maki Project Sp. z o.o. ⁶	"
--	--	--	100%	PLN 15,000	Wilanow One Sp. z.o.o. ⁷ [בפירוק]	"
--	--	--	100%	PLN 50,000	AFI Management Sp.z o.o. ⁸	"
--	--	--	100%	LVL 2,000	SIA AFI Management ⁹	"
--	--	--	100%	LVL 12,713,482	SIA AFI Investments ¹⁰	"
--	--	--	100%	LVL 5,000	SIA A.R Holdings ¹¹	"
--	--	--	100%	LVL 3,273,580	SIA B.R Holdings ¹²	"
--	--	--	100%	LVL 5,000	SIA Anninmuizas ĪPAŠUMS ¹³	"
--	--	--	100%	אירו 25,000	AFI Germany GmbH ¹⁴	"
--	--	--	100%	אירו 25,000	AFI Germany	"

- 1 מוחזקת על ידי .AFI Europe N.V.
- 2 מוחזקת על ידי .AFI Europe N.V.
- 3 מוחזקת על ידי .AFI Europe N.V.
- 4 מוחזקת על ידי .AFI Europe N.V.
- 5 מוחזקת על ידי .AFI Europe N.V.
- 6 מוחזקת על ידי .AFI Europe N.V.
- 7 מוחזקת על ידי .AFI Wilanow Holdings B.V.
- 8 מוחזקת על ידי .AFI Europe N.V.
- 9 מוחזקת על ידי .AFI Europe N.V.
- 10 מוחזקת על ידי .AFI Europe N.V.
- 11 מוחזקת על ידי .AFI Europe N.V.
- 12 מוחזקת על ידי .AFI Europe N.V.
- 13 מוחזקת על ידי .AFI Europe N.V.
- 14 מוחזקת על ידי .AFI Europe N.V.

מחזיקים אחרים המחזיקים ביותר מ- 25% ממניות החברות הבת והקשורות ושיעור אחזקותיהם	ערך מאזני ליום 31.12.2014 ** (באלפי ש"ח)	עלות מותאמת** (באלפי ש"ח)	שעור ההחזקה על ידי החברה בהון ובהצבעה*	סה"כ ע.ג.	שם החברה	חברה מחזיקה (החזקה ישירה או בשרשור)
					Investment GmbH ¹ GmbH ¹	
--	--	--	100%	25,000 אירו	Harel Grundstücks GmbH ²	"
--	--	--	100%	17,500 אירו	Peerly Grundstücks GmbH ³	"
--	--	--	100%	84,888 ש"ח	ד.ב.מ. הראל השקעות (2006) בע"מ ⁴	
--	--	--	100%	84,888 ש"ח	מ.ש.א. אפרת השקעות בע"מ ⁵	
--	--	--	100%	18,000 אירו	Afi Europe Financing B.V. ⁶	"
--	--	--	100%	3,000,000 HUF	Afi Europe Hungary Kft ⁷	"
Shikun and BinuiReal Estate Development B.V מחזיקה ב- 50% מההון המונפק.	--	--	50%	HUF 10,000,000	Pro-Mot Hungaria Kft ⁸	"
--	--	--	100%	33,555,300 BGN	Business Park Varna EAd ⁹	"
--	--	--	100%	RON 200	Veroskip Trading SRL ¹⁰	"
--	--	--	100%	RON 1,000	King Garden SRL ¹¹	"
--	--	--	100%	CZK100,000	ADUT s.r.o. ¹²	"
--	--	--	100%	CZK 64,000	M.I.C.C PRAGUE s.r.o. ¹³	"

- 1 מוחזקת על ידי AFI Europe N.V.
- 2 מוחזקת על ידי AFI Properties Logistics B.V. ב- 70% ועל ידי D.B.M. Harel Investments (2006) Ltd ב- 15% כל אחת.
- 3 מוחזקת על ידי AFI Properties B.V. ב- 70% ועל ידי D.B.M. Harel Investments (2006) Ltd ב- 15% כל אחת.
- 4 מוחזקת על ידי AFI Europe N.V.
- 5 מוחזקת על ידי AFI Europe N.V.
- 6 מוחזקת על ידי AFI Europe N.V.
- 7 מוחזקת על ידי AFI Europe N.V.
- 8 מוחזקת על ידי AFI Europe N.V.
- 9 מוחזקת על ידי AFI Europe N.V.
- 10 מוחזקת על ידי AFI Europe N.V.
- 11 מוחזקת על ידי AFI Europe N.V.
- 12 מוחזקת על ידי AFI Europe N.V.
- 13 מוחזקת על ידי AFI Europe N.V.

מחזיקים אחרים המחזיקים ביותר מ- 25% ממניות החברות הבת והקשורות ושיעור אחזקותיהם	ערך מאזני ליום 31.12.2014 ** (באלפי ש"ח)	עלות מותאמת** (באלפי ש"ח)	שעור ההחזקה על ידי החברה בהון ובהצבעה*	סה"כ עג.	שם החברה	חברה מחזיקה (החזקה ישירה או בשרשור)
--	--	--	100%	CZK 100,000	Balabenka s.r.o. ¹	"
--	--	--	100%	CZK 100,000	Tulipa City s.r.o. ²	"
--	--	--	100%	CZK 200,000	Classic 7 s.r.o. ³	"
			100%	CZK 200,000	Classic Park Group s.r.o. ⁴	"
--	--	--	100%	18,000 אירו	AFI Wilanow Holdings B.V. ⁵	"
	--	--	100%	12,600 אירו	AFI Properties Berlin B.V. ⁶	"
--	--	--	100%	CZK 100,000	AFI EUROPE Czech Republic s.r.o. ⁷	"
--	--	--	100%	CZK 200,000	Tulipa Modranska Rokle s.r.o. ⁸	"
Casta A.S מחזיקה ב- 50% מההון המונפק.	--	--	50%	CZK 100,000	Tulipa Rokytka s.r.o. ⁹	
--	--	--	100%	CZK 100,000	Tulipa Třebešín s.r.o.	"
--	--	--	100%	500 לירה קפריסאית	Contronceni Investments Ltd. ¹⁰	"
--	--	--	98%	RON 1,897,814.1	Cotroceni Park S.A. ¹¹	
--	--	--	100%	RON 1,000	AFI Park 2 SRL ¹²	"
--	--	--	100%	RON 1,000	AFI Park Building 3 SRL ¹³	"
--	--	--	100%	RON 1,000	AFI Park Offices 4&5 SRL ¹⁴	"

- 2 מוחזקת על ידי AFI Europe N.V.
- 3 מוחזקת על ידי AFI Europe N.V.
- 6 מוחזקת על ידי Faringer Enterprises LTD.
- 7 מוחזקת על ידי Classic 7 s.r.o.
- 8 מוחזקת על ידי AFI Europe N.V.
- 9 מוחזקת על ידי AFI Europe N.V.
- 10 מוחזקת על ידי AFI Europe N.V.
- 11 מוחזקת על ידי AFI Europe N.V.
- 12 מוחזקת על ידי AFI Europe N.V.
- 10 מוחזקת על ידי AFI Europe N.V.
- 11 מוחזקת על ידי Controceni Investments Ltd.
- 12 מוחזקת על ידי AFI Europe N.V.
- 13 מוחזקת על ידי AFI Europe N.V.
- 14 מוחזקת על ידי AFI Europe N.V.

מחזיקים אחרים המחזיקים ביותר מ- 25% ממניות החברות הבת והקשורות ושיעור אחזקותיהם	ערך מאזני ליום 31.12.2014 (באלפי ש"ח) **	עלות מותאמת** (באלפי ש"ח)	שעור ההחזקה על ידי החברה בהון ובהצבעה*	סה"כ ע.ג.	שם החברה	חברה מחזיקה (החזקה ישירה או בשרשור)
AFI 100% על-ידי Europe Management SR	--	--	100%	RON 1,000	Bowling Management SRL ¹ SRL ¹	"
--	--	--	100%	RON 1,000	AFI Palace B.Noii SRL ²	"
--	--	--	100%	100 דולר קנדי	Ontario Inc. 2024589	"
--	--	--	100%	100 דולר קנדי	Ontario Inc. 2024590	"
46.3% מההון המונפק מוחזק על-ידי קרן Voyager Velemento, Mariner Investments Ltd. אריה בכר וגיל גבע.	--	--	53.7%	16,254 דולר ארה"ב	Intrastar International Ltd ³	"
--	--	--	100%	29,000 אירו	Galway Consolidated Ltd ⁴	"
--	--	--	100%	20,246 אירו	Airport City d.o.o. ⁵	"
החברה מוחזקת ב-100% על-ידי Airport City d.o.o.	--	--	53.7%	500 אירו	Airport City Property Management d.o.o. ⁶	"
--	--	--	100%	25,000 אירו	Margalit Grundstücks GmbH ⁷	"
--	--	--	100%	25,000 אירו	Margalit Teltower Damm Grundstücks GmbH ⁸	"
--	--	--	100%	10,000 רובל	Armand JSC ⁹	"

- 1 מוחזקת על ידי AFI Europe N.V.
- 2 מוחזקת על ידי AFI Europe N.V.
- 3 מוחזקת על ידי AFI Europe N.V.
- 4 מוחזקת על ידי Intrastar International Ltd.
- 5 מוחזקת על ידי Intrastar International Ltd. יתרת 15% בהון ובהצבעה בחברה זו מוחזקים על ידי Galway Consolidated Ltd, המוחזקת במלואה על ידי חברה זו.
- 6 מוחזקת על ידי Airport City Belgrade d.o.o.
- 7 מוחזקת על ידי AFI Properties Berlin B.V. ב-70% ועל ידי D.B.M. Harel Investments (2006) Ltd ו-15% מ.S.A. Efrat Investments Ltd כל אחת.
- 8 מוחזקת על ידי AFI Properties Development B.V. ב-70% ועל ידי D.B.M. Harel Investments (2006) Ltd ו-15% מ.S.A. Efrat Investments Ltd כל אחת.
- 9 מוחזקת על ידי Maystroy LLC.

מחזיקים אחרים המחזיקים ביותר מ- 25% ממניות החברות הבת והקשורות ושיעור אחזקותיהם	ערך מאזני ליום 31.12.2014 (באלפי ש"ח) **	עלות מותאמת** (באלפי ש"ח)	שעור ההחזקה על ידי החברה בהון ובהצבעה*	סה"כ עג.	שם החברה	חברה מחזיקה (החזקה ישירה או בשרשור)
	* שיעור ההחזקה במישרין באמצעות חברה בשליטה של החברה. ** הנתונים מתייחסים לחברות המוחזקות על ידי החברה במישרין בלבד.					
--	--	--	100%	2,000 לירה קפריסאית	Faringer Enterprises Ltd. ¹	"
--	--	--	100%	PHP 10,950,000	Africa Israel properties (Philippines)	"

יתרת הלוואות החברה לחברות בת וחברות קשורות ופירוט השקעות אחרות¹

שם החברה	שיעור החזקה ליום 31.12.2014	יתרת הלוואות/שטרי הון ליום 31.12.2014 (אלפי ש"ח)	תנאי הלוואות ושטרי הון
מחצית היובל בע"מ	49%	5,444	הלוואת בעלים צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור של 5% לשנה, מועד פרעונה טרם נקבע.
מחצבות חיפה בע"מ	45%	41,381	הלוואת בעלים בסך חצי מיליון ש"ח הינה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור של 9% לשנה, הלוואת בעלים בסך חצי מיליון ש"ח הינה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור של 9.75% לשנה, יתרת הלוואות הבעלים צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור של 3% לשנה. מועד פירעון ההלוואות טרם נקבע.
נצר נשרים בע"מ	100%	45,344	שטר הון שקלי, ללא ריבית והצמדה.
AFI Europe N.V.	100%	759,147	הלוואת בעלים באירו נושאת ריבית בשיעור של 2% + 3M EURIBOR לשנה, מועד פרעונה טרם נקבע.
אפריקה ישראל נכסים בינלאומיים (2002) בע"מ	100%	1,339,640	שטר הון שקלי, ללא ריבית והצמדה.
AIEE Overschie B.V.	100%	126	הלוואת בעלים צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור של 4% לשנה, מועד פרעונה טרם נקבע.

¹ מובהר, כי הטבלה אינה כוללת חברות בת ו/או חברות קשורות אחרות אשר נכון לתאריך דוח תקופתי זה, אין לחברה יתרת זכות כלפיהן מכח הלוואות או שטרי הון כאמור.

נספח ג'

הכנסות של חברות בת וחברות קשורות והכנסות החברה מהן לתאריך הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)¹

דמי ניהול	ריבית	דיבידנד	רווחים (הפסדים)		שם החברה
			2014		
			אחרי מס	לפני מס	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,464	2,790	-	19,186	26,630	אפ-שר בע"מ
-	2,632	-	2,210	2,705	פלמניגו בע"מ
-	-	-	(69)	(69)	מרכז סביונים - ניהול ואחזקה בע"מ
-	(530)	-	49	342	גבעת סביון בע"מ בפירוק
856	254	-	8,014	12,220	מחצית היובל בע"מ
20	1,166	-	(2,586)	(2,586)	מחצבות חיפה בע"מ
4,150	(85,999)	-	232,072	304,099	אפריקה ישראל נכסים בינלאומיים (2002) בע"מ
-	(1,888)	-	(2,096)	(2,167)	נצר נשרים בע"מ

¹ מובהר, כי הטבלה שלהלן אינה כוללת רווחים או הפסדים של תאגידיים אשר אינם מוחזקים בהחזקה ישירה על ידי החברה, אלא אם תאגידיים כאמור שילמו לחברה דיבידנד, ריבית או דמי ניהול, בתקופות המפורטות בטבלה.

נספח ד'

הדירקטורים של החברה

שם מספר ת.ז. תאריך לידה נתינות	מען להמצאת כתבי בית-דין	חברות בוועדות הדירקטוריון ון האם הוא דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני כהגדרתו בחוק החברות- כן/לא;	האם הוא עובד של החברה, של חברה-בת שלה, של חברה קשורה שלה או של בעל ענין בה - התפקיד או התפקידים שהוא ממלא כאמור	התאריך בו החלה כהונתו כדירקטור של החברה	השכלתו והתעסקותו ב- 5 השנים האחרונות, תוך פירוט המקצועות או התחומים שבהם נרכשה ההשכלה, המוסד שבו נרכשה והתואר האקדמי או התעודה המקצועית שהוא מחזיק בהם, ופירוט התאגידים שבהם הוא משמש כדירקטור	האם הוא לפי מיטב ידיעת החברה והדירקטוריון האחרים שלה בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה - כן/לא, בציון פרטים	האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
אבינדב גרינשפון, יו"ר דירקטוריון 028988715 15.2.1972 ישראלית	רקנאטי 2, תל אביב	לא	סגן יו"ר דירקטוריון אפריקה השקעות, מנכ"ל ממורנד ניהול (1998) בע"מ, שהינה בעלת עניין באפריקה השקעות.	26.12.2007	<p>השכלה: אקדמית, בעל תואר בוגר בחשבונאות ומנהל עסקים מהמכללה למנהל. ר"ח מוסמך. ניסיון: סגן יו"ר דירקטוריון אפריקה השקעות (כיום), מנכ"ל ממורנד ניהול (1998) בע"מ (כיום).</p> <p><u>תאגידים בהם משמש כדירקטור:</u> אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, דניה סיבוס בע"מ, מלונות אפריקה ישראל בע"מ, אפריקה ישראל (מימון) 1985 בע"מ, אפריקה ישראל בית השקעות בע"מ, אפריקה ישראל סחר וסוכנויות בע"מ, אפריקה ישראל החזקות בינלאומיות בע"מ, אפריקה ישראל השקעות בינלאומיות (1997) בע"מ, אפריקה ישראל תעשיות בע"מ, בת סביון, דרך בטוחה בכבישים בע"מ, דרך הצפון תפעול ואחזקה בע"מ, דרך ארץ הייוויז מנג'מנט קורפוריישן בע"מ, ישראל קנדה ניהול כבישים מהירים בע"מ, מערכות דרכים קטע 18 בע"מ, נתיבי הכרמל מערכות תפעול בע"מ, נתיבי 431 תפעול ובקרה בע"מ, פתרונות מתקדמים - מערכות כבישים בע"מ, מרלז מדיה 2001 בע"מ, ממורנד בע"מ, ממורנד ניהול (1998) בע"מ, ממורנד אינווסטמנט (2000) בע"מ, ממורנד ניהול פיננסים בע"מ, קבוצת לבייב ניהול פרוייקטים בע"מ. ממורנד אחזקות והשקעות בע"מ, טנדרפרייס בע"מ, ל.ל. אחזקות פיננסיות בע"מ, חברת כפר צבי סיטרין בע"מ, נימרון השקעות 2008 בע"מ, סודיאם אינטרנשיונל בע"מ, AI Properties and Developments (USA), Corp, AI HOLDINGS (USA) CORP, AI Nevada Holdings, Inc. Florida Holdings, Inc.</p>	לא	כ
אברהם נובורוצקי 055106181 6.4.1958 ישראלית	החורש 4, יהוד	לא	מכהן כדירקטור וכמנכ"ל החברה. מכהן כמנכ"ל אפריקה השקעות, בעלת השליטה בחברה. יו"ר ודירקטור בחברות בת ובחברות קשורות בקבוצת אפריקה השקעות.	25.7.2012	<p>השכלה: אקדמית, בעל תואר מוסמך בכלכלה ומנהל עסקים באוניברסיטת בר אילן, בעל תואר בוגר במנהל עסקים מאוניברסיטת בר אילן.</p> <p><u>ניסיון:</u> מנהל כללי של החברה ושל אפריקה השקעות. לשעבר מנכ"ל אפריקה ישראל תעשיות בע"מ ומנכ"ל פקר פלדה תעשיות בע"מ.</p> <p><u>תאגידים בהם משמש כדירקטור:</u> יו"ר הדירקטוריון בחברות אפריקה ישראל מגורים בע"מ, אפריקה ישראל תעשיות בע"מ, דניה סיבוס בע"מ, מלונות אפריקה ישראל בע"מ ונגב קרמיקה בע"מ. דירקטור בחברות מטרופוליטן טרנספורטיישן</p>	לא	כ

		AFI Development בע"מ, AFI Europe N.V., AI Properties and Developments (USA) Corp., AI Holdings (USA) Corp.					
ק	לא	השכלה: בוגר כלכלה ומדע המדינה, מוסמך מנהל עסקים (התמחות מימון) -האוניברסיטה העברית. ניסיון: יו"ר הדירקטוריון של בסס"ח - החברה הישראל לביטוח אשראי, יו"ר הדירקטוריון - הספריה הלאומית, יו"ר הדירקטוריון ב-EMI - החברה לביטוח משכנתאות. תאגידים בהם משמש כדירקטור: יו"ר דירקטוריון בחברות בסס"ח החברה הישראלית לביטוח אשראי והספריה הלאומית (חל"צ). דירקטור בחברות UBANK וח. מר תעשיות בע"מ.	26.7.2010	לא	חבר וועדת ביקורת, הוועדה לבחינת דוחות כספיים ו-וועדת תגמול. דירקטור בלתי תלוי	עוזיה, 18, ירושלים	דוד בלומברג 006184626 12.9.1944 ישראלית
ק	לא	השכלה: אקדמית, בעל תואר בוגר בכלכלה ומוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת בר אילן. ניסיון: סמנכ"ל כספים באפריקה ישראל להשקעות בע"מ. לשעבר - סמנכ"ל כספים בתעשייה האווירית. תאגידים בהם משמש כדירקטור: אפריקה ישראל (מימון) 1985 בע"מ, אפריקה ישראל תעשיות בע"מ, מלונות אפריקה ישראל בע"מ, דניה סיבוס בע"מ, נגב קרמיקה בע"מ, רננות ייזום והשקעות בע"מ.	17.5.2011	לא	סמנכ"ל הכספים של אפריקה השקעות, בעלת השליטה בחברה.	רותם, 29, יבנה	מנשה שגיב 054032750 11.4.1956 ישראלית
ק	לא	השכלה: אקדמית, בעל תואר בוגר בראיית חשבון מהאוניברסיטה העברית בירושלים. רו"ח מסמך. ניסיון: ייעוץ וחברות בדירקטוריונים. תאגידים בהם משמש כדירקטור: אלון החזקות בריבוע הכחול בע"מ, כלל חברה לביטוח - חבר ועדת השקעות, מירון אברון יועצים בע"מ, אמריקה ישראל להשקעות בע"מ, אלדר שיווק פרויקטים (2000) בע"מ.	19.2.2008	לא	חבר וועדת ביקורת, הוועדה לבחינת דוחות כספיים ו-וועדת התגמול. דירקטור חיצוני.	גלעד 7, רמת גן	אברהם מירון 007140973 26.8.1939 ישראלית
ק	לא	השכלה: בעלת תואר בוגר במדעי החיים תואר מוסמך בביוכימיה ותואר דוקטור לפילוסופיה בביוכימיה, מאוניברסיטת בר אילן. ניסיון: כיום - נציגת הציבור במועצה להנצחת נשיאי ישראל וראשי ממשלותיה מטעם משרד ראש הממשלה. לשעבר - חברת הכנסת ה-18, סגנית שר (במעמד שר) במשרד לאזרחים ותיקים.	25.2.2014	לא	חברת וועדת הביקורת, הוועדה לבחינת דוחות כספיים ו-וועדת התגמול. דירקטורית חיצונית.	יוני נתניהו, 24, גבעת שמואל	לאה נס 057280919 27.12.1961 ישראלית