



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

תקנה 8ב':

הערכות שווי מהותיות

ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון ליום 31.12.2021 המצורף לדוח תקופתי זה.

תקנה 9ד':

דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

ראו ת126 שפורסם על ידי החברה ביום 13.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-028870) המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.

תקנה 10א':

תמצית דוחות על הרווח הכולל הרבעוניים

מצורף בזה דוח על הרווח הכולל המאוחד של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת 2021, במתכונת של דוחות ביניים (ראו נספח א' לפרק זה).

תקנה 11:

רשימת השקעות בחברות בת מהותיות ובחברות קשורות מהותיות, לתאריך הדוח על המצב הכספי

ראו נספח ב'.

תקנה 12:

שינויים בהשקעות בחברות בת מהותיות ובחברות קשורות מהותיות, בשנת הדיווח

ראו נספח ג'.

תקנה 13:

הכנסות של חברות בת מהותיות וחברות קשורות מהותיות והכנסות החברה מהן לתאריך הדוח על המצב הכספי

ראו נספח ד'.

תקנה 20:

מסחר בבורסה

בשנת 2021 לא חלו הפסקות מסחר בניירות הערך של החברה הרשומים למסחר בבורסה, למעט הפסקות מסחר קצובות כדלקמן:

שם	סימול	מס' ני"ע	תאריך תחילה	תאריך סיום	סיבת הפסקת המסחר
אפריקה מגורים	אפמג	1097948	12.5.2021 14:43	12.5.2021 15:13	פרסום דוח רבעון 1 לשנת 2021

להלן פירוט התגמולים¹ שניתנו בשנת 2021 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בחברה בשליטתה (הנתונים באלפי ש"ח), בקשר עם כהונתו:

סו"כ	תגמולים אחרים			תגמולים בעבור שירותים									פרטי מקבל השכר			
	אחר	מט"ח	מט"ל	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	זולת מט"ל	תשלום מבוטא	מענק			שכר	שיעור החזקה בהון החברה	היקף המשרה	תפקיד	שם
									בגין השנים 2019 - 2021	אשר בגין שנת 2021	אשר בשנת 2021 בגין שנת 2020					
2,980	-	-	-	-	-	-	-	-	311	2936	-	1,733	-	100%	מנכ"ל	1 מיכאל קליין
1,657	-	-	-	-	-	-	-	-	141	3307	-	1,209	-	100%	מנכ"ל אפריקה התחדשות עירונית	2 אסף סימון
1,598	-	-	-	-	-	-	-	-	130	4348	-	1,120	-	100%	סמנכ"ל כספים ואחראי סיכוני שוק	3 אהרן פרנקל
1,337	-	-	-	-	-	-	-	-	106	5287	-	944	-	100%	סמנכ"ל תכנון ואדריכל ראשי	4 דוד סוקט
1,232	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6262	50	920	-	100%	סמנכ"ל - יועץ משפטי ראשי	5 יוסי פלח

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 מבוטא מניות, תגמול פרישה שאינו תשלום פנסיוני, טובת הנאה וכל הטבה אחרת, והכל למעט דיבידנד. סכומי התגמול בטבלה מובאים במונחי עלות לחברה. כמפורט להלן, מר קליין זכאי למענק כשיעור מהרווח השנתי לאחר מס, בכפוף להתאמות. בשים לב לרווחי שערך בפרויקט דיור להשכרה של החברה, הרווח השנתי לצורך חישוב המענק הינו 935,847 אלפי ש"ח. בנוסף, זכאי מר קליין למענק תלת שנתי בסך של 320 אלפי ש"ח. סה"כ הסתכמו המענקים האמורים לסך השווה ל- 12.88 משכורות, אשר אינו עולה על המענק המירבי בהתאם למדיניות התגמול של החברה. קביעת המענק בגין שנת 2021 נעשה, בין היתר, בשים לב לשיעור עמידתו של מר סימון ביעדים מדידים בשים לב לתכנית המענקים לשנת 2021. בהתאם לאמור לעיל, שיעור עמידתו של מר סימון הינו כדלקמן: רווח החברה לפני מס (שיעור העמידה ביעד [בנטרול רווחי שיערוך] - 129%); טופס 4 - יח"ד (שיעור עמידה ביעד - 100%); תוספת לצבר קרקעות - יח"ד (שיעור העמידה ביעד - 203%); וכן בגין הערכת מנהל (שיעור העמידה ביעד - 120%). יובהר, כי חישוב המענק בוצע בנפרד ביחס לכל מדד בהתאם לאחוז העמידה ביעד של אותו מדד ספציפי. בנוסף, זכאי מר סימון למענק תלת שנתי בסך של 145 אלפי ש"ח. סה"כ הסתכמו המענקים האמורים לסך השווה ל- 6.8 משכורות, אשר אינו עולה על המענק המירבי בהתאם למדיניות התגמול של החברה. קביעת המענק בגין שנת 2021 נעשה, בין היתר, בשים לב לשיעור עמידתו של מר פרנקל ביעדים מדידים בשים לב לתכנית המענקים לשנת 2021. בהתאם לאמור לעיל, שיעור עמידתו של מר פרנקל הינו כדלקמן: רווח החברה לפני מס (שיעור העמידה ביעד [בנטרול רווחי שיערוך] - 129%); מכירות - בש"ח (שיעור העמידה ביעד - 147%); תוספת לצבר קרקעות - יח"ד (שיעור העמידה ביעד - 425%); הוצאות מימון (שיעור העמידה ביעד - 157%) וכן בגין הערכת מנהל (שיעור העמידה ביעד - 120%). יובהר, כי חישוב המענק בוצע בנפרד ביחס לכל מדד בהתאם לאחוז העמידה ביעד של אותו מדד ספציפי. בנוסף, זכאי מר פרנקל למענק תלת שנתי בסך של כ- 133 אלפי ש"ח. סה"כ הסתכמו המענקים האמורים לסך השווה ל- 7.9 משכורות, אשר אינו עולה על המענק המירבי בהתאם למדיניות התגמול של החברה. קביעת המענק בגין שנת 2021 נעשה, בין היתר, בשים לב לשיעור עמידתו של מר סוקט ביעדים מדידים בשים לב לתכנית המענקים לשנת 2021. בהתאם לאמור לעיל, שיעור עמידתו של מר סוקט הינו כדלקמן: רווח החברה לפני מס (שיעור העמידה ביעד [בנטרול רווחי שיערוך] - 129%); עמידה בלו"ז השגת תב"ע (שיעור העמידה ביעד - 117%); יחידות דיור לרישום בטאבו (שיעור עמידה ביעד - 104%) וכן בגין הערכת מנהל (שיעור העמידה ביעד - 120%). יובהר, כי חישוב המענק בוצע בנפרד ביחס לכל מדד בהתאם לאחוז העמידה ביעד של אותו מדד ספציפי. בנוסף, זכאי מר סוקט למענק תלת שנתי בסך של 109 אלפי ש"ח. סה"כ הסתכמו המענקים האמורים לסך השווה ל- 7.96 משכורות, אשר אינו עולה על המענק המירבי בהתאם למדיניות התגמול של החברה. קביעת המענק בגין שנת 2021 נעשה, בין היתר, בשים לב לשיעור עמידתו של מר פלח ביעדים מדידים בשים לב לתכנית המענקים לשנת 2021. בהתאם לאמור לעיל, שיעור עמידתו של מר פלח הינו כדלקמן: רווח החברה לפני מס (שיעור העמידה ביעד [בנטרול רווחי שיערוך] - 129%); עמידה בהוצאות החברה על תקציב משפטי (שיעור העמידה ביעד - 102%); תוספת לצבר קרקעות - יח"ד (שיעור העמידה ביעד - 425%); יח"ד לרישום בטאבו (שיעור העמידה ביעד - 104%); וכן בגין הערכת מנהל (שיעור העמידה ביעד - 120%). יובהר, כי חישוב המענק בוצע בנפרד ביחס לכל מדד בהתאם לאחוז העמידה ביעד של אותו מדד ספציפי. סה"כ הסתכמו המענקים האמורים לסך השווה ל- 5.3 משכורות, אשר אינו עולה על המענק המירבי בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

להלן פרטים נוספים אודות מקבלי התגמולים הגבוהים בחברה:

א. מיכאל קליין - מר קליין מכהן כמנכ"ל החברה החל מיום 1.6.2020 (להלן: "מנכ"ל החברה"), וזאת לאחר שכיהן כמשנה למנכ"ל החברה החל מיום 7.3.2016, וכמנכ"ל הנדסה בחברה החל מיום 1.4.2011. לתאריך הדוח, שכרו החודשי של מר קליין עומד על סך של כ- 98 אלפי ש"ח ברוטו (צמוד למדד).

מענקים

בגין שנת 2021 ואילך, מנכ"ל החברה זכאי לבונוס שנתי (להלן, בסעיף קטן זה: "בונוס השנתי") בשיעור כדלקמן מהרווח השנתי לאחר מס של החברה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לשנה שבגינה משולם הבונוס, בכפוף להתאמות הקבועות ליעדים, כמפורט במדיניות התגמול של החברה, ובלבד שהרווח יהא גבוה מ- 60 מיליון ש"ח:

שיעור הבונוס	סכום הרווח
0.5% מהרווח	החל מ- 60 ועד 80 מיליון ש"ח
1% מהרווח	מעל 80 ועד 100 מיליון ש"ח
1.2% מהרווח	מעל 100 מיליון ש"ח

בהתאם להוראות מדיניות התגמול המעודכנת של החברה, היקף הרווח הנקי המזערי המהווה תנאי לזכאות למענק שנתי לא יפחת מסכום המשקף תשואה של 4% לפחות על ההון העצמי של החברה, ושיעור המענק השנתי לא יעלה על 2% מהרווח הנקי (הכל, בכפוף להתאמות הקבועות ליעדים, הקבועות במדיניות התגמול של החברה, ועד לסך של 12 משכורות חודשיות). עוד יצוין, כי בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה, בכפוף לקבלת האישרים הנדרשים, ניתן להחליט על הענקת מענקים בשיקול דעת בגין מאמץ מיוחד או הישג ראוי להערכה, בהיקף של עד 3 משכורות חודשיות, כמו גם מענקים לטווח ארוך במסגרת תכנית תלת שנתית, אם וככל שיוחלט על כאלו.

בנוסף, זכאי מנכ"ל החברה למענק מכוח התכנית התלת שנתית, לפיה מנכ"ל החברה יהיה זכאי למענק תלת שנתי בגובה של עד 4.5 משכורות (בתום שלוש שנות התכנית, החל משנת 2019), בכפוף לעמידתו ביעד הרב שנתי אשר נקבע במסגרת התכנית התלת שנתית.

נלוות והפרשות

במסגרת תנאי העסקתו זכאי מנכ"ל החברה לתנאים סוציאליים ולהוצאות נלוות כמקובל בחברה. כמו כן, החברה מעמידה למנכ"ל החברה רכב לצורך מילוי תפקידו וכן נושאת בגילום 90% מהמס בגין שווי השימוש ברכב.

במסגרת תנאי העסקתו זכאי מנכ"ל החברה ל- 23 ימי חופשה בשנה, בתוספת של יום חופשה נוסף לכל שנה עד למקסימום של 26 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, נערכו בקשר עם העסקתו של המנכ"ל הפרשות על חשבון החברה ומנכ"ל החברה לביטוח מנהלים/ קרן פנסיה/ קופת גמל (לפי העניין), פיצויי פיטורים ואובדן כושר וכן הפרשות לקרן השתלמות, והכל בשיעורים המקובלים.

סיום העסקתו של מנכ"ל החברה

בהסכם ההעסקה של מנכ"ל החברה נקבע כי כל צד רשאי להביא את ההסכם לסיומו בהודעה מוקדמת בכתב של 60 יום מראש בכפוף לחריגים המקובלים. במקרה של סיום כהונה בחברה, יהיה מנכ"ל החברה זכאי למענק הסתגלות בסכום השווה לשתי משכורות חודשיות. בנוסף, מנכ"ל החברה יהא זכאי לקבלת פיצויי פיטורים על בסיס משכורתו האחרונה ובניכוי כספי הביטוח הפנסיוני שהצטברו לזכותו לו בגין מרכיב פיצויי הפיטורים, וזאת, למעט אם הפסקת עבודתו הייתה בנסיבות המצדיקות, על פי דין, פיטורים ללא פיצויי פיטורים, בכפוף לכך שמילא את חובותיו להעברת תפקיד מסודרת ותקינה בתקופת ההודעה המוקדמת, ובכפוף לכך שלא הפר את הסכם ההעסקה בהפרה מהותית. עם סיום העסקתו בחברה מכל סיבה שהיא, למעט במקרה של הפסקת עבודה בגין ביצוע מעשה ו/או מחדל השולל תשלום פיצויי פיטורים ו/או הודעה מוקדמת על פי הדין, מנכ"ל החברה יהא זכאי למענק פרישה/הסתגלות בגובה שתי משכורות (ללא הפרשות, נלוות או כל הטבה אחרת). בנוסף לכך, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה יהיו רשאים לאשר למנכ"ל עד שתי משכורות נוספות (ובסה"כ עד 4 משכורות) כמענק פרישה, בשים לב לתקופת כהונתו כמנכ"ל החברה, ביצועי החברה בתקופה זו, תרומתו להשגת יעדי החברה והשאת רווחיה ונסיבות פרישתו של מנכ"ל החברה.

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-מעסיק בינו לבין החברה, ללא הסכמת החברה, וכן התחייבות לשמירת סודיות ללא הגבלה בזמן.

ביום 10.3.2022, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין, הענקת 53,600 כתבי אופציה למר קליין, הניתנים למימוש ל- 53,600 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח הצעה פרטית מיום 13.3.2022 ודוח זימון אסיפת בעלי מניות מיום 13.3.2022. המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

תנאי ההעסקה של מר קליין 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- 61 אלפי ש"ח ברוטו (צמוד למדד). בנוסף, זכאי מר פרנקל למענק מכוח התכנית התלת שנתית, לפיה מר פרנקל יהיה זכאי למענק תלת שנתי בגובה של עד 3 משכורות (בתום שלוש שנות התכנית, החל משנת 2019), בכפוף לעמידתו ביעד הרב שנתי אשר נקבע במסגרת התכנית התלת שנתית.

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. בהסכם ההעסקה עם מר אהרן פרנקל נקבע כי כל צד רשאי להביא את ההסכם לסיומו בהודעה מוקדמת בכתב של חודשיים. 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, אשר בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה רשאים ועדת התגמול והדירקטוריון לאשר השלמה כאמור.

ביום 10.3.2022, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין, הענקת 19,800 כתבי אופציה למר פרנקל, הניתנים למימוש ל- 19,800 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח הצעה פרטית מיום 13.3.2022. המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

ג. אספ סימון - מר סימון מכהן כמנכ"ל אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (להלן: "אפריקה התחדשות") החל מיום 1.2.2016, לאחר ששימש במספר תפקידים בחברה, שהאחרון שבהם מנהל כספים, החל מיום 18.5.2008. החל מיום 1.4.2021 עומד שכרו החודשי של מר סימון על סך של כ- 67 אלפי ש"ח ברוטו (צמוד למדד). יצוין, כי הסכם העסקתו של מר סימון אינו מוגבל בזמן.

בנוסף, זכאי מר סימון למענק מכוח התכנית התלת שנתית, לפיה מר סימון יהיה זכאי למענק תלת שנתי בגובה של עד 3 משכורות (בתום שלוש שנות התכנית, החל משנת 2019), בכפוף לעמידתו ביעד הרב שנתי אשר נקבע במסגרת התכנית התלת שנתית.

במסגרת תנאי העסקתו זכאי מר סימון לתנאים סוציאליים ולהוצאות נלוות כמקובל בחברה. כמו כן, החברה מעמידה למר סימון רכב וטלפון סלולארי לצורך מילוי תפקידו וכן נושאת בגילום 90% מהמס בגין שווי השימוש ברכב. בהסכם ההעסקה של מר סימון נקבע כי כל צד רשאי להביא את ההסכם לסיומו בהודעה מוקדמת בכתב של חודשיים. במקרה של סיום כהונה בחברה, יהיה מר סימון זכאי למענק הסתגלות בסכום השווה לשתי משכורות חודשיות. במסגרת תנאי ההעסקה הוטלו על מנכ"ל אפריקה התחדשות עירונית 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-מעסיק בינו לבין החברה, ללא הסכמת החברה, וכן התחייבות לשמירת סודיות ללא הגבלה בזמן. תנאי ההעסקה של מר סימון עומדים בהוראות מדיניות התגמול של החברה לנושאי המשרה.

ביום 10.3.2022, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין, הענקת 19,800 כתבי אופציה למר סימון, הניתנים למימוש ל- 19,800 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח הצעה פרטית מיום 13.3.2022.

המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

ד. דיו"ד 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- 49 אלפי ש"ח ברוטו (צמוד למדד). הסכם העסקתו של מר סוקט אינו מוגבל בזמן.

בנוסף, זכאי מר סוקט למענק מכוח התכנית התלת שנתית, לפיה מר סוקט יהיה זכאי למענק תלת שנתי בגובה של עד 3 משכורות (בתום שלוש שנות התכנית, החל משנת 2019), בכפוף לעמידתו ביעד הרב שנתי אשר נקבע במסגרת התכנית התלת שנתית.

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. בהסכם ההעסקה של מר סוקט נקבע כי כל צד רשאי להביא את ההסכם לסיומו 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. תנאי ההעסקה של מר סוקט עומדים בהוראות מדיניות התגמול של החברה לנושאי המשרה.

ביום 10.3.2022, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין, הענקת 19,800 כתבי אופציה למר סוקט, הניתנים למימוש ל- 19,800 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח הצעה פרטית מיום 13.3.2022. המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

ה. יוסי פלח - מר פלח מכהן כסמנכ"ל - יועץ משפטי ראשי בחברה החל מחודש ספטמבר 2020. הסכם העסקתו של מר פלח אינו מוגבל בזמן. לתאריך הדוח עומד שכרו החודשי של מר פלח על סך של כ- 50 אלפי ש"ח ברוטו.

בנוסף, זכאי מר פלח למענק מכוח התכנית התלת שנתית, לפיה מר פלח יהיה זכאי למענק תלת שנתי בגובה של עד 3 משכורות (בתום שלוש שנות התכנית, החל משנת 2020), בכפוף לעמידתו ביעד הרב שנתי אשר נקבע במסגרת התכנית התלת שנתית. במסגרת תנאי העסקתו זכאי מר פלח לתנאים סוציאליים ולהוצאות נלוות כמקובל בחברה. כמו כן, החברה מעמידה למר פלח רכב וטלפון סלולארי לצורך מילוי תפקידו וכן נושאת בגילום 90% מהמס בגין שווי השימוש ברכב. בהסכם ההעסקה עם מר פלח נקבע כי כל צד רשאי להביא את ההסכם לסיומו בהודעה מוקדמת בכתב של חודשיים. במקרה של סיום כהונה בחברה, יהיה מר פלח זכאי למענק הסתגלות בסכום השווה לשתי משכורות חודשיות. תנאי ההעסקה של מר פלח עומדים בהוראות מדיניות התגמול של החברה לנושאי המשרה.

ביום 10.3.2022, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין, הענקת 19,800 כתבי אופציה למר פלח, הניתנים למימוש ל- 19,800 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח הצעה פרטית מיום 13.3.2022. המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

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			
סכום	אחר	דמי שירות	דמי רכיב	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוטס מניות	מענק	שכר	% החזקה בהון	היקף משרה	תפקיד	שם
826	-	-	-	-	-	-	-	-	262	564	-	40%	סגן יו"ר הדירקטוריון	אריאל שפיר
115	-	-	-	-	-	-	-	-	-	115	-	-	דירקטורית חיצונית	ורד רז-אביו ¹
131	-	-	-	-	-	-	-	-	-	131	-	-	דירקטור חיצוני	ישראל קורט
110	-	-	-	-	-	-	-	-	-	110	-	-	דירקטורית בלתי תלויה	דניאלה ירון-צולר
5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	-	-	דירקטורית חיצונית	הילה ערן-זיק ²
205	-	-	-	-	-	-	205	-	-	-	³	-	נותן שירותים	אפריקה השקעות
408	-	-	-	-	-	-	408	-	-	-	⁴	-	נותן שירותים	דניה סיבוס

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

נוסחת המענק השנתי של סגן יו"ר הדירקטוריון נקבעה לאחרונה במסגרת הסכם השירותים עימו, כפי שאושר על ידי האסיפה הכללית של החברה, כנגזרת מסכום הרווח השנתי הנקי, בכפוף להתאמות הקבועות במדיניות התגמול המעודכנת של החברה ועד לסך של 12 פעמים התמורה החודשית. זאת, מבלי לגרוע מהאפשרות הקבועה במדיניות התגמול המעודכנת של החברה, להחליט על הענקת מענקים בשיקול דעת בגין מאמץ מיוחד או הישג ראוי להערכה, בהיקף של עד 3 משכורות חודשיות, כמו גם מענקים לטווח ארוך במסגרת תכנית תלת שנתית, אם וככל שיוחלט על כאלו.

בשים לב לאמור לעיל, הרווח הנקי בגין שנת 2021, לצורכי חישוב המענק השנתי לסגן יו"ר הדירקטוריון, לאחר נטרול רווחי שערך שרשמה החברה בשל פרויקטים של דיור להשכרה, הועמד על כ- 94 מיליון ש"ח.

בהתאם לאמור בהסכם השירותים של סגן יו"ר הדירקטוריון ובשים לב לעקרונות הקבועים במדיניות התגמול המעודכנת של החברה, כפי שאושרה במהלך שנת 2020, החליטו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאשרר את נוסחת המענק השנתי של סגן יו"ר הדירקטוריון לשנת 2021 ואילך.

* סכומי התגמול מובאים במונחי עלות לתאגיד

¹ הגב' רז-אביו סיימה את כהונתה בחברה ביום 4.11.2021.

² הגב' ערן-זיק החלה את כהונתה כדירקטורית בחברה ביום 19.12.2021.

³ לפרטים ראו תקנה 21א' להלן.

⁴ לפרטים ראו תקנה 21א' להלן.

תקנה 21א: השליטה בתאגיד

לתאריך הדוח, מחזיקה אפריקה השקעות בכ- 50.88% מהונה המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה (להלן: "מניות השליטה").

החל מיום 20.1.2020, אפריקה השקעות הינה חברה פרטית בשליטתה של לפידות קפיטל בע"מ (להלן: "לפידות"), חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, המחזיקה, למיטב ידיעת החברה, ב- 80% מהון המניות המונפק של אפריקה השקעות. יתרת המניות באפריקה השקעות מוחזקות בידי אלטושלר שחם גמל ופנסיה בע"מ, חברה ציבורית, אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

בעל השליטה בלפידות הינו מר יעקב לוקסנבורג, המחזיק, למיטב ידיעת החברה בסמוך למועד פרסום הדוח, בכ- 76.71% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה בלפידות באמצעות חברות בבעלותו ושליטתו.

לפרטים נוספים ראו סעיף 1 לפרק תיאור עסקי החברה, לעיל.

תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעלת 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 2021 או במועד מאוחר לסוף שנת 2021 ועד למועד הגשת דוח זה או שהיא עדיין בתוקף למועד דוח זה:

1. עסקאות המניות בסעיף 270(4) לחוק החברות¹

א. פוליסות ביטוח נושאי משרה

(1) ביום 13.8.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר אישורם ואישורם של דירקטוריון החברה וועדת הביקורת של החברה מיום 31.5.2020, את התקשרותה של החברה בפוליסה לביטוח חבות נושאי משרה, המבטחת את נושאי המשרה בחברה (ובכלל אלה ה"ה מר יעקב לוקסנבורג, בעל השליטה בחברה, ומר אמיר תירוש, מנכ"ל לפידות, בעלת השליטה בחברה), בפוליסות ביטוח לביטוח אחריות ונושאי משרה לתקופה שמיום 20.1.2020 ועד ליום 31.1.2021.

פוליסת הביטוח כללה פוליסה בסיסית לביטוח חבות נושאי המשרה של

¹ 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".

החברה וחברות הבת שלה וכן פוליסת ביטוח קבוצתית עודפת ("מטריה") לביטוח אחריות נושאי משרה, שנערכה על ידי לפידות, עבורה ועבור חברות הבת שלה, ובכללן החברה, אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (כולל דניה סיבוס בע"מ) וסאני תקשורת סלולרית בע"מ, ולרבות חברות הבת של כל אחת מהחברות האמורות.

גבולות האחריות של הפוליסה הבסיסית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם 70 מיליון ש"ח. דמי הביטוח עבור הפוליסה הבסיסית בגין תקופת הביטוח הסתכמו בסך של כ- 92 אלפי ש"ח.

גבולות האחריות של הפוליסה הקבוצתית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם 70 מיליון ש"ח. חלקה של החברה בדמי הביטוח עבור הפוליסה הקבוצתית בגין תקופת הביטוח הסתכמו בסך של כ- 25.5 אלפי ש"ח (מתוך סך כולל של כ- 147 אלפי ש"ח בגין דמי הביטוח של חברות קבוצת לפידות בגין הפוליסה הקבוצתית).

(2) ביום 21.1.2021, אישרה ועדת הביקורת של החברה, את התקשרותה של החברה בפוליסות לביטוח חבות נושאי משרה לתקופה שמיום 1.2.2021 ועד ליום 31.1.2022, כדלקמן:

פוליסה לביטוח חבות נושאי משרה המבטחת את חבות נושאי המשרה של החברה ושל חברות הבת שלה (בס"ק זה, להלן: "פוליסה הבסיסית"). גבולות האחריות של הפוליסה הבסיסית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם 70 מיליון ש"ח. דמי הביטוח עבור הפוליסה הבסיסית בגין תקופת הביטוח מסתכמים בסך של כ- 275 אלפי ש"ח.

הפוליסה הבסיסית חלה גם על חברות בנות של החברה, ובלבד שהחברה שולטת ב- 50% או יותר מזכויות ההצבעה או שיש לה הזכות למנות את רוב חברי הדירקטוריון או שהיא מחזיקה ב- 50% או יותר מהון המניות המונפק שלהן או בעלת הזכות למנות או לפטר את מנכ"ל החברות הבנות.

פוליסת ביטוח קבוצתית עודפת ("מטריה"), לביטוח אחריות נושאי משרה, הנערכת על ידי לפידות, בעלת השליטה (בעקיפין) של החברה, עבורה ועבור חברות הבת שלה, ובכללן החברה, דניה סיבוס בע"מ וסאני תקשורת סלולרית בע"מ, ולרבות חברות הבת של כל אחת מהחברות האמורות. גבולות הפוליסה הקבוצתית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח בתקופת הביטוח הינם עד 70 מיליון ש"ח. חלקה של החברה בדמי הביטוח עבור הפוליסה הקבוצתית בגין תקופת הביטוח מסתכמים לסך של כ- 67 אלפי ש"ח.

(3) ביום 26.1.2022, אישרה ועדת הביקורת של החברה, את התקשרותה של החברה בפוליסות לביטוח חבות נושאי משרה לתקופה שמיום 1.2.2022 ועד ליום 30.6.2023, כדלקמן:

פוליסה לביטוח חבות נושאי משרה המבטחת את חבות נושאי המשרה של

החברה ושל חברות הבת שלה (בס"ק זה, להלן: "הפוליסה הבסיסית"). גבולות האחריות של הפוליסה הבסיסית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם 20 מיליון דולר ארה"ב. דמי הביטוח עבור הפוליסה הבסיסית בגין תקופת הביטוח מסתכמים בסך של כ- 109 אלפי דולר ארה"ב. הפוליסה הבסיסית חלה גם על חברות בנות של החברה, ובלבד שהחברה שולטת ב- 50% או יותר מזכויות ההצבעה או שיש לה הזכות למנות את רוב חברי הדירקטוריון או שהיא מחזיקה ב- 50% או יותר מהון המניות המונפק שלהן או בעלת הזכות למנות או לפטר את מנכ"ל החברות הבנות. פוליסת ביטוח קבוצתית עודפת ("מטריה"), לביטוח אחריות נושאי משרה, הנערכת על ידי לפידות, בעלת השליטה (בעקיפין) של החברה, עבורה ועבור חברות הבת שלה, ובכללן החברה, דניה סיבוס וסאני תקשורת סולרית בע"מ, ולרבות חברות הבת של כל אחת מהחברות האמורות. גבולות הפוליסה הקבוצתית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח בתקופת הביטוח הינם עד 25 מיליון דולר ארה"ב. חלקה של החברה בדמי הביטוח עבור הפוליסה הקבוצתית בגין תקופת הביטוח מסתכמים לסך של כ- 29 אלפי דולר ארה"ב.

לפרטים נוספים ראו באור 35ג(11) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021. המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך ההפניה.

ב. שיפוי נושאי משרה בקשר לאירועים

ביום 14.12.2011 הוחלט על ידי החברה (לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית) על מתן התחייבות מראש לשיפוי דירקטורים ונושאי משרה אחרים של החברה בקשר עם אירועים מסוימים הצפויים לדעת הדירקטוריון לאור פעילות החברה בפועל, ובלבד שסך כל סכומי השיפוי שתשלם החברה, במצטבר, לכל הזכאים לשיפוי, על פי כל כתבי השיפוי לאירועים שיוצאו להם על פי החלטה זו, ועל פי כל כתב שיפוי שהוציאה החברה בעבר ו/או שתוציא בעתיד (ובכלל זאת, להסרת ספק, כתב שיפוי לתשקיף 2006), לא יעלה על 25% מהונה העצמי של החברה (ההון המיוחס לבעלי הזכויות ההוניות של החברה) על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, שפורסמו לאחרונה לפני מועד תשלום סכום השיפוי בפועל, והכל בהתאם לתנאי השיפוי המפורטים בכתב השיפוי לאירועים, אשר יעמוד בתוקפו לתקופה של 9 שנים ממועד הענקתו.

ביום 3.11.2016 הוחלט על ידי החברה (לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית) על מתן התחייבות מראש לשיפוי דירקטורים ומנכ"ל החברה בקשר עם אירועים מסוימים הצפויים לדעת הדירקטוריון לאור פעילות החברה בפועל, ובלבד שסך כל סכומי השיפוי שתשלם החברה, במצטבר, לכל הזכאים לשיפוי, על פי כל כתבי השיפוי לאירועים שיוצאו להם על פי החלטה זו, ועל פי כל כתב שיפוי שהוציאה החברה בעבר ו/או שתוציא בעתיד (ובכלל זאת, להסרת ספק, כתב שיפוי לתשקיף 2006 וכתב השיפוי מ- 2011), לא יעלה על 25%

מהונה העצמי של החברה (ההון המיוחס לבעלי הזכויות ההוניות של החברה) על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, שפורסמו לאחרונה לפני מועד תשלום סכום השיפוי בפועל, והכל בהתאם לתנאי השיפוי המפורטים בכתב השיפוי לאירועים, אשר יעמוד בתוקפו לתקופה של 9 שנים ממועד הענקתו. יצוין, כי ביום 28.9.2016, אישר דירקטוריון החברה את התחייבותה מראש לשיפוי נושאי משרה נוספים בחברה שאינם דירקטורים ו/או מנכ"ל החברה. ביום 13.9.2020 אישרה האסיפה הכללית, לאחר קבלת אישורם של דירקטוריון החברה ביום 23.7.2020 וועדת הביקורת מיום 19.7.2020, מתן התחייבות מראש לשיפוי והענקת כתב התחייבות לשיפוי מאת החברה למר יעקב לוקסנבורג, בעל השליטה בחברה ואשר מכהן בה כיו"ר דירקטוריון החברה, בנוסח הזהה לנוסח ותנאי כתב השיפוי שאושר על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 3.11.2016, לנושאי משרה אשר אינם נמנים על בעל השליטה בחברה, כמפורט לעיל.

לפרטים נוספים בדבר מתן התחייבות לשיפוי נושאי משרה בחברה בקשר לאירועים ראו באור ג35(9) ו-10) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021.

לפרטים נוספים בקשר עם החלטת השיפוי לאירועים ועם כתב השיפוי לאירועים, ראו את הדוחות המידיים מימים 27.10.2016, 3.11.2016, 6.8.2020 ו- 13.9.2020 (מס' אסמכתאות: 2016-01-068370, 2016-01-071895, 2020-01-085707 ו- 2020-01-100662, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים, מובאים בזאת על דרך ההפניה.

ג. הסכם שירותים עם אפריקה השקעות/דניה סיבוס

ביום 13.9.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים עם דניה סיבוס, במסגרתו נקבע כי דניה סיבוס תעניק, בעצמה ו/או באמצעות חברת האם שלה ו/או באמצעות חברות בת שלה, לרבות נושאי משרה במי מהן, לחברה ולחברות בת של החברה בארץ שירותי דירקטורים, שירותי חשבות שכר וכוח אדם. מנגד, תעניק החברה לדניה סיבוס שירותי שיווק לפרויקט "מחיר למשתכן" באשקלון, והכל בתמורה ובתנאים כמפורט בסעיף 8 לדוח זימון האסיפה מיום 6.8.2020.

ביום 21.2.2021, הודיעה דניה סיבוס לחברה, כי המחתה את זכויותיה והתחייבויותיה מכוח הסכם השירותים, בכל הנוגע לשירותי דירקטורים בלבד, לאפריקה השקעות. ההמחאה האמורה נכנסה לתוקפה עם הנפקת דניה סיבוס. לפרטים בדבר הסכם שירותים בין החברה לבין דניה סיבוס, שאושר על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 13.9.2020 ראו באור ג35(4) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021, וכן הדוחות המידיים שפרסמה החברה ביום 6.8.2020 ו- 13.9.2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-85707 ו- 2020-01-2020).

100662, בהתאמה). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

ד. הסכם לניהול פרויקטים

לפרטים בדבר התקשרותה של החברה עם אפריקה השקעות בהסכם לניהול פרויקטים, ראו באור ג35(5) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021.

ה. הסכם למתן שירותים על ידי אגף אגף 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 סעיף 19.2 לפרק תיאור עסקי החברה ובאור ג35(7) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021 וכן הדוחות המידיים שפרסמה החברה ביום 6.8.2020 ו- 13.9.2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-85707 ו- 2020-01-100662, בהתאמה). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

ו. 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 באור ג35(6) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021.

ז. התקשרות בהסכם קבלנות בקשר עם פרויקט סביוני השרון בכפר יונה

ביום 21.12.2017 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרותה של החברה בהסכם עם דניה סיבוס לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות להקמתן של 134 יחידות דיור על פני 4 בניינים נוספים, בשטח כולל של כ- 18,500 מ"ר וחניון תת קרקעי בשטח נוסף של כ- 5,530 מ"ר ועבודות פיתוח, בתמורה פאושלית בסך של כ- 88 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן: "שלב ב"), והכל כמפורט בסעיף 2.3 לדוח זימון האסיפה מיום 12.12.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-115668) (להלן בס"ק זה: "דוח זימון האסיפה"). לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה והדוח המידי מיום 21.12.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-118809). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה.

עוד יצוין, כאמור בדוח זימון האסיפה, כי בחודש נובמבר 2017, אישר המשנה למנכ"ל החברה את התקשרותה של החברה בהסכם לעבודות חפירה, דיפון, ביסוס ויציקה (כמפורט בדוח זימון האסיפה), בהיקף של כ- 9.5 מיליון ש"ח. לתאריך הדוח, הושלמו הבניינים.

ביום 1.1.2020, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר אישור הדירקטוריון וועדת הביקורת של החברה) את התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות לשלב ג' בפרויקט סביוני השרון, להקמתן של 105 יחידות דיור במסגרת 3 בניינים, בשטח של כ- 15,300 מ"ר וחניון תת קרקעי בשטח נוסף של כ- 4,300 מ"ר ועבודות פיתוח, בתמורה פאושלית בסך של כ- 84 מיליון ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה לחודש אוקטובר 2019, בתוספת מע"מ כדין.

ח. **התקשרות בהסכם עם דניה סיבוס בקשר עם מכרז "מחיר למשתכן" בראשון**

לציון

ביום 23.4.2017, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה במיזם משותף עם דניה סיבוס, במסגרתו הציעו החברה ודניה סיבוס הצעה במסגרת מכרז מחיר למשתכן בשכונת הנרקיסים - ראשון לציון. ביום 26.4.2017, הוכרזה הצעתן של החברה ודניה סיבוס במכרז האמור בנוגע למתחמים ב', ג', ד' ו- י"ד, כהצעה הזוכה. לפרטים נוספים ראו הדוחות המיידיים מיום 24.4.2017 ומיום 26.4.2017 (מס' אסמכתאות: 2017-01-034531 ו- 2017-01-035389, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

ט. **התקשרות בהסכם קבלנות בקשר עם פרויקט "מחיר למשתכן" בראשון לציון**

ביום 10.11.2019, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר אישור דירקטוריון וועדת הביקורת של החברה) את התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות, בפרויקט מחיר למשתכן - שכונת נרקיסים בראשון לציון, להקמת 554 יחידות דיור (אחרי שבס), כאשר 394 מיחידות הדיור הן יחידות מחיר למשתכן ו- 160 הן יחידות לשוק החופשי, המתפרסות על פני 13 בניינים, בשטח כולל של כ- 82 אלפי מ"ר ועבודות פיתוח, בתמורה פאושלית בסך של כ- 450.5 מיליון ש"ח (חלקה של החברה כ- 225 מיליון ש"ח) בתוספת מע"מ כדין. לפרטים נוספים ראו הדוחות המיידיים מיום 6.10.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-086190). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

י. **התקשרות בהסכם עם דניה סיבוס בקשר עם פרויקט סביוני גליל ים**

ביום 21.12.2017, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרותה של החברה בהסכם עם דניה סיבוס לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות להקמתן של 281 יחידות דיור (לפני שבס) על פני 8 בניינים, בשטח כולל של כ- 44,200 מ"ר וחניון תת קרקעי (2 מפלסים) בשטח נוסף של כ- 23,600 מ"ר, בתמורה פאושלית בסך של כ- 240 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, והכל כמפורט בסעיף 2.2 לדוח זימון האסיפה מיום 12.12.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-115668) (להלן בס"ק זה: "דוח זימון האסיפה"). לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה והדוח המידי מיום 21.12.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-118809). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה. יצוין, כי ביום 23.12.2018, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, עבודות נוספות במסגרת פרויקט סביוני גליל ים, אשר עיקרם עבודות פיתוח שטחים ציבוריים וכן עבודות הקמה נוספות בשל שינויים תכנוניים, בסך כולל של כ- 13.1 מיליון ש"ח. כמו כן, ביום 22.9.2019, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, עבודות נוספות במסגרת פרויקט סביוני גליל ים, אשר

עיקרם עבודות הקמה נוספות בשל שינויים תכנוניים וכן שדרוג דירות שוק חופשי, בסך כולל של כ- 3.75 מיליון ש"ח.

יא. מכרז מחיר למשתכן - שכונה כ"א שוהם

ביום 28.8.2017, אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת) את התקשרותה של החברה בהסכם להגשת הצעה משותפת עם דניה סיבוס, במסגרת שותפות בה מחזיקים החברה ודניה סיבוס בזכויות ובהתחייבויות בחלקים שווים ביניהם, במכרז מחיר למשכן בשכונה כ"א שוהם. ביום 29.8.2017, הוכרזה ההצעה האמורה כהצעה הזוכה במסגרת מכרז מחיר למשתכן למתחם ב' בשכונה כ"א בשוהם. יצוין, כי על פי הצעתה של השותפות, המחיר הסופי למ"ר בנוי של יחידות מחיר למשתכן במתחם יסתכם לסך של 11,443 ש"ח (לא כולל מע"מ). תמורת המתחם, תשלם השותפות סך כולל של כ- 126.5 מיליון ש"ח (עלות קרקע בתוספת הוצאות פיתוח) באמצעות קבלת מימון מגוף פיננסי וממקורותיה העצמיים אשר יוזרמו לה על ידי החברה ודניה סיבוס, על פי חלקם. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים מיום 28.8.2017 ומיום 30.8.2017 (מס' אסמכתאות: 2017-01-074836 ו- 2017-01-075661, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה.

ביום 24.12.2018 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת), את התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות, בפרויקט מחיר למשתכן - שכונה כ"א שוהם, להקמת 216 יחידות דיור, בשטח כולל (עילי ותת קרקעי) של כ- 41,250 מ"ר וחניון תת קרקעי בשטח נוסף של כ- 12,550 מ"ר שטחים ציבוריים ועבודות פיתוח, בתמורה פאושלית בסך של כ- 148 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדון (חלק החברה כ- 74 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדון). לפרטים נוספים ראו הדוח המידי מיום 24.12.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-125712). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

ביום 8.11.2021, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, תוספת בסך של כ- 0.75 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדון (חלק החברה כ- 0.375 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדון), זאת בגין תוספת תקורות, בשל עיכובים מול הרשות המקומית בביצוע עבודות הפיתוח, אשר באחריות הרשות המקומית ונבעו מסיבות שאינן קשורות לקבלן, אשר גררו עיכוב בקבלת האישורים לאכלוס הפרויקט.

יב. התקשרות בהסכם קבלנות בקשר עם פרויקט התחדשות עירונית - מינץ, תל

אביב

ביום 10.1.2019 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת), את התקשרותה של אפריקה התחדשות עירונית בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות, ובכלל זאת השלמת עבודות חפירה ועבודות הקמת הבניין ומסירת הדירות, בפרויקט התחדשות עירונית - מינץ, תל אביב,

להקמתם של שלושה בניינים בהיקף כולל של 40 יחידות דיור, בשטח כולל של כ- 4,697 מ"ר וחניון תת קרקעי בשטח נוסף של כ- 2,370.4 מ"ר שטחים ציבוריים ועבודות פיתוח, בתמורה פאושלית בסך של כ- 35.25 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדן. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי מיום 10.1.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-004563). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

יג. **התקשרות בהסכם קבלנות בקשר עם פרויקט התחדשות עירונית - בורכוב,**

גבעתיים

ביום 10.1.2019 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת), את התקשרותה של אפריקה התחדשות עירונית בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות, ובכלל זאת השלמת עבודות הריסה, חפירה ודיפון, עבודת הקמת הבניין ומסירת הדירות, בפרויקט התחדשות עירונית - בורכוב גבעתיים, להקמתם של 22 יחידות דיור, בשטח כולל של כ- 2,914.2 מ"ר וחניון תת קרקעי בשטח נוסף של כ- 1,324.2 מ"ר שטחים ציבוריים ועבודות פיתוח, בתמורה פאושלית בסך של כ- 22.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדן. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי מיום 10.1.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-004566). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

יד. **התקשרות בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס בקשר לפרויקט סביון VIEW**

(לשעבר בית מפאי)

ביום 1.1.2020, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר אישור הדירקטוריון ועדת הביקורת של החברה) את התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות בפרויקט סביון VIEW, להקמת 194 יחידות דיור (לפני תוספת שבס) במסגרת בנין מגורים בן 27 קומות, בשטח של כ- 18,000 מ"ר, וכן בניין משרדים בן 6 קומות בהיקף של כ- 4,200 מ"ר, שניהם מעל מרכז מסחרי סגור בן 3 מפלסים בהיקף כולל של כ- 4,500 מ"ר מעל הקרקע (ביחד, להלן: "שירותי הקבלנות") וכן שירותי קבלנות לרבות שירותי קבלן ראשי לקבלנים ממונים ועבודות להשלמת עבודות ההקמה של חניון תת קרקעי בן 4 מפלסים עבור 174 מקומות חניה, ובכלל זאת התקנת מערכות מיזוג, מעליות ועבודות האלומיניום, המבוצעים על ידי קבלנים ממונים וכן עבודות השלמת השלד, עבודות גמר ועבודות מערכות אינסטלציה וחשמל בחניון (להלן: "השירותים הנוספים" ו- "הקבלנים הממונים", בהתאמה). בתמורה לשירותי הקבלנות, תהיה זכאית דניה סיבוס לתמורה פאושלית בסך כולל של כ- 134.5 מיליון ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה לחודש אוקטובר 2019, ובתוספת מע"מ כדן. בגין שירותי קבלן ראשי במסגרת השירותים הנוספים עבור התקנת מערכות המיזוג, המעליות ועבודות האלומיניום, תהיה זכאית דניה סיבוס לתמורה בסך השווה ל- 3% מהתמורה לקבלנים הממונים, המוערך בכ- 1.2 מיליון ש"ח. בגין השירותים הנוספים עבור עבודות השלד והגמר בחניון, תהיה זכאית דניה סיבוס לתמורה על בסיס cost בתוספת של 8%, ובלבד כי התוספת האמורה לא

תעלה על 300,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. בנוסף ובכפוף להיתרי הבניה הנדרשים, תקים דניה סיבוס קומה נוספת בבניין המשרדים, בתמורה לסך נוסף של כ- 2 מיליון ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה לחודש אוקטובר 2019, ובתוספת מע"מ כדין. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 27.11.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-103059). ביום 16.8.2020, אישר דירקטוריון החברה, עבודות שלד וגמר נוספות בחניון, במסגרת פרויקט סביון VIEW, בסך כולל של כ- 19 מיליון ש"ח.

טו. **התקשרות בהסכם שירותי קבלנות עם פורמה בע"מ - מעיין, גבעתיים**

ביום 23.7.2020 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של אפריקה התחדשות עירונית בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של החברה, בהסכם קבלנות עם פורמה בע"מ, חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה של דניה סיבוס, לפיו תבצע פורמה פרויקט תמ"א 38 ברחוב המעיין בגבעתיים בהיקף של 36 יחידות דיור בהתאם להוראות תמ"א 38/2 בשטח כולל של 4,553 מ"ר וכן מרפסות בשטח כולל של כ- 521 מ"א וכן חניות תת קרקעי בשטח נוסף של 2,899 מ"ר, ובכלל זאת עבודות הריסה, חפירה ודיפון וכן עבודת הקמת הבניין ומסירת הדירות לאפריקה התחדשות עירונית ו/או לכל מי שאפריקה התחדשות עירונית תורה לה (להלן: "השירותים"), הפרויקט יבוצע "על בסיס מפתח" ובתמורה לשירותים שתעניק דניה סיבוס באמצעות פורמה בע"מ, תהא זכאית לתמורה פאושלית כוללת וסופית בסך של 39.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "תמורת הסכם הקבלנות"). תמורת הסכם הקבלנות כוללת את אספקת כל החומרים והמתקנים הנדרשים לצורך השלמת הבניין על ידי פורמה בע"מ, ומהווה תמורה מלאה וסופית בגין הענקת השירותים בהתאם להוראות הסכם הקבלנות. לפרטים נוספים בקשר הסכם שירותי הקבלנות ואישור ההתקשרות כאמור לעיל, ראו דיווח מידי מיום 23.7.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-072010) המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.

טז. **התקשרות בהסכם קבלנות עם דניס סיבוס בע"מ – סן מרטין ירושלים**

ביום 16.8.2021, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר אישור דירקטוריון החברה ביום 27.6.2021 ואישור ועדת הביקורת מאותו מהיום) את התקשרותה של אפריקה התחדשות בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות להקמתן של 122 יחידות דיור במסגרת שני מגדלי מגורים בני 18 קומות ו- 10 קומות, בשטח כולל של כ- 21,190 מ"ר כ- 300 מ"ר שטחי מסחר וכ- 230 מ"ר מבנה ציבור וכן שירותי קבלן ראשי לקבלנים ממונים להתקנת מעליות, עבודות אלומיניום ועבודות פיתוח שצ"פ (להלן: "השירותים"). בתמורה לשירותים, תהיה זכאית דניה סיבוס לתמורה פאושלית בסך כולל של כ- 101 מיליון ש"ח, צמוד למדד תשומות הבנייה לחודש ינואר 2021, ובתוספת מע"מ כדין. לפרטים נוספים ראו דוחות האסיפה מיום 11.7.2021 ומיום 16.8.2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-051535 ו- 2021-01-066067, בהתאמה). המידע

הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה.

יז. **התקשרות בהסכם קבלנות עם דניס סיבוס בע"מ – מתחם אנדריוס, נתניה**
ביום 16.8.2021, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר אישור דירקטוריון החברה ביום 27.6.2021 ואישור ועדת הביקורת מאותו מהיום) את התקשרותה של החברה עם דניס סיבוס לפיו תעניק דניס סיבוס שירותי קבלנות לשלב ב' בפרויקט מתחם אנדריוס בנתניה, הקמתן של 184 יחידות דיור במסגרת שני מגדלי מגורים בני 21 קומות ו- 23 קומות, וחניון תת קרקעי בן 3 קומות בשטח כולל של כ- 14,500 מ"ר ועבודות פיתוח שצ"פ של כ- 2,000 מ"ר (להלן: "השירותים"). בתמורה לשירותים, תהיה זכאית דניס סיבוס לתמורה פאושלית בסך כולל של כ- 168 מיליון ש"ח, צמוד למדד תשומות הבנייה לחודש יולי 2017 (סך של כ- 181 מיליון ש"ח נכון לתאריך ההחלטה), ובתוספת מע"מ כדין. לפרטים נוספים ראו דוחות האסיפה מיום 11.7.2021 ומיום 16.8.2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-051535 ו- 2021-01-066067, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה.

יח. **התקשרות בהסכם קבלנות עם דניס סיבוס בע"מ – סביוני גבעת שמואל**
ביום 19.12.2021, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר אישור דירקטוריון החברה ביום 8.11.2021 ואישור ועדת הביקורת מיום 31.10.2021) את התקשרותה של חברת בת של החברה בהסכם קבלנות עם דניס סיבוס לפיו תעניק דניס סיבוס שירותי קבלנות בפרויקט סביוני גבעת שמואל (להלן: "פרויקט סביוני גבעת שמואל – שלב ג"), להקמתו של בניין מגורים בן 119 יחידות דיור על חלקה 1005 (הידועה גם כחלקה 83 בגוש 6191), בשטח כולל של כ- 18,000 מ"ר וחניון תת קרעי משותף שמוקם על ידי קרן ריט למגורים, המיועד ל- 394 חניות בשטח כולל של כ- 15,835 מ"ר (חלקה של החברה בחניון – 67% מהזכויות). בתמורה תהיה זכאית דניס סיבוס לתמורה פאושלית בסך כולל של כ- 117,425,000 ש"ח ובתוספת מע"מ כדין. לפרטים נוספים ראו דוחות אסיפה מיום 11.11.2021 ומיום 19.12.2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-096724 ו- 2021-01-181980, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה.

יט. **התקשרות בהסכם שירותי קבלנות עם פורמה בע"מ - בלוך, תל-אביב**
ביום 6.2.2022 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של אפריקה התחדשות עירונית בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של החברה, בהסכם קבלנות עם פורמה בע"מ, חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה של דניס סיבוס, לפיו תבצע פורמה פרויקט תמ"א 38 ברחוב בלוך בתל-אביב (להלן: "הפרויקט"). אפריקה התחדשות עירונית מחזיקה בכ- 77% מהפרויקט והיתרה בידי שותף אשר אינו קשור לחברה ו/או למי מטעמה. הפרויקט כולל שני בנייני מגורים, האחד בן 24 יחידות דיור והשני בן 25 יחידות דיור, בהתאם להוראות תמ"א 38/2 בשטח כולל של 4,474 מ"ר וכן חניון תת

קרקעי (למעט מכפילי חניות) בשטח נוסף של 2,029 מ"ר, ובכלל זאת עבודות הריסה, חפירה ודיפון, עבודות פיתוח קרקע בתחום המגרש, עבודת הקמת הבניין וחניון תת קרקעי ומסירת הדירות לאפריקה התחדשות עירונית ו/או לכל מי שאפריקה התחדשות עירונית תורה לה (להלן: "העבודות"), הפרויקט יבוצע בתנאי "עד מפתח" ובתמורה לשירותים שתעניק דניה סיבוס באמצעות פורמה בע"מ, תהא זכאית לתמורה פאושלית כוללת וסופית בסך של כ- 48 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (חלק החברה יעמוד על סך של כ- 37 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין) (להלן: "תמורת הסכם הקבלנות"). תמורת הסכם הקבלנות כוללת את אספקת כל החומרים והמתקנים הנדרשים לצורך השלמת הבניין על ידי פורמה בע"מ, ומהווה תמורה מלאה וסופית בגין הענקת השירותים בהתאם להוראות הסכם הקבלנות. לפרטים נוספים בקשר הסכם שירותי הקבלנות ואישור ההתקשרות כאמור לעיל, ראו דיווח מיידי מיום 7.2.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-013995) המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.

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

2.1. מכירת דירות בפרויקט DOU במתחם סמל דרום לבעל השליטה בחברה לבעל השליטה

לקרוביו וכן קרובה של סגן יו"ר הדירקטוריון

ביום 13.1.2021 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה, התקשרויות של החברה בעסקאות למכירת דירות בפרויקט DUO במתחם סמל דרום לבעל השליטה ולקרובים שלו ולקרובה של סגן יו"ר הדירקטוריון. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 14.1.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-006243), המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.

ביום 12.9.2021 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה, התקשרויות של החברה בעסקאות למכירת דירות בבניין השני בפרויקט DUO במתחם סמל דרום לבעל השליטה ולקרובים שלו ולקרובה של סגן יו"ר הדירקטוריון. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 13.9.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-078610), המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.

2.2. הסכם שכירות משנה - אפריקה התחדשות עירונית

ביום 13.1.2021, אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה של אפריקה התחדשות עירונית בהסכם שכירות משנה עם דניה סיבוס (להלן: "הסכם שכירות המשנה"), וזאת לאחר סיווגה של ההתקשרות האמורה על ידי ועדת הביקורת של החברה כעסקה לא חריגה.

בהתאם לתנאי הסכם השכירות האמור, שוכרת אפריקה התחדשות עירונית, החל מיום 12.1.2021, את משרדה באור יהודה, בסמוך למשרדי החברה, בשטח כולל של כ- 271 מ"ר ו- 6 חניות, וזאת בתנאי שכירות משנה של משרדים אשר שוכרת דניה סיבוס מאת מדנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ (להלן: המשכיר הראשי).

תקופת השכירות תחל ביום 12.1.2021 עד ליום 31.12.2025, כאשר ניתן להאריכה עד ליום 30.4.2028.

דמי השכירות בגין המושכר ישולמו על ידי אפריקה התחדשות ישירות למשכיר הראשי ויעמדו על סך של 40 ש"ח לכל מ"ר משטחי המשרד במושכר ו- 350 ש"ח לכל חניה. ככל שתוארך תקופת השכירות, כאמור לעיל, יעודכנו דמי השכירות לכל מ"ר משטחי המושכר לסך של 42 ש"ח.

דמי הניהול בגין המושכר הינם 11 ש"ח למ"ר. להסרת ספק מובהר, כי דמי השכירות ודמי הניהול האמורים הינם בתנאי "גב אל גב" ביחס לתשלומים החלים על דניה סיבוס כלפי המשכיר הראשי.

עוד התחייבה אפריקה התחדשות כלפי המשכיר הראשי, להעמיד בטחונות כמקובל בעסקאות מסוג עסקת השכירות וכן לבטח את עצמה בביטוחים המקובלים כאמור. בנוסף, התחייבה אפריקה התחדשות, בין היתר, לשפות את דניה סיבוס בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או תשלום ו/או הפסד ו/או חסרון כיס בגין כל דרישה ו/או תביעה כלפי דניה סיבוס בקשר עם המושכר ו/או בשל הפסקת שימוש במושכר לפני תום תקופת השכירות, כאמור לעיל.

2.3. 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(א1) 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 ז' להלן:

כאמור בסעיף 1'יא לתקנה 22 לעיל, ביום 8.11.2021, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, תוספת בסך של כ- 0.75 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (חלק החברה כ- 0.375 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין), זאת בגין תוספת תקורות, בשל עיכובים מול הרשות המקומית בביצוע עבודות הפיתוח, אשר באחריות הרשות המקומית ונבעו מסיבות שאינן קשורות לקבלן, אשר גררו עיכוב בקבלת האישורים לאכלוס הפרויקט.

2.4. עסקאות זניחות

ביום 30.8.2011 החליט דירקטוריון החברה לאמץ קווים מנחים וכללים (כפי שעודכנו מעת לעת) לשם סיווג 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 ויבחנו 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 הרלוונטיים 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:

הערות	סוג העסקה	סוג המבחן הכמותי	רף הזניחות ¹
	עסקה לרכישת מכשירים סלולריים, טאבלטים וציוד נלווה.	היחס בין מחיר העסקה לבין ההון המיוחס לבעלי המניות.	תוצאתו של המבחן הכמותי לא תעלה על 0.15%.
כאשר מדובר בעסקה לרכישת חומרי גלם או מוצרים אחרים - הבחינה תיערך במועד של כל הזמנה לביצוע הרכישה כאמור.	עסקאות אחרות (לרבות עסקאות לרכישת נכס או למכירת נכס של החברה ולרבות עסקה לרכישת חומרי גלם או מוצרים אחרים)	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).

(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 הרלוונטית. 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.

ד. לפרטים נוספים בקשר עם עסקאות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים, ראו באור 35 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021.

¹ 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 2021 ועד למועד פרסומו של דוח זה (באלפי ש"ח):

הערות	תוצאת רף הזניחות	תוצאת המבחן הכמותי ¹	סוג העסקה
הסתיים	נמוך מרף הזניחות	0.0036%	עסקאות לקבלת שירותי כ"א בגין העסקת 2 עובדות, אשר סכום העסקתה של כל אחת אינו עולה על 50 אלף ש"ח, בסך מצטבר של כ- 45 אלפי ש"ח.
הסתיים	נמוך מרף הזניחות	0.0036%	ביצוע מערכות מיזוג אוויר במשרדי אפריקה התחדשות עירונית בע"מ בהיקף של כ 45 אלפי ש"ח
הסתיים	נמוך מרף הזניחות	0.0082%	עסקאות לרכישת טלפונים סלולריים וטאבלטים בסכום כולל של כ- 102 אלפי ש"ח.

תקנה 24:

החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים בעניין זה ראו את הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 6.1.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-003912). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה.

תקנה 24א':

הון רשום, מונפק ונפרע

הון מניות

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

ההון המונפק: 12,643,536 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א.

תקנה 24ב':

מרשם בעלי המניות

שם בעל נייר הערך	מספר נייר	כמות
החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ	1097948	12,643,536

תקנה 25 א':

מען רשום, טלפון ופקס

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

כתובת דוא"ל: erans@wblaw.co.il

מספר הטלפון: 03-7402500

מספר פקסימיליה: 03-5393523

תקנה 26:

הדירקטורים של התאגיד

ראו נספח ה'.

תקנה 26א': נושאי המשרה הבכירה בתאגיד

א.	שם:	מיכאל קליין
	מספר ת"ז:	013234620
	תאריך לידה:	3.8.1973

¹ היחס בין מחיר העסקה לבין ההון המיוחס לבעלי המניות.

1.4.2011	תאריך תחילת כהונה:	
מנכ"ל החברה	תפקיד שהוא ממלא בחברה, חברה בת או בבעל ענין בה:	
כהונה בתפקידו הנוכחי וכן משנה למנכ"ל החברה.	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	
אקדמאית - בעל תואר בוגר בהנדסה אזרחית מהטכניון - המכון הטכנולוגי לישראל, חיפה.	השכלה:	
כן. בעל עניין מתוקף כהונתו כמנכ"ל החברה.	האם הוא בעל עניין בחברה:	
לא.	האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה:	

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.
	השכלה:	אקדמאית, בעל תואר מוסמך בארכיטקטורה מהטכניון - המכון הטכנולוגי לישראל, חיפה.
	האם הוא בעל עניין בחברה:	לא.

לא.	האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה:	
-----	--	--

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:	מנהלת כספים וחשבות.
	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	כהונה בתפקידה הנוכחי, חשבת.
	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:	יוסי פלח
	מספר ת"ז:	029265162
	תאריך לידה:	5.3.1972
	תאריך תחילת כהונה:	15.9.2020
	תפקיד שהוא ממלא בחברה, חברה בת או בבעל ענין בה:	סמנכ"ל, יועץ משפטי ראשי
	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	שותף במשרד עורכי דין וקסלר ברגמן ושות'.
	השכלה:	אקדמאית, בעל תואר ראשון במשפטים, הבינתחומי הרצליה ותואר ראשון במנע"ס, הבינתחומי הרצליה. עו"ד מוסמך.
	האם הוא בעל עניין בחברה:	לא.
	האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה:	לא.

ו.	שם:	אירנה בן יקר
	מספר ת"ז:	304669864
	תאריך לידה:	8.1.1973
	תאריך תחילת כהונה:	1.1.2021
	תפקיד שהוא ממלא בחברה, חברה בת או בבעל ענין בה:	מבקרת הפנים של החברה ושל חברות בקבוצת לפידות

	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	שותפה בדלויט ישראל
	השכלה:	אקדמאית, בעלת תואר בוגר בחשבונאות מהמכללה למינהל. ר"ח מוסמכת.
	האם הוא בעל עניין בחברה:	לא.
	האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה:	לא.

ז.	שם:	אסוף סימון
	מספר ת"ז:	032779183
	תאריך לידה:	13.5.1978
	תאריך תחילת כהונה:	1.2.2016
	תפקיד שהוא ממלא בחברה, חברה בת או בבעל ענין בה:	מנכ"ל אפריקה התחדשות עירונית בע"מ
	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	כהונה בתפקידו הנוכחי, עד ליום 1.2.2016 - מנהל כספים של החברה
	השכלה:	אקדמאית, בעל תואר בוגר במנהל עסקים מהמכללה למנהל, תואר שני במשפטים ללא משפטים מאוניברסיטת בר אילן, בעל תואר מוסמך במנהל עסקים (EXECUTIVE) מהאוניברסיטה העברית
	האם הוא בעל עניין בחברה:	לא.
	האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה:	לא.

ח.	שם:	דן גינגיס
	מספר ת"ז:	017352725
	תאריך לידה:	18.7.1974
	תאריך תחילת כהונה:	15.10.2018
	תפקיד שהוא ממלא בחברה, חברה בת או בבעל ענין בה:	סמנכ"ל שיווק ומכירות
	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	סמנכ"ל בחברת אלדר
	השכלה:	MBA מאוניברסיטת INSEAD בצרפת, תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית בירושלים.
	האם הוא בעל עניין בחברה:	לא.
	האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה:	לא.

ט.	שם:	יוסי בן אליעזר
----	-----	----------------

032128985	מספר ת"ז:	
28.6.1975	תאריך לידה:	
18.8.2021	תאריך תחילת כהונה:	
סמנכ"ל הנדסה	תפקיד שהוא ממלא בחברה, חברה בת או בבעל ענין בה:	
מנהל אזור במחלקת הנדסה בחברת אזורים בניין 1965 בע"מ, ולפני כן מהנדס ראשי בחברה קבלנית.	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	
אקדמאית - בעל תואר בוגר בהנדסה אזרחית מהטכניון - המכון הטכנולוגי לישראל, חיפה.	השכלה:	
לא.	האם הוא בעל עניין בחברה:	
לא.	האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה:	

י.	שם:	לירז תהילה מונבז
	מספר ת.ז.:	036636141
	תאריך לידה:	16.11.1984
	תאריך תחילת כהונה:	1.4.2020
	תפקיד שהוא ממלא בחברה, חברה בת או בבעל ענין בה:	חשבת
	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	עוזרת חשבת בחברה
	השכלה:	אקדמאית, בעלת תואר בוגר בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בר אילן, תואר מוסמך בניהול פיננסי מאוניברסיטת תל אביב. רו"ח מוסמכת.
	האם הוא בעל עניין בחברה:	לא.
	האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה:	לא.

תקנה 27: רואה החשבון של התאגיד

רואי החשבון של החברה:

KPMG סומך חייקין - מרחוב הארבעה 17, תל אביב יפו.

תקנה 29:

המלצות והחלטות הדירקטורים

- ביום 2.3.2021 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את עדכון השכר החודשי של מר מיכאל קליין, מנכ"ל החברה. לפרטים נוספים ראו הדוחות המיידים מימים 24.1.2021, 2.2.2021 ומיום 2.3.2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-009793, 2021-01-014274 ו- 2021-01-025426, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה.
- ביום 16.3.2021 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 60 מיליון ש"ח ששולם ביום 7.4.2021. לפרטים נוספים ראו דוח מידי

- מיום 17.3.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-036720). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.
3. ביום 16.8.2021 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 15 מיליון ש"ח ששולם ביום 2.9.2021. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 17.8.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-066193). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.
4. ביום 9.11.2021 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 15 מיליון ש"ח ששולם ביום 23.11.2021. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 9.11.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-095524). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.
5. ביום 16.8.2021, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרות החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, במתחם סן מרטין בירושלים ואת התקשרות החברה בהסכם קבלנות, במתחם אנדריוס בנתניה. לפרטים נוספים ראו הדוחות המיידים מיום 11.7.2021 ומיום 16.8.2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-051535 ו- 2021-01-066067, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה.
6. ביום 16.11.2021, אישרה אסיפת בעלי המניות את מינויו מחדש של מר ישראל קורט כדירקטור חיצוני של החברה. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידים מימים 11.10.2021 ו- 16.11.2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-086665 ו- 2021-01-098116, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה.
7. ביום 19.12.2021, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את מינויים מחדש של ה"ר מר יעקב לוקסנבורג, מר אריאל שפיר, מר אמיר תירוש, מר אייל פלטי, כדירקטורים בחברה, את מינויה של הגב' דניאלה ירון צולר כדירקטורית בלתי תלויה בחברה, וכן את מינויה של גב' הילה ערן זיק כדירקטורית חיצונית בחברה. כמו כן אישרה האסיפה את מינוי רואה החשבון המבקרים של החברה, וכן את התקשרות החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, בפרויקט סביוני גבעת שמואל. לפרטים נוספים ראו הדוחות המיידים מיום 11.11.2021 ומיום 19.12.2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-096724 ו- 2021-01-181980, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה.
8. ביום 10.3.2022, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 30 מיליון ש"ח שעתיד להשתלם ביום 5.4.2022. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 13.3.2022. המידע הנכלל בדוח האמור 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 ובעל השליטה בחברה בקשר לאירועים, ראו האמור בתקנה 22 לעיל.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מיכאל קליין
מנהל כללי

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

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

<u>סה"כ</u>	<u>רבעון 4</u>	<u>רבעון 3</u>	<u>רבעון 2</u>	<u>רבעון 1</u>	
1,114,256	249,933	314,408	343,188	206,727	הכנסות בגין עסקות בניה ומקרקעין
920,014	203,613	251,543	288,841	176,017	עלויות והוצאות בגין עסקות בניה ומקרקעין
194,242	46,320	62,865	54,347	30,710	רווח גולמי
29,751	9,004	6,606	8,477	5,664	הוצאות מכירה ושיווק
28,738	9,359	6,818	6,515	6,046	הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
(83,395)	(83,395)	-	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
5,548	277	4,043	1,158	70	הוצאות אחרות
213,600	111,075	45,398	38,197	18,930	רווח מפעולות רגילות
(46,405)	(12,203)	(10,211)	(12,206)	(11,785)	הוצאות מימון
23,752	7,589	4,873	3,861	7,429	הכנסות מימון
(22,653)	(4,614)	(5,338)	(8,345)	(4,356)	הוצאות מימון, נטו
81,189	76,454	2,767	2,299	(331)	חלק בריווחי עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
272,136	182,915	42,827	32,151	14,243	רווח לפני מסים על ההכנסה
(52,365)	(26,597)	(12,796)	(8,812)	(4,160)	מסים על ההכנסה
219,771	156,318	30,031	23,339	10,083	רווח נקי
17.38	12.36	2.38	1.85	0.80	רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה בת 1 ש"ח ע.ג. (בש"ח)

נספח ב'

השקעות בחברות הבת מהותיות וחברות קשורות מהותיות ליום 31.12.2021

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 ¹	מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ע.ג. כ"א	4,802	4,802	-	-	-	100%	-
מדן כרמל בע"מ ²	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	53,983	(24,591)	29,392	57.5%	-
מגדלי סומייל בע"מ	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א	1,000	1,000	25,723	(10,794)	14,929	50%	-
פ.א. פיתוח ובניה בירושלים בע"מ	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א	100	100	233	(1,939)	(1,706)	50%	-
גבעת שמואל החדשה בע"מ	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א	2,000	2,000	137,718	3,307	141,025	100%	-
אפרירם בע"מ	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א	400	400	9,488	(6,917)	2,571	40%	-
אפריקה התחדשות עירונית בע"מ	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א	100	100	(50)	13,323	13,273	100%	-
א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן ש.ר. (לשעבר-א.מ.ד.ס. הנרקיסים ש.ר.)	-	-	-	-	-	38,182	-	-
אפריקה ישראל דיור להשכרה ש.ר.	-	-	-	-	-	7,682	-	-
א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ	מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א	100,000	1,000	-	(176)	(176)	100%	-
א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ	מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א	100,000	1,000	-	8,542	8,542	100%	-

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

² 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 ב'

השקעות בחברות הבת מהותיות וחברות קשורות מהותיות ליום 31.12.2021

שם החברה	אלפי ש"ח	הלוואות ושטרי הון
פ.א פיתוח ובניה בירושלים בע"מ	3,186	הלוואות בעלים, אינה צמודה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 2.45%, מועד פרעון טרם נקבע
רמ-נח בע"מ	9,835	הלוואות בעלים, אינה צמודה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 2.45%, מועד פרעון טרם נקבע
	47,828	שטר הון לא צמוד ואינו נושא ריבית, הונפק ביולי 2013.
מגדלי סומייל בע"מ	26,958	שטר הון לא צמוד ואינו נושא ריבית, הונפק בינואר 2008.
	2,133	שטר הון לא צמוד ואינו נושא ריבית, הונפק בנובמבר 2014.
	273	שטר הון לא צמוד ואינו נושא ריבית, הונפק בפברואר 2016.
אפרירם בע"מ	47,146	הלוואות בעלים, צמודה למדד המחירים לצרכן, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 4%, מועד פרעון טרם נקבע.
אפריקה התחדשות עירונית בע"מ	126,929	הלוואות בעלים, אינה צמודה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 2.45%, מועד פרעון טרם נקבע
א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן ש.ר. (לשעבר- א.מ.ד.ס. הנרקיסים ש.ר.)	33,827	יתרה לא צמודה ולא נושאת ריבית
אפריקה ישראל דיור להשכרה שותפות רשומה	13,271	יתרה לא צמודה, ואינה נושאת ריבית
א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ	32,648	הלוואות בעלים, אינה צמודה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 2.45%, מועד פרעון טרם נקבע
א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ	22,460	שטרי הון לא צמודים ואינם נושא ריבית, הונפקו ב-2019-2021.

נספח ג'

שינויים בהשקעות בחברות הבת מהותיות וחברות קשורות מהותיות בתקופת הדוח באלפי ש"ח

תאריך השינוי	השקעות אחרות	השקעות בהון	שטרי הון והלוואות	חלקנו בקרנות ועודפים	שם החברה
01/2021	-	-	(15,000)	181	פ.א. פיתוח ובניה בירושלים בע"מ
12/2021	-	-	-	338	רמ-נח בע"מ
01/2021	-	-	1,400	19,079	גבעת שמואל החדשה בע"מ
03/2021	-	-	(5,100)	-	
04/2021	-	-	995	-	
08/2021	-	-	(19,747)	-	
01/2021	-	-	15,993	2,331	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ
05/2021	-	-	(2,000)	-	
08/2021	-	-	(8,252)	-	
10/2021	-	-	5	-	
11/2021	-	-	(255)	-	
12/2021	-	-	24,000	-	
02/2021	-	-	(5,000)	18,167	א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן (לשעבר-א.מ.ד.ס. הנרקיסים ש.ר.)
05/2021	-	-	(4,350)	-	
12/2021	-	-	(23,000)	-	
01/2021	-	-	10,250	63,142	אפריקה ישראל דיור להשכרה שותפות רשומה
02/2021	-	-	6,500	-	
03/2021	-	-	6,681	-	
04/2021	-	-	53,766	-	
05/2021	-	-	6,400	-	
06/2021	-	-	6,000	-	
07/2021	-	-	5,660	-	
08/2021	-	-	6,303	-	
09/2021	-	-	4,400	-	
10/2021	-	-	3,950	-	
11/2021	-	-	5,240	-	
12/2021	-	-	(163,437)	-	
01/2021	-	-	400	(682)	א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ
03/2021	-	-	800	-	

תאריך השינוי	השקעות אחרות	השקעות בהון	שטרי הון והלוואות	חלקנו בקרנות ועודפים	שם החברה
05/2021	-	-	600	-	
07/2021	-	-	150	-	
08/2021	-	-	300	-	
09/2021	-	-	400	-	
10/2021	-	-	3,320	-	
11/2021	-	-	350	-	
01/2021	-	-	200	4,570	א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ
02/2021	-	-	100	-	
03/2021	-	-	200	-	
05/2021	-	-	450	-	
07/2021	-	-	500	-	
08/2021	-	-	100	-	
09/2021	-	-	200	-	
10/2021	-	-	250	-	
12/2021	-	-	500	-	

נספח ד'

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	760	516	100	134	-	-
רמ-נח בע"מ	7,485	7,485	1,964	-	-	-
מגדלי סומייל בע"מ	4,828	4,828	1,061	-	-	-
גבעת שמואל החדשה בע"מ	56,317	42,991	37	1,955	9,898	-
אפרירם בע"מ	5,245	5,245	3,050	-	-	-
אפריקה התחדשות עירונית בע"מ	3,861	2,819	2,640	-	-	-
א.מ.ד.ס. הנרקיסים שותפות רשומה	36,333	36,333	2,418	-	-	-
אפריקה ישראל דיור להשכרה שותפות רשומה	126,283	126,283	-	-	-	-
א.מ. מגורים ישראל בע"מ	(155)	(155)	684	-	-	-
א.מ. מגורים ישראל פיתוח בע"מ	5,135	4,570	-	-	-	-

נספח ה'

תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד ליום הדוח

שם מספר ת.ז. תאריך לידה נתינות	מען להמצאת כתיב 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 - 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 דירקטור	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
יעקב לוקסנבורג 054500764 9.8.1956 ישראלית	ברודצקי 19, תל אביב	לא	יו"ר דירקטוריון החברה, יו"ר דירקטוריון אפריקה ישראל להשקעות בע"מ בדניה סיבוס בע"מ וסאני תקשורת סולרית בע"מ וכן יו"ר דירקטוריון לפידות קפיטל בע"מ, בעלת השליטה (בעקיפין) של החברה.	26.1.2020	<u>השכלה</u> : אקדמית, בעל תואר בוגר בכלכלה ומנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב. <u>תעסוקה</u> : יו"ר דירקטוריון החברה (כיום) <u>תאגידים בהם משמש כדירקטור</u> : יו"ר דירקטוריון לפידות קפיטל בע"מ, יו"ר דירקטוריון סאני תקשורת סולרית בע"מ, יו"ר דירקטוריון סאני אלקטרוניקה בע"מ, דירקטור בלפידות-חלץ 2004 (ניהול) בע"מ, יו"ר דירקטוריון אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, יו"ר דירקטוריון בדניה סיבוס בע"מ ויו"ר דירקטוריון בלוקסנבורג השקעות בע"מ.	כן - בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	
אריאל שפיר 024426231 26.6.1969 ישראלית	החופית 36, רעננה	לא	סגן יו"ר הדירקטוריון החברה, סגן יו"ר דירקטוריון דניה סיבוס בע"מ וסאני תקשורת סולרית בע"מ וכן סגן יו"ר דירקטוריון לפידות קפיטל בע"מ, בעלת השליטה (בעקיפין) של החברה.	23.7.2020	<u>השכלה</u> : אקדמית, בעל תואר בוגר חשבונאות וכלכלה, אוניברסיטת תל אביב. רואה חשבון מוסמך. <u>תעסוקה</u> : סגן יו"ר דירקטוריון החברה (כיום), שותף בכיר לשעבר KPMG סומך חייקין (רואי חשבון). <u>תאגידים בהם משמש כדירקטור</u> : סגן יו"ר דירקטוריון לפידות קפיטל בע"מ, דניה סיבוס בע"מ וסאני תקשורת סולרית בע"מ	כן - בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	
אמיר תירוש 025457466 3.5.1973 ישראלית	ברודצקי 19, תל אביב	לא	מנכ"ל לפידות קפיטל בע"מ, בעלת השליטה (בעקיפין) של החברה	26.1.2020	<u>השכלה</u> : אקדמית, בעל תואר בוגר במשפטים וכלכלה מאוניברסיטת תל אביב, בעל תואר מוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב. <u>תעסוקה</u> : מנכ"ל לפידות קפיטל בע"מ ומנכ"ל לפידות-חלץ 2004 (ניהול) בע"מ. <u>תאגידים בהם משמש כדירקטור</u> : סאני תקשורת סולרית בע"מ, סאני אלקטרוניקה בע"מ, אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, דניה סיבוס בע"מ וכן חברות פרטיות מקבוצת לפידות	כן - בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	
אייל פלטי 042257451 5.6.1981 ישראלית	תנועת המרי 12, רמת גן	לא	יועץ משפטי פנימי בלפידות קפיטל בע"מ, בעלת השליטה (בעקיפין) של החברה וכן של חברות בקבוצת לפידות: לפידות- חלץ שותפות מוגבלת, סאני תקשורת סולרית בע"מ, סאני אלקטרוניקה בע"מ, אפריקה ישראל להשקעות בע"מ	16.3.2021	<u>השכלה</u> : אקדמית, בעל תואר בוגר במשפטים וכלכלה מאוניברסיטת תל אביב, בעל תואר מוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב. <u>תעסוקה</u> : יועץ משפטי פנימי בקבוצת לפידות	לא	

שם מספר ת.ז. תאריך לידה נתינות	מען להמצאת כתבי 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 דירקטור	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
הילה ערן - זיק 023978372 4.11.1968 ישראלית	יוני נתניהו 9, פתח תקווה	חברת ועדת הביקורת והוועדה לבחינת דוחות כספיים. דירקטורית חיצונית.	לא	19.12.2021	השכלה: בעלת תואר בוגר כלכלה מאוניברסיטת תל אביב. בעלת תואר מוסמך במנהל עסקים, מאוניברסיטת תל אביב <u>תעסוקה:</u> מנהלת סיכונים ראשית וראש החטיבה לניהול סיכונים בבנק לאומי לישראל בע"מ; סמנכ"לית משאבי אנוש בבנק לאומי לישראל בע"מ. <u>תאגידים בהם משמשת כדירקטורית:</u> Bank Leumi USA (תאגיד רשום בארה"ב); גמלא - הראל נדל"ן למגורים בע"מ, דח"צ באידומו בע"מ.	לא	כן - בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית.
דניאלה ירון- צולר 022641229 3.10.1966 ישראלית	יהודה הנשיא 43, תל אביב	חברת ועדת הביקורת, והוועדה לבחינת דוחות כספיים. דירקטורית בלתי תלויה.	לא	13.8.2020	השכלה: בעלת תואר בוגר במשפטים מאוניברסיטת תל אביב; לימודי גישור כולל פרקטיקום; קורסים והשתלמויות - ניהול פיננסי, ביטוח, ניהול סיכונים, ניו מדיה ועוד; <u>תעסוקה:</u> מנכ"לית פושקין ניהול ויעוץ בע"מ. <u>תאגידים בהם משמש כדירקטור:</u> ברנד תעשיות בע"מ.	לא	לא
ישראל קורט 001482173 4.11.1947 ישראלית	רח' השרון 38, רעננה	חבר ועדת הביקורת והוועדה לבחינת דוחות כספיים. דירקטור חיצוני.	לא	1.11.2015	השכלה: בעל תואר בוגר כלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת תל אביב, בעל תואר מוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב, רואה חשבון מוסמך. <u>תעסוקה:</u> בעבר - מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון ה. שטרן ישראל תכשיטים ואבני חן בע"מ, מנכ"ל ה. שטרן (רוסיה) בע"מ. <u>תאגידים בהם משמש כדירקטור:</u> פועלים שוקי הון בע"מ.	לא	כן - בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.

חלק ה' –

**דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על
הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב:**

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א):
ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. מיכאל קליין, מנכ"ל;
2. אהרן פרנקל, סמנכ"ל כספים;
3. דיויד סוקט, סמנכ"ל תכנון ואדריכל ראשי;
4. אסף סימון, מנכ"ל אפריקה התחדשות עירונית;
5. דן גינגיס, סמנכ"ל שיווק ומכירות;
6. יוסי בן אליעזר, סמנכ"ל הנדסה;
7. יוסי פלח, סמנכ"ל יועץ משפטי ראשי;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנכ"ל ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנכ"ל ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה; הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

מיפוי וזיהוי החשבוניות והתהליכים העסקיים אשר החברה רואה אותם כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי. בחינת בקרות מפתח ובדיקת אפקטיביות הבקרות. רכיבי הבקרה הפנימית כללו: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך ייזום מלאי מקרקעין ודירות ומכירתן;

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2021 הינה אפקטיבית.

הצהרות מנהלים:

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9(ד)(1):

הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

אני, מיכאל קליין, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2021 (להלן: "הדוחות");

2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-

ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

**(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(ד)(2):
הצהרת מנהלים**

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אהרן פרנקל, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2021 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותי לגבי הערכת כאמור הובאו בפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.