



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

## אפריקה ישראל מגורים בע"מ

**תקנה 9ד':****דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון**

ראו ת 126 שפורסם על ידי החברה ביום 11.3.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-048448). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה).

**תקנה 10ג':****שימוש בתמורת ניירות ערך**

ביום 29.10.2013 הנפיקה החברה, בדרך של הרחבה, 147,373,000 אגרות חוב (סדרה ב') בנות 1 ש"ח ע.ג., כל אחת, על פי תשקיף מדף של החברה מיום 29.8.2013 ודוח הצעת מדף מיום 28.10.2013. במסגרת ההנפקה גייסה החברה חוב בסך של כ- 168.15 מיליון ש"ח. תמורת ההנפקה כאמור משמשת לפעילותה העסקית של החברה כפי שנקבעת על ידי ההנהלה או דירקטוריון החברה מעת לעת.

**תקנה 11:****רשימת השקעות בחברות בת מהותיות ובחברות קשורות מהותיות, לתאריך הדוח על המצב****הכספי**

ראו נספח ג'.

**תקנה 12:****שינויים בהשקעות בחברות בת מהותיות ובחברות קשורות מהותיות, בשנת הדיווח**

ראו נספח ד'

**תקנה 13:****הכנסות של חברות בת מהותיות וחברות קשורות מהותיות והכנסות החברה מהן לתאריך****הדוח על המצב הכספי**

ראו נספח ה'.

**תקנה 20:****מסחר בבורסה**

בתקופת הדוח חלו הפסקות מסחר בניירות ערך של החברה כדלקמן:

שם	סימול	מס' ני"ע	תחילת ההפסקה	סיום ההפסקה	סיבת הפסקת המסחר
אפריקה מגורים	אפמג	1097948	13/03/2014 09:12	13/03/2014 09:57	פרסום מאזן שנתי
אפריקה מגורים	אפמג	1097948	13/05/2014 09:51	13/05/2014 10:36	פרסום מאזן רבעון ראשון
אפריקה מגורים	אפמג	1097948	10/08/2014 09:10	10/08/2014 09:55	פרסום מאזן רבעון שני

להלן פירוט התגמולים<sup>1</sup> שניתנו בשנת 2014 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בחברה בשליטתה (הנתונים באלפי ש"ח), בקשר עם כהונתו:

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים בעבור שירותים								פרטי מקבל השכר				
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק <sup>2</sup>			שכר	שיעור החזקה בהון החברה	היקף המשרה	תפקיד	שם
									אשר בגין 2014 אך טרם שולם <sup>3</sup>	נתקבל בפועל בשנת 2014 בגין שנת 2013	נתקבל בפועל בשנת 2014 עבור שנים קודמות					
1,997	-	-	-	-	-	-	-	195	435 <sup>4</sup>	-	-	1,368	-	100%	מנכ"ל	אורן הוד
1,079	-	-	-	-	-	-	-	65	211 <sup>5</sup>	-	-	803	-	100%	סמנכ"ל כספים	אהרן פרנקל
1,068	-	-	-	-	-	-	-	65	200 <sup>6</sup>	-	-	803	-	100%	סמנכ"ל הנדסה	מיכאל קליין
978	-	-	-	-	-	-	-	6	157 <sup>7</sup>	-	-	815	-	100%	מנכ"ל אפריקה 38	נועם בנימיני
975	-	-	-	-	-	-	-	39	163 <sup>8</sup>	-	-	773	-	100%	סמנכ"ל תכנון ואדריכל ראשי	דוד סוקט

<sup>1</sup> "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.

<sup>2</sup> במסגרת הדיונים בועדת התגמול ודירקטוריון החברה בקשר עם תכנית המענקים לשנת 2015, נקבעו היעדים לשנת 2015 לנושאי המשרה בחברה, בהתאם לתכנית המענקים לשנת 2015, אשר נקבעה בשים לב למדיניות התגמול של החברה אשר אושרה ביום 22.10.2013 באסיפת בעלי המניות של החברה.

<sup>3</sup> מענק זה חושב על פי תנאי תכנית הבונוס השנתי לשנת 2014 וסכומו 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 נבחן על ידי ועדת התגמול ואושר על ידי דירקטוריון החברה. בהערות השוליים לעמודה זו מפורטים היעדים שעל בסיסם חושב סכום המענק לכל נושא משרה.

<sup>4</sup> מענק במסגרת תכנית הבונוס השנתי לשנת 2014. סכום המענק נקבע בגין עמידה ביעדים מדידים שנקבעו בהתייחס למדדים הבאים: רווח החברה לפני מס (בנטרול הפחתה לירידת שווי נכס); מכירות; תוספת לצבר קרקעות; אכלוס; הוצאות הנהלה וכלליות; וכן בגין הערכת מנהל. אחוז העמידה המצרפי המשוקלל של מר הוד ביעדים של מדדי החברה, ביעדים של המדדים האישיים, ולרבות רכיב הערכת המנהל, עמד על 121%.

<sup>5</sup> יובהר, כי חישוב המענק בוצע בנפרד ביחס לכל מדד בהתאם לאחוז העמידה ביעד של אותו מדד ספציפי.

<sup>6</sup> מענק במסגרת תכנית הבונוס השנתי לשנת 2014. סכום המענק נקבע בגין עמידה ביעדים מדידים שנקבעו בהתייחס למדדים הבאים: רווח החברה לפני מס (בנטרול הפחתה לירידת שווי נכס); מכירות; תוספת לצבר קרקעות; הוצאות מימון; אכלוס; הוצאות הנהלה וכלליות; וכן בגין הערכת מנהל. אחוז העמידה המצרפי המשוקלל של מר פרנקל ביעדים של מדדי החברה, ביעדים של המדדים האישיים, ולרבות רכיב הערכת המנהל, עמד על 128%.

<sup>7</sup> יובהר, כי חישוב המענק בוצע בנפרד ביחס לכל מדד בהתאם לאחוז העמידה ביעד של אותו מדד ספציפי.

<sup>8</sup> מענק במסגרת תכנית הבונוס השנתי לשנת 2014. סכום המענק נקבע בגין עמידה ביעדים מדידים שנקבעו בהתייחס למדדים הבאים: רווח החברה לפני מס (בנטרול הפחתה לירידת שווי נכס); הפעלות פרויקטים/היתרי בניה; אכלוס; וכן בגין הערכת מנהל. אחוז העמידה המצרפי המשוקלל של מר קליין ביעדים של מדדי החברה, ביעדים של המדדים האישיים, ולרבות רכיב הערכת המנהל, עמד על 117%.

יובהר, כי חישוב המענק בוצע בנפרד ביחס לכל מדד בהתאם לאחוז העמידה ביעד של אותו מדד ספציפי.

מענק במסגרת תכנית הבונוס השנתי לשנת 2014. סכום המענק נקבע בגין עמידה ביעדים מדידים שנקבעו בהתייחס למדדים הבאים: בטאבו החתמות - no shop; החתמות פרויקטים; פתיחת תיק ועדה; קבלת היתרי בניה; וכן בגין הערכת מנהל. אחוז העמידה המצרפי המשוקלל של מר בנימיני ביעדים של מדדי החברה, ביעדים של המדדים האישיים, ולרבות רכיב הערכת המנהל, עמד על 97%.

יובהר, כי חישוב המענק בוצע בנפרד ביחס לכל מדד בהתאם לאחוז העמידה ביעד של אותו מדד ספציפי.

מענק במסגרת תכנית הבונוס השנתי לשנת 2014. סכום המענק נקבע בגין עמידה ביעדים מדידים שנקבעו בהתייחס למדדים הבאים: רווח החברה לפני מס (בנטרול הפחתה לירידת שווי נכס); עמידה בלוחות זמנים של השגת תב"עות; יחידות דיור לרישום זכויות בטאבו; וכן בגין הערכת מנהל. אחוז העמידה המצרפי המשוקלל של מר סוקט ביעדים של מדדי החברה, ביעדים של המדדים האישיים, ולרבות רכיב הערכת המנהל, עמד על 110%.

יובהר, כי חישוב המענק בוצע בנפרד ביחס לכל מדד בהתאם לאחוז העמידה ביעד של אותו מדד ספציפי.

## להלן פרטים נוספים אודות מקבלי התגמולים הגבוהים בחברה:

א. אורן הוד – מר הוד מכהן בתפקיד מנכ"ל החברה החל מיום 15.3.2011.

להלן תנאים עיקריים מתוך הסכם ההעסקה המתוקן של המנכ"ל:  
תקופת העסקתו של המנכ"ל הינה בלתי קצובה. כל צד רשאי להביא את העסקתו של המנכ"ל לסיימה בהודעה מוקדמת בכתב 60 ימים מראש, בכפוף לחריגים מקובלים.  
לתאריך הדוח עומד שכרו החודשי של מר הוד על סך של כ- 81 אלפי ש"ח ברוטו (צמוד למדד חודש אפריל 2014). (מבלי להביא בחשבון רכב, מענקים, אופציות, הפרשות ונלוות).  
יצוין, כי ביום 10.3.2015 אישר דירקטוריון החברה את עדכון שכרו של מר הוד ב- 3,994 ש"ח לחודש ברוטו, כך שהחל מחודש אפריל 2015, יעמוד שכרו של מר הוד על סך של כ- 85 אלפי ש"ח ברוטו (צמוד למדד חודש מרץ 2015) (מבלי להביא בחשבון רכב, מענקים, אופציות, הפרשות ונלוות). לפרטים ראו דוח מיידי שפורסם על ידי החברה ביום 11.3.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-048457). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה).

בהתאם לתוכנית המענקים לשנת 2015 יהיה זכאי מר הוד למענק שנתי של בין 3 ל- 6 משכורות, בכפוף לעמידתו ביעדים שנקבעו במסגרת תוכנית המענקים לשנת 2015. בנוסף, בהתאם לתוכנית המענק התלת שנתית, מר הוד יהיה זכאי למענק תלת שנתי בגובה של עד 4.5 משכורות (בתום שלוש שנות התכנית, החל משנת 2013), בכפוף ובהתאם לעמידתו ביעד הרב שנתי אשר נקבע במסגרת תוכנית המענק התלת שנתית.  
נלוות והפרשות:

החברה תעמיד לשימושו של המנכ"ל רכב מקבוצת רישוי 16<sup>1</sup>, וכן תישא בכל ההוצאות הקשורות בהעמדת הרכב ובגילום המס בסך של 90% משווי השימוש ברכב.  
המנכ"ל זכאי ל- 23 ימי חופשה בשנה ו- 14 ימי הבראה בשנה (על פי התעריף המקובל בחברה) וכן להטבות אחרות כמקובל בחברה למנכ"ל החברה, דהיינו: טלפון סלולארי, החזר הוצאות במהלך ביצוע תפקידו, בהתאם לנוהלי החברה ובמסגרת הסביר, כיסוי עלות בדיקת סקר רפואי אחת לשנה, וכן קו טלפון ומנוי לעיתון יומי.

בנוסף, יערכו בקשר עם העסקתו של המנכ"ל הפרשות על חשבון החברה והמנכ"ל לביטוח מנהלים/ קרן פנסיה/ קופת גמל (לפי העניין) בגין תגמולים (5% ע"ח המנכ"ל ו- 5% ע"ח החברה), פיצויי פיטורים (8.33% ע"ח החברה) ואובדן כושר עבודה (2.5% ע"ח החברה) וכן הפרשות לקרן השתלמות (7.5% ע"ח החברה ו- 2.5% ע"ח המנכ"ל), בשיעורים המקובלים.

### אופציות:

במסגרת הסכם העסקתו של המנכ"ל נקבע, כי החברה תפעל לאישור תכנית אופציות לפיה יוקצו, בין היתר, למנכ"ל, אופציות הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה, וזאת על פי שיקול דעתו של דירקטוריון החברה ובכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין. בהתאם, ביום 3.7.2011 אישר דירקטוריון החברה תכנית אופציות (להלן: "תכנית האופציות"), לפיה, בין היתר, אושרה הקצאה של 94,500 כתבי אופציה למנכ"ל, אשר הוקצו ביום 20.9.2011. במהלך שנת 2014, מימש מר הוד 31,500 כתבי אופציה ל- 2,935 מניות של החברה. לתאריך הדוח נותרו בידי מר הוד 63,000 כתבי אופציה.

### סיום העסקת המנכ"ל:

<sup>1</sup> ביום 12.12.2013 אישרה ועדת התגמול של החברה להעמיד למנכ"ל החברה רכב מדרגה 7 מסוג שברולט טראוורס (להלן: "הרכב"). יצוין, כי אישור כאמור ניתן לאור זאת, שעלותו של הרכב, על פי הסכם החכירה לתקופה הנוכחית, נמוכה יותר מעלותו של הרכב הקודם אשר הועמד למנכ"ל החברה, מדרגה 6 כך שהדבר אינו כרוך בהגדלת העלות. כמו כן, ועדת התגמול אישרה זאת לתקופת הסכם החכירה הנוכחית בלבד, אשר עתידה להסתיים בחודש אוקטובר 2016.

בעת סיום העסקתו בחברה, מכל סיבה שהיא, יהיה המנכ"ל זכאי לקבלת הסכומים הבאים: (1) כל הכספים שנצברו לזכותו במסגרת ביטוח המנהלים וקרן ההשתלמות כאמור לעיל; (2) פיצויי פיטורים על בסיס משכורתו האחרונה ובניכוי כספי ביטוח המנהלים ששולמו לו בגין מרכיב פיצויי הפיטורים, וזאת, למעט אם הפסקת עבודתו הייתה בנסיבות המצדיקות, על פי דין, פיטורים ללא פיצויי פיטורים. כן יהיה המנכ"ל זכאי למענק הסתגלות בגובה 3 משכורות, ככל שיפוטר המנכ"ל מעבודתו בחברה או אם התפטר מעבודתו בחברה לאחר חלוף 12 חודשים ממועד תחילת העסקתו של המנכ"ל. במסגרת תנאי ההעסקה הוטלו על המנכ"ל התחייבות לאי תחרות במהלך תקופה של 4 חודשים לאחר סיום עבודתו בחברה ללא הסכמת החברה, התחייבות להימנעות בנושאים/פרויקטים בהם מעורבת החברה במהלך תקופה של 18 חודשים, לאחר סיום יחסי עובד-מעביד בינו לבין החברה, ללא הסכמת החברה, וכן התחייבות לשמירת סודיות ללא הגבלה בזמן. תנאי ההעסקה של מר הוד עומדים בהוראות מדיניות התגמול של החברה לנושאי המשרה.

ב. אהרן פרנקל - מר פרנקל מכהן כסמנכ"ל כספים בחברה החל משנת 2006. מר פרנקל מועסק בקבוצה בתפקידים שונים החל משנת 1998. הסכם העסקתו של מר פרנקל אינו מוגבל בזמן. לתאריך הדוח עומד שכרו החודשי של מר פרנקל על סך של כ- 50 אלפי ש"ח ברוטו (צמוד למדד חודש אפריל 2012).

יצוין, כי ביום 10.3.2015 אישר דירקטוריון החברה את עדכון שכרו של מר פרנקל ב- 1,458 ש"ח לחודש ברוטו, כך שהחל מחודש אפריל 2015, יעמוד שכרו של מר פרנקל על סך של כ- 53 אלפי ש"ח ברוטו (צמוד למדד חודש מרץ 2015) (מבלי להביא בחשבון רכב, מענקים, אופציות, הפרשות ונלוות).

במסגרת תנאי העסקתו זכאי מר פרנקל לתנאים סוציאליים ולהוצאות נלוות כמקובל בחברה. כמו כן, החברה מעמידה למר פרנקל רכב וטלפון סלולארי לצורך מילוי תפקידו וכן נושאת בגילום 90% מהמס בגין שווי השימוש ברכב. בהתאם לתוכנית המענקים לשנת 2015 יהיה זכאי מר פרנקל למענק שנתי של בין 2.25 ל- 4.5 משכורות, בכפוף לעמידתו ביעדים שנקבעו במסגרת תוכנית המענקים לשנת 2015. בנוסף, בהתאם לתוכנית המענק התלת שנתית, מר פרנקל יהיה זכאי למענק תלת שנתי בגובה של עד 3 משכורות (בתום שלוש שנות התכנית, החל משנת 2013), בכפוף ובהתאם לעמידתו ביעד הרב שנתי אשר נקבע במסגרת תכנית המענק התלת שנתית. בהסכם ההעסקה עם מר אהרן פרנקל נקבע כי כל צד רשאי להביא את ההסכם לסיומו בהודעה מוקדמת בכתב של חודשיים. במסגרת תוכנית האופציות הוקצו למר פרנקל 31,500 כתבי אופציה ביום 20.9.2011, הניתנים למימוש ל- 31,500 מניות רגילות של החברה. במהלך שנת 2014, מימש מר פרנקל 10,500 כתבי אופציה ל- 978 מניות של החברה. לתאריך הדו"ח נותרו בידיו של מר פרנקל 21,000 כתבי אופציה. ביום 20.2.2013, אישרה ועדת התגמול של החברה, תיקון לא מהותי לתנאי ההעסקה של מר פרנקל, לפיו במקרה של סיום כהונה בחברה, יהיה מר פרנקל זכאי למענק הסתגלות בסכום השווה לשתי משכורות חודשיות. תנאי ההעסקה של מר פרנקל עומדים בהוראות מדיניות התגמול של החברה לנושאי המשרה, למעט לענין זכאותו של מר פרנקל להשלמת הסכום הצבור בגין מרכיב פיצויי פיטורין עד לגובה פיצויי פיטורין על פי חוק, גם במקרה של התפטרות, בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים כפי שנקבעו בהסכם העסקתו, כמפורט בסעיף 17.2.4 לדוח הדירקטוריון ליום 31.12.2014 לעיל.

ג. מיכאל קליין - מר קליין מכהן כסמנכ"ל הנדסה בחברה החל מיום 1.4.2011. לתאריך הדוח עומד שכרו החודשי של מר קליין על סך של כ- 50 אלפי ש"ח ברוטו (צמוד למדד חודש ינואר 2012). יצוין, כי ביום 10.3.2015 אישר דירקטוריון החברה את עדכון שכרו של מר קליין ב- 2,260 ש"ח לחודש ברוטו, כך שהחל מחודש אפריל 2015, יעמוד שכרו של מר קליין על סך של כ- 54 אלפי ש"ח ברוטו (צמוד למדד חודש מרץ 2015) (מבלי להביא בחשבון רכב, מענקים, אופציות, הפרשות ונלוות). הסכם העסקתו של מר קליין אינו

מוגבל בזמן. במסגרת תנאי העסקתו זכאי מר קליין לתנאים סוציאליים ולהוצאות נלוות כמקובל בחברה. כמו כן, החברה מעמידה למר קליין רכב וטלפון סלולארי לצורך מילוי תפקידו וכן נושאת בגילום 90% מהמס בגין שווי השימוש ברכב. בהתאם לתוכנית המענקים לשנת 2015 יהיה זכאי מר קליין למענק שנתי של בין 2.25 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, החל משנת 2013), בכפוף ובהתאם לעמידתו ביעד הרב שנתי אשר נקבע במסגרת תכנית המענק התלת שנתית. בהסכם ההעסקה של מר קליין נקבע כי כל צד רשאי להביא את ההסכם לסיומו בהודעה מוקדמת בכתב של חודשיים. במקרה של סיום כהונה בחברה, יהיה מר קליין זכאי למענק הסתגלות בסכום השווה לשתי משכורות חודשיות. במסגרת תנאי ההעסקה הוטלו על המנכ"ל התחייבות לאי תחרות במהלך תקופה של 6 חודשים לאחר סיום עבודתו בחברה ללא הסכמת החברה, התחייבות להימנעות בנושאים/פרויקטים בהם מעורבת החברה במהלך תקופה של 18 חודשים, לאחר סיום יחסי עובד-מעביד בינו לבין החברה, ללא הסכמת החברה, וכן התחייבות לשמירת סודיות ללא הגבלה בזמן. במסגרת תוכנית האופציות הוקצו למר קליין ביום 20.9.2011 31,500 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל- 31,500 מניות רגילות של החברה. במהלך שנת 2014, מימש מר קליין 10,500 כתבי אופציה ל- 978 מניות של החברה. לתאריך הדוח נותרו בידיו של מר קליין 21,000 כתבי אופציה. תנאי ההעסקה של מר קליין עומדים בהוראות מדיניות התגמול של החברה לנושאי המשרה.

ד. נועם בנימיני – מר בנימיני מכהן כמנכ"ל אפריקה 38 החל משנת 2012 (טרם רכישתה של אפריקה 38 על ידי החברה). לתאריך הדוח עומד שכרו החודשי של מר בנימיני על סך של כ- 48 אלפי ש"ח ברוטו (צמוד למדד חודש מרץ 2014). הסכם העסקתו של מר בנימיני אינו מוגבל בזמן. במסגרת תנאי העסקתו זכאי מר בנימיני לתנאים סוציאליים ולהוצאות נלוות כמקובל בחברה. כמו כן, החברה מעמידה למר בנימיני רכב וטלפון סלולארי לצורך מילוי תפקידו וכן נושאת בגילום 90% מהמס בגין שווי השימוש ברכב. בהתאם לתוכנית המענקים לשנת 2015 יהיה זכאי מר בנימיני למענק שנתי של בין 2.25 ל- 4.5 משכורות, בכפוף לעמידתו ביעדים שנקבעו במסגרת תוכנית המענקים לשנת 2015. בנוסף, בהתאם לתוכנית המענק התלת שנתית, מר בנימיני יהיה זכאי למענק תלת שנתי בגובה של עד 3 משכורות (בתום שלוש שנות התכנית, החל משנת 2014), בכפוף ובהתאם לעמידתו ביעד הרב שנתי אשר נקבע במסגרת תכנית המענק התלת שנתית. בהסכם ההעסקה של מר בנימיני נקבע כי כל צד רשאי להביא את ההסכם לסיומו בהודעה מוקדמת בכתב של שלושה חודשיים. במקרה של סיום כהונה בחברה, יהיה מר בנימיני זכאי למענק הסתגלות בסכום השווה לשלוש משכורות חודשיות. לא נקבעה תקופת צינון. במסגרת תוכנית האופציות של החברה מיום 9.12.2014 הוקצו למר בנימיני, ביום 18.2.2015, 31,500 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל- 31,500 מניות רגילות של החברה. תנאי ההעסקה של מר בנימיני עומדים בהוראות מדיניות התגמול של החברה לנושאי המשרה.

ה. דיויד סוקט – מר סוקט מכהן כסמנכ"ל תכנון וכאדריכל ראשי בחברה החל משנת 2007. לתאריך הדוח עומד שכרו החודשי של מר סוקט על סך של כ- 46 אלפי ש"ח ברוטו (צמוד למדד חודש דצמבר 2007). הסכם העסקתו של מר סוקט אינו מוגבל בזמן. במסגרת תנאי העסקתו זכאי מר סוקט לתנאים סוציאליים ולהוצאות נלוות כמקובל בחברה. כמו כן, החברה מעמידה למר סוקט רכב וטלפון סלולארי לצורך מילוי תפקידו וכן נושאת בגילום 90% מהמס בגין שווי השימוש ברכב. בהתאם לתוכנית המענקים לשנת 2015 יהיה זכאי מר סוקט למענק שנתי של בין 2.25 ל- 4.5 משכורות, בכפוף לעמידתו ביעדים שנקבעו במסגרת תוכנית המענקים לשנת 2015. בנוסף, בהתאם לתוכנית המענק התלת שנתית, מר סוקט יהיה זכאי למענק תלת שנתי בגובה

של עד 3 משכורות (בתום שלוש שנות התכנית, החל משנת 2013), בכפוף ובהתאם לעמידתו ביעד הרב שנתי אשר נקבע במסגרת תכנית המענק התלת שנתית. בהסכם ההעסקה של מר סוקט נקבע כי כל צד רשאי להביא את ההסכם לסיימו בהודעה מוקדמת בכתב של שלושה חודשים. במקרה של סיום כהונה בחברה, יהיה מר סוקט זכאי למענק הסתגלות בסכום השווה לשלוש משכורות חודשיות. לא נקבעה תקופת צינון. במסגרת תוכנית האופציות הוקצו למר סוקט, ביום 20.9.2011, 18,900 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל- 18,900 מניות רגילות של החברה. במהלך שנת 2014, מימש מר סוקט 6,300 כתבי אופציה ל- 587 מניות של החברה. לתאריך הדוח נותרו בידיו של מר סוקט 12,600 כתבי אופציה. תנאי ההעסקה של מר סוקט עומדים בהוראות מדיניות התגמול של החברה לנושאי המשרה.

(א) להלן פירוט התגמולים, באלפי ש"ח, שניתנו בשנת הדיווח לכל בעל עניין בתאגיד על ידי התאגיד או על ידי תאגיד בשליטתו:

תגמולים אחרים				תגמולים בעבור שירותים							פרטי מקבל התגמולים			
כ"ס	אחר	טוואר שירות	ריבית	אחר	עמלה	אזרחי	לוחמי	תשלום	מענק	אחר	% החזקה בהון	היקף משרה	תפקיד	שם
141	-	-	-	-	-	-	-	-	-	141	-	-	דירקטור	שאול יהלום
63	-	-	-	-	-	-	-	-	-	63	-	-	דירקטורית	שרונה חריש <sup>1</sup>
137	-	-	-	-	-	-	-	-	-	137	-	-	דירקטורית	ורד רז - אביו
52	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52	-	-	דירקטור	זאב וורמברנד <sup>2</sup>
2,050	34	-	-	-	-	-	2,016	-	-	-	74.43%	-	נותן שירותים	דניה סיבוס

לא ניתנו תגמולים לאחר שנת הדיווח ולפני מועד הגשת הדוח בקשר עם כהונתם או העסקתם בשנת הדיווח.

#### **תקנה 21א: השליטה בתאגיד**

בעלת השליטה בחברה הינה דניה סיבוס, שהינה חברה ציבורית שמניותיה רשומות למסחר בבורסה. בעלת השליטה בדניה סיבוס 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 בעלת השליטה בחברה, דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה סיבוס") או של בעל השליטה בחברה יש עניין אישי באישורה ("עסקה עם בעל שליטה"), אשר החברה, חברות בשליטתה וחברות קשורות שלה ("קבוצת החברה") התקשרו בה בשנת 2014 או במועד מאוחר לסוף שנת 2014 ועד למועד הגשת דוח זה או שהיא עדיין בתוקף למועד דוח זה:

\* סכומי התגמול מובאים במונחי עלות לתאגיד

<sup>1</sup> הגב' חריש סיימה את כהונתה כדירקטורית בחברה ביום 11.6.2014.

<sup>2</sup> מר וורמברנד החל את כהונתו כדירקטור בחברה ביום 11.6.2014.



**א. פוליסות ביטוח נושאי משרה**

אחריותם של נושאי משרה של החברה ושל חלק מחברות הבת של החברה בוטחה במהלך השנים 2010, 2011, 2012 ו- 2013 בפוליסות ביטוח לביטוח אחריות נושאי משרה החברה התקשרה בפוליסות ביטוח לביטוח אחריות נושאי משרה לתקופה שמיום 1.5.2013 ועד יום 1.11.2014. לפרטים ראו הדוחות המידיים שפרסמה החברה ביום 7.5.2013, (מס' אסמכתא: 2013-01-055990). המידע הנכלל בדוח מובא בזאת על דרך ההפניה. ביום 9.11.2014 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת) את התקשרותה של החברה עם מבטחים בפוליסה לביטוח חבות נושאי משרה המבטחת את חבות נושאי המשרה של החברה ושל חברות הבת שלה וכן בפוליסת ביטוח קבוצתית עודפת ("מטריה") לביטוח אחריות נושאי משרה, הנערכת על ידי בעלת השליטה בחברת האם של החברה, אפריקה השקעות, עבורה ועבור חברות הבת שלה. לפרטים ראו באור 35ג(13) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2014 וכן הדוח המידי של החברה מיום 10.11.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-191247). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך ההפניה.

**ב. שיפוי נושאי משרה בקשר עם התשקיף מ-2006**

לפרטים בדבר התחייבויות לשיפוי בקשר עם תשקיף החברה משנת 2006, ראו באור 35ג(10) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2014.

**ג. שיפוי נושאי משרה בקשר לאירועים**

לפרטים בדבר מתן התחייבות לשיפוי נושאי משרה בחברה בקשר לאירועים ראו באור 35ג לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2014. לפרטים נוספים בקשר עם החלטת השיפוי לאירועים ועם כתב השיפוי לאירועים, ראו את דוח זימון אסיפת בעלי המניות מיום 21.11.2011 (מס' אסמכתא: 2011-01-333117) וכן דוח תוצאות האסיפה מיום 14.12.2011 (מס' אסמכתא: 2011-01-362130) המידע הנכלל בדוח האמור, מובא בזאת על דרך ההפניה.

---

<sup>1</sup> 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, במישרין או בעקיפין, לרבות באמצעות חברה שבשליטתו, לעניין קבלת שירותים ממנו בידי החברה וכן 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, רכושה או התחייבויותיה".

**ד. הסכם למתן שירותי ניהול עם דניה סיבוס**

לפרטים בדבר הסכם למתן שירותי ניהול בין החברה לבין דניה סיבוס (בעלת השליטה בחברה), שאושר על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 20.7.2014, ראו באור 35ג(3) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2014, וכן הדוחות המידיים שפרסמה החברה ביום 12.6.2014 ו- 20.7.2014 (מס' אסמכתאות: 2014-01-089205 ו- 2014-01-117483, בהתאמה). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

**ה. הסכם להמחאת הזכויות בחוזי ניהול פרויקטים**

לפרטים בדבר התקשרותה של החברה עם אפריקה השקעות בהסכם להמחאת הזכויות בחוזי ניהול פרויקטים, ראו באור 35ג(7) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2014.

**ו. הסכם לניהול פרויקטים**

לפרטים בדבר התקשרותה של החברה עם אפריקה השקעות בהסכם לניהול פרויקטים, ראו באור 35ג(4) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2014.

**ז. הסכם למתן שירותים על ידי אגף הכלכלה ואגף תב"ע ורישום מקרקעין**

לפרטים בדבר התקשרותה של החברה עם אפריקה השקעות בהסכם למתן שירותים על ידי אגף הכלכלה ואגף תב"ע ורישום מקרקעין, ראו באור 35ג(9) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2014.

**ח. הסכם לקבלת הלוואות מאפריקה ישראל (מימון) 1985 בע"מ**

לפרטים בדבר התקשרותה של החברה עם אפריקה ישראל (מימון) 1985 בע"מ בהסכם (ובתוספת להסכם), לפיו החברה רשאית, בהסכמה הדדית, מעת לעת, לבקשת החברה ובהסכמת אפריקה מימון, ללוות כספים מאפריקה מימון, ראו באור 35ג(6) לדוחות הכספיים. בהתאם להסכם ההלוואה ולהצהרת החברה בתשקיף משנת 2006, סוכם כי תנאי הריבית יבחנו על ידי וועדת הביקורת והדירקטוריון כל חצי שנה. ביום 2.7.2014, פקע ההסכם. לפרטים נוספים ראה דוח מידי מיום 7.5.2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-056005). המידע הנכלל בדוח מובא בזאת על דרך ההפניה.

**ט. הסכם לשימוש בסימן מסחר**

לפרטים בדבר הסכם לשימוש בסימן מסחר, שנחתם בין החברה לבין אפריקה השקעות בחודש יוני 2006, לפיו הוענקה לחברה הזכות להשתמש בסימני מסחר של אפריקה השקעות, ראו ביאור 35ג(8) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2014. למיטב ידיעת החברה, אפריקה השקעות פועלת להסדרת בעלותה בסימני המסחר האמורים.

## י. הסכם לרכישת זכויות בפרויקט "סמל"

לפרטים בדבר התקשרותה של החברה עם רמ-נח בע"מ, מגדלי סומייל ואפרירם בע"מ (חברה ש- 40% מהון המניות המונפק שלה מוחזק על ידי אפריקה השקעות) בקשר לפרויקט "סמל" ראו באור 10ג(10) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2014.

ביום 10.3.2015, אישר דירקטוריון החברה את תנאי התקשרותה של החברה בהסכם לרכישת מלוא החזקותיה של אפריקה השקעות באפרירם, המהוות 40% מהון המניות של אפרירם, וכן את זכויותיה של אפריקה השקעות בהלוואה אשר הועמדה על ידה לאפרירם, בתמורה לסך של כ- 40.4 מיליון ש"ח. ההתקשרות בהסכם הרכישה כפופה, בין היתר, לאישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה. החברה תפעל לפרסומו של דוח זימון אסיפה כאמור.

## יא. הסכם לביצוע עבודות בניה בפרויקט "סביוני רמת אביב" בתל אביב

ביום 10.7.2008 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישורן של ועדת הביקורת ושל דירקטוריון החברה) את התקשרותה של החברה ביחד עם קיסריה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, לפיו תשמש דניה סיבוס כקבלן הראשי בקשר עם בנינים מס' 5 ו- 6 בפרויקט המגורים "סביוני רמת אביב" בתל אביב (להלן בס"ק זה: "הפרויקט"), אשר מוקם, בחלקים שונים, על ידי החברה ביחד עם קיסריה במסגרת עסקה משותפת (להלן בס"ק זה: "הסכם הקבלנות"). במסגרת הסכם הקבלנות נקבע, בין היתר, כדלקמן:

- (1) דניה סיבוס תשמש כקבלן ראשי בביצוע בניין מס' 5 בפרויקט, הכולל את החניון המשותף, מבנה הכניסה המשני והשטח המסחרי (להלן בס"ק זה: "שלב א") ובניין מס' 6 בפרויקט והשטחים הנלווים לו (להלן בס"ק זה: "שלב ב"), בתמורה לסך כולל של כ- 110.5 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה לחודש דצמבר 2007, ובכפוף לשינויים אפשריים בהיקף הפרויקט ולהתאמת התמורה.
- (2) פרק הזמן להשלמת שלב א' נקבע על 24 חודשים ממועד קבלת צו התחלת העבודה לאותו השלב. פרק הזמן להשלמת שלב ב' נקבע על 22 חודשים ממועד קבלת צו התחלת העבודה לאותו השלב.
- (3) לתאריך הדוח, הושלמו בניינים מס' 5 ו- 6 בפרויקט.

## יב. הסכם לביצוע עבודות בניה בפרויקט "סביוני רמת אביב" בתל אביב

ביום 28.4.2013 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה, את התקשרותה של החברה ביחד עם קיסריה, בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, לפי תעניק שירותי קבלנות להקמתו של בניין מגורים בן 21 קומות מעל קומת קרקע, בשטח כולל של כ- 14 אלפי מ"ר, ושתי קומות של חניון תת קרקעי בשטח כולל של כ- 52 אלפי מ"ר (בניין 10 בפרויקט), בתמורה פאושלית בסך של כ- 94.26 מיליון ש"ח (חלקה של החברה כ- 47.13 מיליון ש"ח) (צמוד למדד תשומות הבניה, בתוספת מע"מ כדין). לפרטים נוספים ראו הדוח

המיידית שפרסה החברה ביום 28.4.2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-046621).  
המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

#### ג. הסכם לביצוע עבודות קבלנות בפרויקט "SKY", בעיר ימים, בנתניה

ביום 3.9.2009 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישורן של ועדת הביקורת ושל דירקטוריון החברה) את התקשרותה של החברה ביחד עם ב.יאיר יזום ובניה בע"מ (להלן: "ב.יאיר") בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, לפיו תשמש דניה סיבוס כקבלן הראשי בקשר עם הקמת בניין מגורים מס' 1 בפרויקט המגורים "SKY", בעיר ימים בנתניה, (להלן בס"ק זה: "הפרויקט"), אשר מוקם, בחלקים שווים, על ידי החברה ביחד עם ב.יאיר במסגרת עסקה משותפת (להלן בס"ק זה: "הסכם הקבלנות"), וכן מתן אופציה (לתקופה של שנתיים) לעסקה המשותפת להתקשר עם דניה סיבוס בהסכם להקמתו של בניין מגורים מס' 2 במגרש מס' 26 בפרויקט (להלן: "האופציה"), בתנאים זהים לתנאי הסכם הקבלנות. במסגרת הסכם הקבלנות נקבע, בין היתר, כדלקמן:

- (1) דניה סיבוס תשמש כקבלן ראשי בביצוע בניין מס' 1 בפרויקט, שהינו בניין בן 35 קומות ובו 120 יחידות דיור, בתמורה לסך כולל של כ- 88 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה לחודש נובמבר 2008, ובכפוף לשינויים אפשריים בהיקף הפרויקט ולהתאמת התמורה.
- (2) פרק הזמן להשלמת העבודות וקבלת טופס 4 לבנין מס' 1 בפרויקט, נקבע על 30 חודשים החל מיום 13.5.2009, כאשר לדניה סיבוס ניתנת תקופת "גרייס" בת 60 ימים נוספים להשלמת העבודות כאמור, אשר רק לאחריה תחויב דניה סיבוס בתשלום פיצוי לעסקה המשותפת בגין איחור, ככל שיהיה, במסירת בניין מס' 1 לעסקה המשותפת.
- (3) ביום 26.5.2009 אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה של החברה ביחד עם ב.יאיר בהסכם עם דניה סיבוס, לפיו תבצע דניה סיבוס עבודות עפר וביסוס באתר הפרויקט, בהיקף של 4 מיליון ש"ח.
- (4) ביום 26.10.2010 אישרה האסיפה הכללית של החברה, מתן הודעה, על ידי החברה ביחד עם ב.יאיר לדניה סיבוס, על מימוש האופציה שניתנה לחברה ולב.יאיר על גבי מגרש מס' 26 בפרויקט, וזאת, בתמורה לסך כולל של כ- 92 מיליון ש"ח לא כולל מע"מ (צמוד למדד תשומות הבנייה לחודש נובמבר, שנת 2008) באותם תנאים כפי שנקבעו בהסכם הקבלנות.
- (5) לתאריך הדוח, הושלמו בניינים מס' 1 ו-2 בפרויקט.

#### ד. אישור התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס – פרויקט גני

##### סביון

ביום 11.2.2013 אישרה האסיפה הכללית, את התקשרותה של החברה בהסכם עם דניה סיבוס בע"מ, בעלת השליטה בחברה, לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי

קבלנות להקמתם של פרויקט גני סביון. פרויקט גני סביון הינו פרויקט למגורים בהיקף כולל של כ- 400 יחידות דיור בשטח כולל של כ- 78 אלפי מ"ר וכן חניונים בשטח כולל של כ- 27 אלפי מ"ר על פני חמישה מגרשים, לפיו ההסכם דניה תעניק שירותי בנייה לעד 5 בניינים בפרויקט (ללא שטח ציבורי פתוח צמוד, אשר יבוצע בשלבים שונים על ידי צד שלישי, שאינו קשור לחברה ו/או למי מבעלי השליטה בה, ואשר דניה סיבוס תתאם את העבודות מול צד שלישי זה), עד 3 חניונים, מתוכם 2 חניונים כפולים (חניון 121 – 122, חניון 123 – 124 וחניון 125) ועד 2 חדרי טרנספורמציה בשטח הציבורי הפתוח בתמורה פאושליט בסך של עד כ- 319 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, בהתאם להיקף שירותי הקבלנות כאמור בפועל, וכן תמורה מותנית בגין עמידה ביעדים בגובה של עד 4 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, (להלן: "החלטת גני סביון").

החלטת גני סביון אושרה על ידי דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 23.12.2012, לאחר שאושרה על ידי ועדת הביקורת של החברה בישיבתה מיום 13.12.2012. לפרטים נוספים בקשר עם החלטת גני סביון ראה מידי בדבר זימון אסיפה מיום 6.1.2013, וכן דוח משלים בדבר זימון אסיפה מיום 4.2.2013 (מס' אסמכתאות: 2013-01-005844 ו- 2013-01-029844 בהתאמה), וכן דוח מידי בדבר תוצאות האסיפה מיום 11.2.2013 (מס' אסמכתאות: 2013-01-035994). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה. לתאריך הדוח מצויים בניינים 121-125 בבנייה.

#### טו. התקשרות בהסכם לרכישת אפריקה 38 בע"מ

ביום 19.5.2013 אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרותה של החברה עם דניה סיבוס, לפיו תרכוש החברה מדניה סיבוס 100% מהון המניות המונפק של אפריקה 38 בע"מ (לשעבר "דניה 38 בע"מ"), חברה העוסקת בייזום ופיתוח פרויקטים למגורים במסגרת תכנית מתאר ארצית 38 (להלן: "אפריקה 38"), וכן תרכוש החברה את כל זכויותיה של דניה סיבוס בהלוואת הבעלים שהעמידה לאפריקה 38, כפי שתהיה במועד ההשלמה, תמורת סך בשקלים השווה לסכום הלוואת הבעלים במועד ההשלמה (נכון למועד ההשלמה, עמדה הלוואת הבעלים על סך של כ- 4.7 מיליון ש"ח). כמו כן, אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרותה של אפריקה 38 עם דניה סיבוס בהסכם מסגרת לביצוע עבודות קבלנות, לפיו תהיה רשאית אפריקה 38, במהלך העסקים הרגיל, להתקשר בהסכמי קבלנות עם דניה סיבוס ו/או כל תאגיד בשליטתה, לביצוע עבודות בניה ובכלל זה, ביצוע שלד ובנייה, עבודות ריצוף, גיבוס, ציפוי קרמיקה, טיח, חיפוי, בידוד ואיטום, עבודות בטון, עבודות הנדסיות, התקנת מערכות וכיו"ב בפרויקטים של דניה סיבוס, והכל כמפורט בדוח זימון האסיפה המשלים שפרסמה החברה ביום 5.5.2013 (מס' אסמכתאות: 2013-01-054133) ובדוח תוצאות האסיפה המתקון מיום 19.5.2013 (מס' אסמכתאות: 2013-01-065077). המידע הנכלל בדוח זימון האסיפה ובדוח התוצאות מובא בזאת על דרך ההפניה.

## טז. התקשרות בהסכם קבלנות בקשר עם פרויקט סביוני TLV

ביום 7.3.2012 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה מיום 29.2.2012) את התקשרותה של החברה בהסכם עם דניה סיבוס, לפיו תבצע דניה סיבוס שירותי בניה עבור החברה בקשר עם פרויקט סביוני TLV (אך למעט עבודות דיפון, חפירה והשפלת מי תהום), ותמסור לחברה ו/או למי שהחברה תורה לדניה סיבוס, את יחידות הדיור ו/או השטחים שבפרויקט, כפי שיקבעו ע"י החברה, כשהם מושלמים, ראויים למגורים, מוכנים לאכלוס, והכול בהתאם לדרישות דיני התכנון והבניה, הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 על תיקונו מעת לעת, הוראות הסכם TLV והוראות כל דין, בהיקף של כ- 56 מיליון ש"ח. לפרטים ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 7.3.2012 (מס' אסמכתא 2012-01-062295). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה. לתאריך הדוח הושלמה בנייתו של הפרויקט.

## יז. התקשרות בהסכם קבלנות בקשר עם פרויקט סביוני ארנונה

ביום 14.7.2013 אישר דירקטוריון החברה, בכפוף לקבלת אישורה של האסיפה הכללית של החברה, את התקשרותה של החברה ביחד עם רמגור נכסים בע"מ (להלן: "רמגור") בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות להקמתם של 2 בניינים (בניינים A ו- B) בני 16 קומות כל אחד, ובהיקף כולל של 224 יחידות דיור והקמת חדר טרנספורמציה ועבודות איטום וגמר במרתף, בשטח כולל של כ- 33 אלפי מ"ר (לא כולל שטח המרתף) במסגרת פרויקט "סביוני ארנונה" אשר מוקם על ידי החברה (67%) ביחד עם רמגור (33%) במסגרת עסקה משותפת, בתמורה פאושלית (הכוללת את התוספות, כהגדרתן בסעיף 2.2.3 בדוח זימון האסיפה כהגדרתו להלן) בסך של כ- 139 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדיון) צמוד למדד הבניה לחודש מרץ 2013 שפורסם בחודש אפריל 2013, בכפוף לשינויים בהיקף שירותי הקבלנות כאמור בפועל, והכל כמפורט בדוח זימון האסיפה המשלים שפרסמה החברה ביום 18.8.2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-119457) (לעיל ולהלן: "דוח זימון האסיפה"). המידע הנכלל בדוח זימון האסיפה מובא בזאת על דרך ההפניה. לתאריך הדוח מצויים בניינים A ו- B בבניה.

## יח. התקשרות בהסכם קבלנות בקשר עם פרויקט סביוני נצר

פרויקט סביוני נצר הינו (בעיקרו) פרויקט למגורים בנס ציונה (להלן: "הפרויקט") אשר מוקם על ידי החברה, ביחד עם ישראל אדלר ובנו חברה להשקעות בע"מ (להלן: "אדלר"), בחלקים שווים, הפועלים יחד במסגרת עסקה משותפת (להלן: "העסקה המשותפת בסביוני נצר"). ביום 12.3.2014 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה מיום 12.2.2014) את התקשרותה של העסקה המשותפת בסביוני נצר בהסכם עם דניה סיבוס, להקמתם של בניינים 27, 28 ו- 29 בפרויקט, הכוללים 84 יח"ד וחניון תת קרקעי משותף, לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי בניה בהיקף של 13,776 מ"ר בניה עלית וכן

4,900 מ"ר חניון תת קרקעי עבור העסקה המשותפת בסביוני נצר בקשר עם הבניינים, ותמסור לעסקה המשותפת בסביוני נצר ו/או למי שהעסקה המשותפת בסביוני נצר תורה לדניה סיבוס, את יחידות הדיור ו/או השטחים שבבניינים, כפי שיקבעו ע"י העסקה המשותפת בסביוני נצר, כשהם מושלמים, ראויים למגורים, מוכנים לאכלוס, והכול בהתאם להוראות הסכם הבניינים והוראות כל דין, בהיקף של כ- 69 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (חלקה של החברה כ- 34.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין). לפרטים ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 13.3.2014 (מס' אסמכתא 013494-01-2014). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה. לתאריך הדוח מצויים בניינים 27 - 29 בבנייה.

#### **י. שיתוף פעולה עם חברה בבעלות בעל השליטה לתכנון, הקמה ותפעול קרקע**

##### **בהרצליה**

ביום 14.5.2014, הוכרזה הצעתה של החברה, יחד עם אפריקה נכסים, במסגרת מכרז שפורסם על ידי מדינת ישראל, החשב הכללי במשרד האוצר ביחד עם משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל, לרכישת קרקעות להקמת דירות מגורים להשכרה, כהצעה הזוכה. לצורך הקמת הפרויקט האמור, ביום 9.11.2014, אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה של החברה ואפריקה נכסים בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס אשר תשמש כקבלן ההקמה במסגרת המכרז. ביום 15.1.2015, נחתם הסכם מימון בין החברה ואפריקה נכסים לבין גוף מוסדי שאינו קשור למי מבין החברה ו/או אפריקה נכסים ו/או מי מטעמן. לפרטים ראו ביאור 11 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2014 והדוחות המידיים מיום 10.4.2014 מיום 11.5.2014, מיום 15.5.2014, מיום 10.11.2014, מיום 14.1.2015 ומיום 18.1.2015 (מס' אסמכתאות: 2014-01-043770, 2014-01-060543, 2014-01-064413, 2014-01-191250, 2015-01-011629 ו- 2015-01-013189, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך ההפניה.

#### **כ. התקשרות בהסכם קבלנות בקשר עם פרויקט מגדל מופת**

ביום 7.10.2014 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר אישור וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה), את התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות, בפרויקט סביון מופת, להקמתו של מגדל יחיד בן 115<sup>1</sup> יחידות דיור בשטח כולל של כ- 18,500 מ"ר וחניון תת קרקעי (5.5 מפלסים) בשטח נוסף של כ- 12,000 מ"ר, בתמורה פאושלית בסך של כ- 102.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין<sup>2</sup>, בהתאם להיקף שירותי הקבלנות כאמור בפועל. לפרטים נוספים ראו דוחות מידיים מיום

<sup>1</sup> כפוף לקבלת היתרים. יצוין, כי במקרה בו היקף יחידות הדיור הכולל יפחת מ- 115 יחידות ל- 110 יחידות, תופחת תמורת הסכם מגדל מופת, בהתאם לניתוח מחיר של יחידת דיור.

<sup>2</sup> ביום 16.7.2014 אישר סמנכ"ל ההנדסה של החברה את התקשרותה של החברה בהסכם לעבודות ביסוס ו- topdown (להלן: "העבודות הנוספות") עם דניה סיבוס, בסך של עד כ- 3.6 מיליון ש"ח.

20.7.2014, מיום 21.9.2014 ומיום 7.10.2014 (מס' אסמכתאות: 2014-01-117369, 2014-01-161541 ו- 2014-01-172962, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה.

#### כא. התקשרות בהסכם קבלנות בקשר עם פרויקט סביון במשתלה

ביום 16.7.2014 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של וועדת הביקורת של החברה, את התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס בפרויקט סביון במשתלה אשר הינו (בעיקרו) פרויקט למגורים בהיקף כולל של 109 יחידות דיור על פני 6 בניינים, בשטח כולל של כ- 16,300 מ"ר וכן חנייה בשטח נוסף של כ- 8,700 מ"ר. בתמורה לשירותים שתעניק דניה סיבוס לחברה במסגרת הסכם הקבלנות, תשלם החברה, מחיר פאושלי כולל וסופי העומד על סך של כ- 89.3 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדון, תמורת הסכם הקבלנות כוללת את אספקת כל החומרים והמתקנים הנדרשים לצורך השלמת הפרויקט על ידי דניה סיבוס, ומהווה תמורה מלאה וסופית לדניה סיבוס. לפרטים נוספים ראו דוח ההקלות של החברה מיום 17.7.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-115977).

#### כב. התקשרות בהסכם קבלנות בקשר עם פרויקט סביון באגם

ביום 25.1.2015 אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי בניה עבור החברה להשלמתו של הקמת פרויקט סביון באגם בנתניה, מהמצב בו נמצא הפרויקט כרגע לאור ביטול התקשרותה של החברה עם אחד מהקבלנים המקוריים עמם התקשרה, בעקבות כניסתו להליכי חדלות פירעון. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 25.1.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-017971). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

#### 2. עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות ושאין זניחות

##### 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 30.8.2011, כמפורט בתקנה 22 לפרק פרטים נוספים על החברה.

א. ביום 28.4.2013 אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה של החברה, יחד עם רמגור נכסים בע"מ (להלן: "רמגור") בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, לפיו תבצע דניה סיבוס עבודות שלד ואיטום מרתף עד מפלס 0.00, המתפרשות על חמישה מפלסי מרתף בשטח כולל של כ- 15.6 אלפי מ"ר במסגרת "פרויקט ארנונה",



בירושלים, אשר מוקם על ידי החברה (כ- 67%) ועל ידי רמגור (כ- 33%) ביחד, במסגרת עסקה משותפת, וזאת תמורת סך של כ- 17.75 מיליון ש"ח (חלקה של החברה כ- 12 מיליון ש"ח). לפרטים נוספים ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 28.4.2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-046630). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

ב. ביום 16.7.2014 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של וועדת הביקורת של החברה, את התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס לביצוען של עבודות הביסוס בפרויקט סביון במשתלה, וזאת בתמורה למחיר על בסיס פאושלי העומד על סך של כ- 4.7 מיליון ש"ח. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית לבצע תוספות לעבודות הביסוס, בהיקף של עד 5%. לפרטים נוספים ראו דוח ההקלות של החברה מיום 17.7.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-115962).

### **3. עסקאות זניחות**

ביום 30.8.2011 החליט דירקטוריון החברה לאמץ קווים מנחים וכללים לשם סיווגה של עסקה כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 64(3)(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג - 1993, זאת הן בקשר עם עסקאות עם בעלי עניין המפורטות בדוחות הכספיים והן בקשר עם עסקאות בעל השליטה (או עסקאות שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורן).

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

(1) בשלב הראשון, תבחן החברה האם העסקה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש בה עניין כאמור, הינה עסקה במהלך העסקים רגיל של החברה ובתנאי שוק. הבחינה כאמור תיעשה על פי עקרונות ומדדים שייקבעו וייבחנו על ידי ועדת הביקורת של החברה, מדי שנה.

(2) 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>סוג המבחן הכמותי</u>	<u>רף הזניחות<sup>1</sup></u>	<u>סוג העסקה</u>
	היחס בין מחיר העסקה לבין ההון המיוחס לבעלי המניות.	תוצאתו של המבחן הכמותי לא תעלה על 0.1%; בנוסף, נקבעה תקרה מקסימאלית, על בסיס שנתי מצטבר, של 0.5 מיליון ש"ח.	עסקה לאירוח ולניהול כנסים ואירועים ברשת מלונות
כאשר מדובר בעסקה לרכישת חומרי גלם או מוצרים אחרים - הבחינה תיערך במועד של כל הזמנה לביצוע הרכישה כאמור.	היחס בין מחיר העסקה לבין ההון המיוחס לבעלי המניות.	תוצאתו של המבחן הכמותי לא תעלה על 0.1%. בנוסף, נקבעה תקרה מקסימאלית, על בסיס שנתי מצטבר, של 2 מיליון ש"ח (עבור עסקאות מסוג מסוים עם גורם אחד).	עסקאות אחרות (לרבות עסקאות לרכישת נכס או למכירת נכס של החברה ולרבות עסקה לרכישת חומרי גלם או מוצרים אחרים)

- (3) על מנת למנוע פיצול מלאכותי של התקשרות שהינה, במהותה, עסקה אחת, בהתקשרויות נפרדות, דומות ו/או משלימות, שהינן סמוכות זו לזו מבחינת זמן ו/או מקום – הוחלט להחמיר בעת הפעלת המבחן הכמותי ולצרף את נתוניהן של התקשרויות כאמור, מקום שיש לראותן, במהותן, כעסקה אחת.
- (4) 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.
- ב. 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.
- ג. 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 עניין 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, התקשרויות לרכישת זמן פרסום בערוץ טלוויזיה ייעודי בשפה הרוסית, השתתפות בהוצאות בגין קיום ימי עיון מקצועיים והשתלמויות מרוכזות לעובדי קבוצת אפריקה השקעות.
- ד. לפרטים נוספים בקשר עם עסקאות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים, ראו באור 35 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2014.

<sup>1</sup> כאשר תוצאת יישומו של המבחן הכמותי אינה עולה על רף הזניחות כמפורט בטבלה זו להלן, תוגדר העסקה הספציפית כ"זניחה".

להלן נתונים שנתיים מצטברים בקשר עם עסקאות זניחות שביצעה החברה במהלך

שנת 2014 (באלפי ש"ח):

<u>הערות</u>	<u>תוצאת רף הזניחות<sup>2</sup></u>	<u>תוצאת המבחן הכמות<sup>1</sup></u>	<u>סוג העסקה</u>
בהתאם לאמור, העסקה הינה עסקה זניחה	145 אלפי ש"ח	0.01%	עסקאות לאירוח ולניהול כנסים ואירועים ברשת מלונות
בהתאם לאמור, העסקה הינה עסקה זניחה	522 אלפי ש"ח	0.07%	עסקאות לרכישת ציוד לדירות בפרויקט "הרב קוק", ירושלים
בהתאם לאמור, העסקה הינה עסקה זניחה		0.01%	עסקאות לרכישת ציוד לדירות בפרויקט "סביוני ים", קרית ים
בהתאם לאמור, העסקה הינה עסקה זניחה		0.01%	עסקאות לרכישת ציוד למשרד מכירות בפרויקט "ספייס" פתח תקווה

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

ראו דוח מידי מיום 5.3.2015 (אסמכתא מס' 2015-01-044806). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך של הפניה.

**תקנה 24א': הון רשום, מונפק ונפרע**

א. הון מניות

ההון הרשום: 30,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א.

ההון המונפק: 12,606,177 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א.

ב. ניירות ערך המירים

ניירות ערך המירים של התאגיד: ראו תקנה 20.

**תקנה 24ב': מרשם בעלי המניות**

<u>שם בעל נייר הערך</u>	<u>מספר נייר</u>	<u>כמות</u>
החברה לרישומים של בנק לאומי לישראל בע"מ	1097948	12,606,177

**תקנה 25 א': מען רשום, טלפון ופקס**

המען הרשום של התאגיד: יוני נתניהו 1ג', אור יהודה 60250

מספר הטלפון: 03-7402500

מספר פקסימיליה: 03-5393523

<sup>1</sup> היחס בין מחיר העסקה לבין ההון המיוחס לבעלי המניות.  
<sup>2</sup> 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 0.5 מיליון ש"ח. עסקאות אחרות (לרבות עסקאות לרכישת נכס או למכירת נכס של החברה ולרבות עסקה לרכישת חומרי גלם או מוצרים אחרים) - תוצאתו של המבחן הכמותי לא תעלה על 0.1%. בנוסף, נקבעה תקרה מקסימאלית, על בסיס שנתי מצטבר, של 2 מיליון ש"ח (עבור עסקאות מסוג מסוים עם גורם אחד). כאשר תוצאת יישומו של המבחן הכמותי אינה עולה על רף הזניחות כמפורט בטבלה זו להלן, תוגדר העסקה הספציפית כ"זניחה".

**תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד**

ראו נספח ו'.

**תקנה 26א': נושאי המשרה הבכירה בתאגיד**

א.	שם:	אורן הוד
	מספר ת.ז.:	023836588
	תאריך לידה:	21.8.1968
	תאריך תחילת כהונה:	15.3.2011
	תפקיד שהוא ממלא בחברה, חברה בת או בבעל ענין בה:	מנכ"ל החברה.
	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	לשעבר - סמנכ"ל הנדסה בחברת גד בניין ופיתוח בע"מ מקבוצת נכסים ובניין I.D.B
	השכלה:	אקדמאית – בעל תואר בוגר בהנדסה אזרחית מהטכניון - המכון הטכנולוגי לישראל, חיפה.
	האם הוא בעל עניין בחברה:	כן. בעל עניין מתוקף כהונתו כמנכ"ל החברה.
	האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה:	לא

ב.	שם:	אהרן פרנקל
	מספר ת.ז.:	023079387
	תאריך לידה:	7.10.1967
	תאריך תחילת כהונה:	1.6.1998
	תפקיד שהוא ממלא בחברה, חברה בת או בבעל ענין בה:	סמנכ"ל כספים של החברה, אחראי סיכוני שוק.
	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	כהונה בתפקידו הנוכחי, לשעבר - מנהל תכנון ובקרה באפריקה השקעות, דירקטור ומנהל הכספים של חטיבת המגורים של אפריקה השקעות.
	השכלה:	אקדמאית, בעל תואר בוגר בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בר אילן. רו"ח מוסמך.
	האם הוא בעל עניין בחברה:	לא
	האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה:	לא

ג.	שם:	דוד סוקט
	מספר ת.ז.:	014119770
	תאריך לידה:	12.7.1962
	תאריך תחילת כהונה:	10.12.2007
	תפקיד שהוא ממלא בחברה, חברה בת או בבעל ענין בה:	סמנכ"ל תכנון ואדריכל ראשי.
	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	כהונה בתפקידו הנוכחי, לשעבר - מהנדס העיר בעיריית הרצליה.
	השכלה:	אקדמאית, בעל תואר מוסמך בארכיטקטורה מהטכניון - המכון הטכנולוגי לישראל, חיפה.
	האם הוא בעל עניין בחברה:	לא.
	האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה:	לא.

ד.	שם:	קרן דניאל
	מספר ת.ז.:	038441077
	תאריך לידה:	8.3.1976
	תאריך תחילת כהונה:	22.6.2006
	תפקיד שהיא ממלאת בחברה, חברה בת או בבעל ענין בה:	חשבת.
	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	כהונה בתפקידה הנוכחי.
	השכלה:	אקדמאית, בעלת תואר בוגר בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת תל אביב, בעלת תואר מוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב. רו"ח מוסמך.
	האם היא בעלת עניין בחברה:	לא.
	האם בת משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה:	לא.

ה.	שם:	מיכאל קליין
	מספר ת.ז.:	013234620
	תאריך לידה:	3.8.1973
	תאריך תחילת כהונה:	1.4.2011
	תפקיד שהוא ממלא בחברה, חברה בת או בבעל ענין בה:	סמנכ"ל הנדסה.
	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	לשעבר - מנהל פרויקטים בניה למגורים בדניה סיבוס בע"מ, מנהל ביצוע של חברה יזמית בנוה גד בע"מ, מנהל אזור ומהנדס ראשי באלקטרה בניה בע"מ.
	השכלה:	אקדמאית – בעל תואר בוגר בהנדסה אזרחית מהטכניון - המכון הטכנולוגי לישראל, חיפה.
	האם הוא בעל עניין בחברה:	לא.
	האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה:	לא.

ו.	שם:	עמיחי פייבל
	מספר ת.ז.:	028550531
	תאריך לידה:	5.5.1971
	תאריך תחילת כהונה:	12.2.2014
	תפקיד שהוא ממלא בחברה, חברה בת או בבעל ענין בה:	מבקר פנים של החברה, של אפריקה השקעות ושל חברות בנות בקבוצת אפריקה השקעות.
	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	סגן מבקר ראשי באפריקה השקעות
	השכלה:	תואר בוגר מנהל עסקים המכללה למנהל, תואר מוסמך במשפט, אוניברסיטת בר אילן, רו"ח מוסמך.
	האם הוא בעל עניין בחברה:	לא.
	האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה:	לא.

ז.	שם:	ליאת דנינו ישראל
	מספר ת.ז.:	029273257
	תאריך לידה:	28.6.1972
	תאריך תחילת כהונה:	16.2.2014
	תפקיד שהיא ממלאת בחברה, חברה בת או בבעל ענין בה:	סמנכ"ל שיווק ומכירות.
	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	מנהלת חטיבת הנדל"ן והרכב - בחבר, מנכ"ל - חברת אמבסדור, מנהלת שיווק - קרדן נדל"ן
	השכלה:	תואר בוגר במדעי הרוח מאוניברסיטת בר אילן, תואר מוסמך במנהל עסקים משלוחת אוניברסיטת "דרבי" בישראל
	האם היא בעלת ענין בחברה:	לא.
	האם בת משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין אחר בחברה:	לא.

#### **תקנה 27: רואה החשבון של התאגיד**

רואי החשבון של החברה:

בריטמן אלמגור זהר – מרחוב מרכז עזריאלי 1, ת"א.

#### **תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים והחלטות אסיפה כללית מיוחדת**

1. בישיבתו מיום 12.3.2014 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 50 מיליון ש"ח לבעלי המניות. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 13.3.2014 (מס' אסמכתא: 013485-01-2014). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.
2. באסיפה הכללית מיום 23.4.2014 החליטה האסיפה הכללית של החברה, לאשר את תכנית המענק למנכ"ל ול-5 נושאי משרה נוספים. לפרטים נוספים ראו ביאור 37 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2014 והדוחות המידיים מיום 13.4.2014 ומיום 23.4.2014 (מס' אסמכתאות: 01-045228-2014 ו- 01-048711-2014, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות המידיים האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה.
3. ביום 20.7.2014 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר אישור וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה) את התקשרות החברה בהסכם למתן שירותי ניהול עם דניה סיבוס. לפרטים נוספים ראו ביאור 35ג(3) לדוחות הכספיים ליום 31.12.2014 וכן הדוחות המידיים מיום 12.6.2014 ומיום 20.7.2014 (מס' אסמכתאות: 01-089205-2014 ו- 01-117483-2014, בהתאמה) המידע הנכלל בדוחות המידיים האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה. ביום 7.10.2014 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר אישור וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה), את התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס בפרויקט סביון

מופת. לפרטים נוספים ראו דוחות מידיים מיום 20.7.2014, מיום 21.9.2014 ומיום 7.10.2014 (מס' אסמכתאות: 2014-01-117369, 2014-01-161541 ו-2014-01-172962, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה.

### **תקנה 29א':**

### **החלטות החברה**

1. לעניין ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, ראו האמור בתקנה 22 לעיל.
2. לענין התחייבות לשיפוי נושאי משרה בקשר עם תשקיף מיום 22.6.2006, ראו האמור בתקנה 22 לעיל.
3. לענין התחייבות לשיפוי נושאי משרה בקשר לאירועים, ראו האמור בתקנה 22 לעיל.

10.3.2015

### **אפריקה ישראל מגורים בע"מ**

---

**אורן הוד**

**מנהל כללי**

---

**אברהם נובוגרוצקי**

**יו"ר הדירקטוריון**

**נספח ב'**  
**להלן דוחות על הרווח הכולל (באלפי ש"ח)**

<b>סה"כ</b>	<b>רבעון 4</b>	<b>רבעון 3</b>	<b>רבעון 2</b>	<b>רבעון 1</b>	
554,887	212,621	114,341	116,371	111,554	הכנסות בגין עסקות בניה ומקרקעין
415,367	164,215	82,567	82,061	86,524	עלויות והוצאות בגין עסקות בניה ומקרקעין
<b>139,520</b>	<b>48,406</b>	<b>31,774</b>	<b>34,310</b>	<b>25,030</b>	<b>רווח גולמי</b>
27,777	8,039	4,462	6,290	8,986	הוצאות מכירה ושיווק
16,159	4,287	4,279	3,589	4,004	הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
(608)	(38)	(258)	(215)	(97)	הכנסות אחרות
<b>96,192</b>	<b>36,118</b>	<b>23,291</b>	<b>24,646</b>	<b>12,137</b>	<b>רווח מפעולות רגילות</b>
(24,928)	(3,948)	(6,791)	(6,968)	(7,221)	הוצאות מימון
20,887	1,402	5,636	5,092	8,757	הכנסות מימון
<b>(4,041)</b>	<b>(2,546)</b>	<b>(1,155)</b>	<b>(1,876)</b>	<b>1,536</b>	<b>הוצאות מימון, נטו</b>
(2,141)	(581)	(516)	(528)	(516)	חלק בהפסדי עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<b>90,010</b>	<b>32,991</b>	<b>21,620</b>	<b>22,242</b>	<b>13,157</b>	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(26,260)	(9,109)	(6,321)	(6,679)	(4,151)	מסים על ההכנסה
<b>63,750</b>	<b>23,882</b>	<b>15,299</b>	<b>15,563</b>	<b>9,006</b>	<b>רווח נקי</b>
5.06	1.89	1.21	1.24	0.71	רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה בת 1 ש"ח ע.ב. (בש"ח)



נספח ג'- השקעות בחברות הבת מהותיות וחברות קשורות מהותיות ליום 31.12.2014

שם החברה ומספר המניה בבורסה	סוג המניות	מספר המניות	ערך נקוב בש"ח	עלות באלפי ש"ח מותאמת למדד המחירים לצרכן	חלקה של החברה ברווחים/ הפסדים נטו מתאריך הרכישה באלפי ש"ח	הערך במאזן באלפי ש"ח	השיעור מהון המניות מכוח ההצבעה ומהסמכות למנות מנהלים	שער בבורסה ליום המאזן
צבי יעבץ ושות' בע"מ <sup>1</sup>	מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ע.ג. כ"א	4,802	4,802	-	-	-	100%	-
מדן כרמל בע"מ <sup>2</sup>	מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ע.ג. כ"א	100	0.01	-	-	-	100%	-
רמ-נח בע"מ	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א	575	575	14,371	(6,114)	9,034	57.5%	-
מגדלי סומייל בע"מ	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א	1,000	1,000	1,479	(196)	1,283	50%	-
פ.א. פיתוח ובניה בירושלים בע"מ	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א	100	100	-	(2,439)	(2,439)	50%	-
גבעת שמואל החדשה בע"מ	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א	200	200	-	(12,673)	(9,334)	50%	-
אפריקה 38 בע"מ	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א	100	100	(50)	(5,256)	(5,306)	100%	-

<sup>1</sup> אפריקה השקעות מחזיקה במניה רגילה אחת של צבי יעבץ ושות' בע"מ והחברה מחזיקה ב- 4,801 מניות רגילות.

<sup>2</sup> אפריקה השקעות מחזיקה ב- 6 מניות בכורה של מדן כרמל בע"מ (המקנות לחברה זכות לפדותן בכל עת בתמורה לתשלום ערך הנקוב) והחברה מחזיקה ב- 100 מניות רגילות.

**נספח ג' - השקעות בחברות הבת מהותיות וחברות קשורות מהותיות ליום 31.12.2014**

שם החברה	אלפי ש"ח	הלוואות ושטרי הון
פ.א פיתוח ובניה בירושלים בע"מ	13,913	הלוואות בעלים, אינה צמודה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 3.23%, מועד פרעון טרם נקבע
רמ-נח בע"מ	57,500	שטרי הון לא צמודים ואינם נושאים ריבית, הונפקו ביולי 2013, לפירעון לא יאוחר מיום 1.7.2019 ו/או כל מועד מאוחר יותר, אשר יוסכם על הצדדים.
	8,206	הלוואות בעלים, אינה צמודה, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 3.23%, מועד פרעון טרם נקבע.
מגדלי סומייל בע"מ	32,410	שטר הון לא צמוד ואינו נושא ריבית, הונפק בינואר 2008.
	2,564	שטר הון לא צמוד ואינו נושא ריבית, הונפק בנובמבר 2014.
גבעת שמואל החדשה בע"מ	56,117	הלוואות בעלים, אינה צמודה, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 3.23%, מועד פרעון טרם נקבע.
	18,690	שטר הון לא צמוד ואינו נושא ריבית, הונפק בדצמבר 2013.
אפריקה 38 בע"מ	21,198	הלוואות בעלים, אינה צמודה, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 3.23%, מועד פרעון טרם נקבע.

**נספח ד' - שינויים בהשקעות בחברות הבת מהותיות וחברות קשורות מהותיות בתקופת הדוח  
באלפי ש"ח**

שם החברה	חלקנו בקרנות ועודפים	שטרי הון והלוואות	השקעות בהון	השקעות אחרות	תאריך השינוי
פ.א פיתוח ובניה בירושלים בע"מ	(386)				
רמ-נח בע"מ	47				
		391			1/14
		434			4/14
		333			7/14
		951			10/14
		<u>2,109</u>			
מגדלי סומייל בע"מ	6				
		<u>5,264</u>			11/14
גבעת שמואל החדשה בע"מ	(1,761)				
		(10,153)			1/14
		500			4/14
		570			8/14
		<u>(9,083)</u>			
אפריקה 38 בע"מ	<u>(3,487)</u>				
		800			1/14
		950			2/14
		480			3/14
		500			4/14
		200			5/14
		950			6/14
		550			7/14
		300			8/14
		600			9/14
		930			10/14
		2,000			11/14
		1,350			12/14
		<u>9,610</u>			

נספח ה'

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

רווח או הפסד של חברות בת ומהותיות חברות קשורות מהותיות בתקופת החשבון האחרונה שלהן ופרטים בדבר הרבית ודמי ניהול שנתקבלו מכל חברה בשנת החשבון האחרונה (באלפי ש"ח)

שם החברה	רווח (הפסד) לפני הפרשה למס בסכומים מדווחים	רווח (הפסד) נקי בסכומים מדווחים	ריבית נומינלי	דמי ניהול	דיבידנד שנתקבל	דיבידנד שהוכרז לאחר תאריך המאזן
פ.א פיתוח ובניה בירושלים בע"מ	(134)	(134)	434			
רמ-נח בע"מ	368	368	225			
מגדלי סומייל בע"מ	12	12				
גבעת שמואל החדשה בע"מ	(22)	(22)	2,381			
אפריקה 38 בע"מ	(3,487)	(3,487)	459			

**נספח ו'  
תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד ליום הדוח**

שם מספר ת.ז. תאריך לידה נתינות	מען להמצאת כתב-ידן בית-דין	חברות בוועדות הדירקטוריון האם הוא דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני כהגדרתו בחוק החברות- כן/לא;	האם הוא עובד של החברה, של חברה-קשורה שלה או של בעל ענין בה - התפקיד או 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 והדירקטורים האחרים שלה בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה - כן/לא, בציון פרטים	האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
נובוגרוצקי אברהם 055106181 16.4.1958 ישראלית	דרך החורש 4, יהוד	לא	מנכ"ל אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, בעלת השליטה (בעקיפין) של החברה.	22.7.2012	<u>השכלה:</u> בוגר תואר ראשון במנהל עסקים מאוניברסיטת בר אילן, מוסמך תואר שני לכלכלה ומנהל עסקים מאוניברסיטת בר אילן. <u>תעסוקה:</u> מנכ"ל אפריקה ישראל השקעות בע"מ משנת 2012, מנכ"ל אפריקה ישראל תעשיות בע"מ משנת 2008, מנכ"ל פקר פלדה תעשיות בע"מ משנת 2007. <u>תאגידים בהם משמש כדירקטור:</u> יו"ר הדירקטוריון בחברות אפריקה ישראל תעשיות בע"מ, דניה סיבוס בע"מ, מלונות אפריקה ישראל בע"מ ונגב קרמיקה בע"מ. דירקטור בחברות אפריקה ישראל נכסים בע"מ, מטרופוליטן טרנספורטיישן סולושנס בע"מ, AI Properties and Developments (USA) Corp., AI Holdings (USA) Corp., AFI Europe n.v., AFI Development PLC.	לא	כן – בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.
שאו ילום 007756521 27.9.1947 ישראלית	אדני פז 8, אלקנה	לא	לא	2.11.2006	<u>השכלה:</u> בעל תואר בוגר במדעי החברה - חינוך וכלכלה מאוניברסיטת בר אילן, תואר מוסמך במדעי החברה - חינוך מאוניברסיטת בר אילן. <u>תעסוקה:</u> יועץ ומנהל פרויקטים עצמאי, יו"ר ועורך עיתון "מצב הרוח". <u>תאגידים בהם משמש כדירקטור:</u> ממן – מסופי מטען וניטול בע"מ, יו"ר דירקטוריון קרן פנסיה ותיקה "גלעד", דח"צ בחברת שמן תעשיות חיפה בע"מ.	לא	כן – בעל מומחיות מקצועית.
ורד רז אביו 024810103 22.1.1970 ישראלית	אופנה"י מר 14, תל אביב	לא	לא	5.11.2012	<u>השכלה:</u> תואר בוגר במנהל עסקים, התמחות ראשית חשבונאות משנית מימון, מהמכללה למנהל. <u>תעסוקה:</u> יועצת פיננסית עצמאית, עד שנת 2010 סמנכ"ל כספים בחברות מקבוצת ממורנד. <u>תאגידים בהם משמשת כדירקטורית:</u> דח"צ וחברה בוועדת השקעות בחברת אנליסט אי.אמ.אס ניהול קרנות בנאמנות (1986) בע"מ, דח"צ בא.אר. אקורד בע"מ, דירקטורית בלתי תלויה בחברת נעמן פורצלן בע"מ.	לא	כן – בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית.

כן – בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	לא	<p><u>השכלה:</u> בעל תואר בוגר בהנדסה אזרחית מהטכניון (BSc) – המכון הטכנולוגי לישראל, חיפה, בעל תואר מוסמך במנהל עסקים מהמרכז הבינתחומי הרצליה (EMBA)</p> <p><u>תעסוקה:</u> מנכ"ל דניה סיבוס בע"מ.</p> <p><u>תאגידים בהם משמש כדירקטור:</u> סיבוס רימון בניה מתועשת בע"מ, נתיבי היובל בע"מ, דניה החזקות בינלאומיות בע"מ, דניה סיבוס מפעיל בע"מ, נתיבי היובל (השרון) בע"מ, פורמה פרויקטים בע"מ, יובלים כח אדם בע"מ, גאו דניה בע"מ.</p>	26.1.2011	מנכ"ל דניה סיבוס בע"מ, בעלת השליטה בחברה.	לא	יוני יתניהו אור יהודה	<p><b>רונן גינזבורג</b> 028009298 18.12.1970 ישראלית, בריטית</p>
כן – בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	לא	<p><u>השכלה:</u> בעל תואר בוגר הנדסת תעשייה וניהול מהטכניון – המכון הטכנולוגי לישראל.</p> <p><u>תעסוקה:</u> מנכ"ל קופת חולים מאוחדת החל מ-2013, מנכ"ל אלון החזקות ברבוע הכחול ישראל בע"מ (2008-2013), מנכ"ל מגה קמעונאות (2008-2013).</p>	11.6.2014	לא	דירקטור בלתי תלוי.	יהודה הלוי 31, רעננה	<p><b>זאב וורמברנד</b> 050772672 19.6.1951 ישראלית</p>