



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 31.12.2023 המצורף לדוח תקופתי זה. יצוין, כי הערכת השווי לפרויקט דיור להשכרה "גליל ים" (להלן: "הערכת השווי" ו-"הפרויקט", בהתאמה) מקיימת את הדרישות הכמותיות כהערכת שווי מהותית מאוד, בשים לב למבחן המאזני, לפיו שווי הפרויקט ליום 31.12.2023 עולה על 10% מסך המאזן של קבוצת החברה לתאריך המאזן. עם זאת, בדיון הדירקטוריון מיום 13.3.2024, אישר דירקטוריון החברה שלא לצרף את הערכת השווי, הואיל ובמהלך שנת 2022 הערכת השווי של הפרויקט לא עלתה לכדי הערכת שווי מהותית מאוד ואינה צפויה לעלות לכדי הערכת שווי מהותית מאוד בשנת 2024. להערכת החברה, בשים לב לקצב פתיחת הפרויקטים במהלך שנת 2023, אשר היה נמוך מהמקובל בקבוצת החברה, בין היתר בשל פריצתה של מלחמת חרבות ברזל, חל קיטון בסך הנכסים של החברה, הערכת השווי מקיימת את המבחן המאזני.

תקנה 9ד':

דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

ראו ת126 שפורסם על ידי החברה ביום 14.3.2024, בד בבד עם פרסום דוח זה. 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 2023, 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 2023 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	19.3.2023 9:35	19.3.2023 9:36	פרסום דוח תקופתי לשנת 2022

להלן פירוט התגמולים¹ שניתנו בשנת 2023 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		שכר	שיעור החזקה בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם
									אשר בגין שנת 2023	בגין השנים 2021-2023					
4,142	-	-	-	-	-	-	-	1,137	² 1,196	-	1,809	-	100%	מנכ"ל	1 מיכאל קליין
1,736	-	-	-	-	-	-	-	420	³ 296	-	1,020	-	100%	סמנכ"ל כספים ואחראי סיכוני שוק	3 אהרון פרנקל
1,665	-	-	-	-	-	-	-	420	⁴ 160	117	968	-	100%	סמנכ"ל - יועץ משפטי ראשי	3 יוסי פלח
1,605	-	-	-	-	-	-	-	420	⁵ 199	-	986	-	100%	סמנכ"ל הנדסה	4 יוסי בן אליעזר

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

² 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 כ-128 מיליון ש"ח (בנטרול רווחי שערך כאמור). בנוסף, ביום 13.3.2024 אישר דירקטוריון החברה מענק בשיקול דעת בסכום השווה ל-3 משכורות. סה"כ הסתכמו המענקים האמורים לסך השווה לכ-8.5 משכורות, אשר אינו עולה על המענק המירבי בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

³ קביעת המענק בגין שנת 2023 נעשה, בין היתר, בשים לב לשיעור עמידתו של מר פרנקל ביעדים מדידים בשים לב לתכנית המענקים לשנת 2023. בהתאם לאמור לעיל, שיעור עמידתו של מר פרנקל הינו כדלקמן: רווח החברה לפני מס (שיעור העמידה ביעד [בנטרול רווחי שיעור] - 90%); הוצאות מימון (שיעור העמידה ביעד - 175%); הוצאות להוראת מדיניות התגמול של החברה, עמידה ביעד בשיעור של 130%. יובהר, כי חישוב המענק בוצע בנפרד ביחס לכל מדד בהתאם לאחוז העמידה ביעד של אותו מדד ספציפי. להשלמת התמונה יצוין, כי בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה, עמידה ביעד בשיעור של 90% מזכה במענק בשיעור של 75% - 100% מיעד המטרה בגין היעד האמור. בשים לב לאמור לעיל, סך המענק בשיקול דעת (לרבות בגין הערכת מנהל) מסתכם לכ-1.88 משכורות. בנוסף, ביום 14.3.2024 אישר דירקטוריון החברה מענק מיוחד בשיקול דעת בסכום השווה ל-1.13 משכורות. סה"כ הסתכמו המענקים האמורים לסך השווה ל-4.46 משכורות, אשר אינו עולה על המענק המירבי בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

⁴ קביעת המענק בגין שנת 2023 נעשה, בין היתר, בשים לב לשיעור עמידתו של מר פלח ביעדים מדידים בשים לב לתכנית המענקים לשנת 2023. בהתאם לאמור לעיל, שיעור עמידתו של מר פלח הינו כדלקמן: רווח החברה לפני מס (שיעור העמידה ביעד [בנטרול רווחי שיעור] - 90%); עמידה בהוצאות החברה על תקציב משפטי (שיעור העמידה ביעד - 104%); תוספת לצבר קרקעות (יח"ד) (שיעור העמידה ביעד - 134%); יח"ד לרישום בטאבו (שיעור העמידה ביעד - 103%). יובהר, כי חישוב המענק בוצע בנפרד ביחס לכל מדד בהתאם לאחוז העמידה ביעד של אותו מדד ספציפי. להשלמת התמונה יצוין, כי בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה, עמידה ביעד בשיעור של 90% מזכה במענק בשיעור של 75% - 100% מיעד המטרה בגין היעד האמור. בשים לב לאמור לעיל, סך המענק בשיקול דעת מסתכם לכ-0.45 משכורות. בנוסף, ביום 13.3.2024 אישר דירקטוריון החברה מענק מיוחד בשיקול דעת בסכום השווה ל-0.38 משכורות. סה"כ הסתכמו המענקים האמורים לסך השווה ל-3.08 משכורות, אשר אינו עולה על המענק המירבי בהתאם למדיניות התגמול של החברה. בנוסף, זכאי מר פלח למענק תלת שנתי בגין השנים 2021 עד 2023, בסכום השווה לכ-2.3 משכורות, לאור עמידתו של מר פלח ביעד רווח בשיעור של 105%.

⁵ קביעת המענק בגין שנת 2023 נעשה, בין היתר, בשים לב לשיעור עמידתו של מר בן אליעזר ביעדים מדידים בשים לב לתכנית המענקים לשנת 2023. בהתאם לאמור לעיל, שיעור עמידתו של מר בן אליעזר הינו כדלקמן: רווח החברה לפני מס (שיעור העמידה ביעד [בנטרול רווחי שיעור] - 90%); אכלוס (יח"ד) (שיעור העמידה ביעד - 101%); הוצאת טופס 4 (שיעור העמידה ביעד - 100%); התקדמות בניה (שיעור העמידה ביעד - 90%); חסכון בתשלום חריגים קבלן (שיעור העמידה ביעד - 138%); וכן בגין הערכת מנהל (שיעור העמידה ביעד - 130%). יובהר, כי חישוב המענק בוצע בנפרד ביחס לכל מדד בהתאם לאחוז העמידה ביעד של אותו מדד ספציפי. להשלמת התמונה יצוין, כי בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה, עמידה ביעד בשיעור של 90% מזכה במענק בשיעור של 75% - 100% מיעד המטרה בגין היעד האמור. בשים לב לאמור לעיל, סך המענק בשיקול דעת (לרבות בגין הערכת מנהל) מסתכם לכ-2.21 משכורות. בנוסף, ביום 13.3.2024 אישר דירקטוריון החברה מענק מיוחד בשיקול דעת בסכום השווה ל-0.75 משכורות. סה"כ הסתכמו המענקים האמורים לסך השווה ל-3.71 משכורות, אשר אינו עולה על המענק המירבי בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים בעבור שירותים							פרטי מקבל השכר					
	אתר	דמי שכירות	ריבית	אתר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק		שכר	שיעור החזקה בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם	
									אשר בגין שנת 2023	בגין השנים 2021-2023						
1,568								137	6304		1,127	-	100%	מנכ"ל אפריקה התחדשות עירונית	רונית אשד-לוי	5

⁶ קביעת המענק בגין שנת 2023 נעשה, בין היתר, בשים לב לשיעור עמידתה של גב' אשד-לוי ביעדים מדידים בשים לב לתכנית המענקים לשנת 2023. בהתאם לאמור לעיל, שיעור עמידתה של גב' אשד-לוי הינו כדלקמן: רווח החברה לפני מס (שיעור העמידה ביעד [בנטרול רווחי שיערוך] - 90%); תוספת לצבר קרקעות (שיעור העמידה ביעד - 245%); וכן בגין הערכת מנהל (שיעור העמידה ביעד - 130%). יובהר, כי חישוב המענק בוצע בנפרד ביחס לכל מדד בהתאם לאחוז העמידה ביעד של אותו מדד ספציפי. להשלמת התמונה יצוין, כי בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה, עמידה ביעד בשיעור של 90% מזכה במענק בשיעור של 75% - 100% מיעד המטרה בגין היעד האמור. בשים לב לאמור לעיל, סך המענק בשיקול דעת (לרבות בגין הערכת מנהל) מסתכם לכ- 1.65 משכורות. בנוסף, ביום 13.3.2024 אישר דירקטוריון החברה מענק מיוחד בשיקול דעת בסכום השווה ל- 2.6 משכורות. סה"כ הסתכמו המענקים האמורים לסך השווה ל- 5.45 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- 106 אלפי ש"ח ברוטו (צמוד למדד).

מענקים

בגין שנת 2023, 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- 110 מיליון ש"ח:

שיעור הבונוס	סכום הרווח (אלפי ש"ח)
0.7%	110,000-129,999
0.8%	130,000-139,999
1%	140,000 ומעלה

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 האישורים 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.

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.

תגמול הוני

ביום 8.5.2022 (להלן: "יום ההקצאה"), לאחר קבלת האישורים הנדרשים על פי דין, הקצתה החברה למנכ"ל החברה הענקת 53,600 כתיבי אופציה, הניתנים למימוש ל-53,600 מניות רגילות של החברה. כתיבי האופציה ניתנים למימוש ב-4 מנות שוות, המנה הראשונה בחלוף 24 חודשים מיום ההקצאה והאחרונה בחלוף 60 חודשים מיום ההקצאה. כתיבי האופציה יהיו ניתנים למימוש ממועד הבשלתם ועד לתום 72 חודשים מיום ההקצאה, בתמורה לתוספת מימוש שנעה בין 225.54 ש"ח ל-242.05 ש"ח (הכל, ביחד, להלן: "תנאי האופציה").

סיום העסקתו של מנכ"ל החברה

בהסכם ההעסקה של מנכ"ל החברה נקבע כי כל צד רשאי להביא את ההסכם לסימומו 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.

תנאי ההעסקה של מר קליין עומדים בהוראות מדיניות התגמול של החברה לנושאי המשרה.

ב. אהרן פרנקל - מר פרנקל מכהן כמנכ"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-66 אלפי ש"ח ברוטו (צמוד למדד).

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 לסימומו 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 8.5.2022 (להלן: "**יום ההקצאה**"), לאחר קבלת האישורים הנדרשים על פי דין, הקצתה החברה למר פרנקל הענקת 19,800 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל-19,800 מניות רגילות של החברה. כתבי האופציה ניתנים למימוש ב-4 מנות שוות, המנה הראשונה בחלוף 24 חודשים מיום ההקצאה והאחרונה בחלוף 60 חודשים מיום ההקצאה. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש ממועד הבשלתם ועד לתום 72 חודשים מיום ההקצאה, בתמורה לתוספת מימוש שנעה בין 225.54 ש"ח ל-242.05 ש"ח.

ג. 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-52 אלפי ש"ח ברוטו (צמוד למדד).

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 לסימומו 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 8.5.2022 (להלן: "**יום ההקצאה**"), לאחר קבלת האישורים הנדרשים על פי דין, הקצתה החברה למר פלח הענקת 19,800 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל-19,800 מניות רגילות של החברה. כתבי האופציה ניתנים למימוש ב-4 מנות שוות, המנה הראשונה בחלוף 24 חודשים מיום ההקצאה והאחרונה בחלוף 60 חודשים מיום ההקצאה. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש ממועד הבשלתם ועד לתום 72 חודשים מיום ההקצאה, בתמורה לתוספת מימוש שנעה בין 225.54 ש"ח ל-242.05 ש"ח.

ד. יוסי בן אליעזר - מר בן אליעזר מכהן כסמנכ"ל הנדסה בחברה החל משנת 2021. לתאריך הדוח עומד שכרו החודשי של מר בן אליעזר על סך של כ-54 אלפי ש"ח ברוטו (צמוד למדד). הסכם העסקתו של מר בן אליעזר אינו מוגבל בזמן.

במסגרת תנאי העסקתו זכאי מר בן אליעזר לתנאים סוציאליים ולהוצאות נלוות כמקובל בחברה. כמו כן, החברה מעמידה למר בן אליעזר רכב וטלפון סלולארי לצורך מילוי תפקידו וכן נושאת

בגילום 90% מהמס בגין שווי השימוש ברכב. בהסכם ההעסקה של מר בן אליעזר נקבע כי כל צד רשאי להביא את ההסכם לסימום בהודעה מוקדמת בכתב של חודשיים. במקרה של סיום כהונה בחברה, יהיה מר בן אליעזר זכאי למענק הסתגלות בסכום השווה לשתי משכורות חודשיות. תנאי ההעסקה של מר בן אליעזר עומדים בהוראות מדיניות התגמול של החברה לנושאי המשרה.

ביום 8.5.2022 (להלן: "יום ההקצאה"), לאחר קבלת האישורים הנדרשים על פי דין, הקצתה החברה למר בן אליעזר הענקת 19,800 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל-19,800 מניות רגילות של החברה. כתבי האופציה ניתנים למימוש ב-4 מנות שוות, המנה הראשונה בחלוף 24 חודשים מיום ההקצאה והאחרונה בחלוף 60 חודשים מיום ההקצאה. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש ממועד הבשלתם ועד לתום 72 חודשים מיום ההקצאה, בתמורה לתוספת מימוש שנעה בין 225.54 ש"ח ל-242.05 ש"ח.

ה. רונת אשד-לוי – גב' אשד-לוי מכהנת כמנכ"לית אפריקה התחדשות עירונית (להלן: "אפריקה התחדשות") החל משנת 2022. לתאריך הדוח עומד שכרה החודשי של גב' אשד-לוי על סך של כ-56 אלפי ש"ח ברוטו (צמוד למדד). הסכם העסקתה של גב' אשד-לוי אינו מוגבל בזמן.

במסגרת תנאי העסקתה זכאית גב' אשד-לוי לתנאים סוציאליים ולהוצאות נלוות כמקובל בחברה. כמו כן, החברה מעמידה ל גב' אשד-לוי רכב וטלפון סלולארי לצורך מילוי תפקידה וכן נושאת בגילום 90% מהמס בגין שווי השימוש ברכב. בהסכם ההעסקה של גב' אשד-לוי נקבע כי כל צד רשאי להביא את ההסכם לסימום בהודעה מוקדמת בכתב של חודשיים. במקרה של סיום כהונה בחברה, תהיה גב' אשד-לוי זכאית למענק הסתגלות בסכום השווה לשתי משכורות חודשיות. תנאי ההעסקה של גב' אשד-לוי עומדים בהוראות מדיניות התגמול של החברה לנושאי המשרה.

ביום 31.8.2023 (להלן: "יום ההקצאה"), לאחר קבלת האישורים הנדרשים על פי דין, הקצתה החברה לגב' אשד-לוי הענקת 18,948 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל-18,948 מניות רגילות של החברה. כתבי האופציה ניתנים למימוש ב-4 מנות שוות, המנה הראשונה בחלוף 24 חודשים מיום ההקצאה והאחרונה בחלוף 60 חודשים מיום ההקצאה. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש ממועד הבשלתם ועד לתום 72 חודשים מיום ההקצאה, בתמורה לתוספת מימוש שנעה בין 190.24 ש"ח ל-204.16 ש"ח.

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

שם	תפקיד	משרה היקף	% החזקה בהון	שכר	מענק	תגמולים* בעבור שירותים				תגמולים* אחרים			
						תשלום מבוטס מניות	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	אחר	זכויות	דמי שירות	אחר
אריאל שפיר	סגן יו"ר הדירקטוריון	40%	-	564	-	-	-	-	-	-	-	-	564
יפית גריאני	דירקטורית חיצונית	-	-	155	-	-	-	-	-	-	-	-	155
ישראל קורט	דירקטור חיצוני	-	-	143	-	-	-	-	-	-	-	-	143
דניאלה ירון-צולר	דירקטורית בלתי תלויה	-	-	143	-	-	-	-	-	-	-	-	143
אפריקה השקעות	נותן שירותים ¹	-	-	-	-	-	250	-	-	-	-	-	250
דניה סיבוס	נותן שירותים ²	-	-	-	-	-	181	-	-	-	-	-	181

לא ניתנו תגמולים לאחר שנת הדיווח ולפני מועד הגשת הדוח בקשר עם כהונתם או העסקתם של הדירקטורים 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 2023, לצורכי חישוב המענק השנתי לסגן יו"ר הדירקטוריון, לאחר נטרול רווחי שערך שרשמה החברה בשל פרויקטים של דיור להשכרה, הועמד על כ- 128 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 לאשר את נוסחת המענק השנתי של סגן יו"ר הדירקטוריון כדלקמן.

בגין שנת 2023, סגן יו"ר הדירקטוריון זכאי לבונוס שנתי (להלן, בסעיף קטן זה: "**הבונוס השנתי**") בשיעור כדלקמן מהרווח השנתי לאחר מס של החברה, על פי דוחותיה הכספיים

* סכומי התגמול מובאים במונחי עלות לתאגיד

¹ לפרטים ראו תקנה 21א' להלן.

² לפרטים ראו תקנה 21א' להלן.

המאוחדים לשנה שבגינה משולם הבונוס, בכפוף להתאמות הקבועות ליעדים, כמפורט במדיניות התגמול של החברה, ובלבד שהרווח יהא גבוה מ- 90 מיליון ש"ח:

שיעור הבונוס	סכום הרווח (אלפי ש"ח)
0.25%	130,000-139,999
0.4%	140,000 ומעלה

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.

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- 100% מהון המניות המונפק של אפריקה השקעות. בעל השליטה בלפידות הינו מר יעקב לוקסנבורג, המחזיק, למיטב ידיעת החברה בסמוך למועד פרסום הדוח, בכ- 63.58% 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 2023 או במועד מאוחר לסוף שנת 2023 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 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, עברה ועבור חברות הבת שלה, ובכללן החברה, דניה סיבוס 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 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 באורג 35ג(9) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023. המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך ההפניה.

2) ביום 28.4.2023, אישרה ועדת הביקורת של החברה, את התקשרותה של החברה בפוליסות לביטוח חבות נושאי משרה לתקופה שמיום 1.7.2023 ועד ליום 30.6.2024, 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- 69 אלפי דולר ארה"ב.

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".

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, עברה ועבור חברות הבת שלה, ובכללן החברה, דניה סיבוס 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 25 מיליון דולר ארה"ב. חלקה של החברה בדמי הביטוח עבור הפוליסה הקבוצתית בגין תקופת הביטוח מסתכמים לסך של כ- 18 אלפי דולר ארה"ב.

לפרטים נוספים ראו באור 35ג(9) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023. המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך ההפניה.

ב. שיפוי נושאי משרה בקשר לאירועים

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 התחייבות 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.

ביום 23.1.2024 אישרה האסיפה הכללית, לאחר קבלת אישורם של דירקטוריון החברה ביום 15.8.2023 וביום 29.11.2023 וועדת הביקורת מיום 13.8.2023 וביום 19.11.2023, 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 13.9.2020, לנושאי משרה אשר אינם נמנים על בעל השליטה בחברה, כמפורט לעיל. לפרטים נוספים בקשר עם החלטת השיפוי לאירועים ועם כתב השיפוי לאירועים, ראו את הדוחות המיידיים מימים 27.10.2016, 3.11.2016, 6.8.2020, 13.9.2020 ו- 23.1.2024 (מס' אסמכתאות: 2016-01-068370, 2016-01-071895, 2020-01-085707, 2020-01-100662 ו- 2024-01-007993, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים, מובאים בזאת על דרך ההפניה.

ג. הסכם שירותים עם אפריקה השקעות/ דניה סיבוס/ לפידות

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 המחיתה 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 ג.35(4) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021, וכן הדוחות המיידיים 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. ביום 30.6.2023, פקע הסכם השירותים האמור.

לאור האמור לעיל, ביום 23.1.2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 15.8.2023 וביום 29.11.2023 ולאחר שאושרה על ידי ועדת הביקורת ביום 13.8.2023 וביום 19.11.2023, את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים עם דניה סיבוס לפיו בתוקף החל מיום 1.7.2023 מעניקה ותעניק דניס סיבוס לחברה באמצעות נושאי משרה ועובדים במי מהן שירותי חשבות שכר ושירותי כוח אדם (לרבות שימוש בתוכנות שכר ונוכחות עובדים) בהיקף מצטבר של 120% משרה. בתמורה לכך, תקבל דניה סיבוס סכום רבעוני בסך של 113,500 ש"ח בתוספת מע"מ כדין וצמוד למדד המחירים לצרכן לחודש מאי 2023.

עוד אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, באותו המועד, לאחר שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 15.8.2023 וביום 29.11.2023 ולאחר שאושרה על ידי ועדת הביקורת ביום 13.8.2023 וביום 19.11.2023, את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים עם לפידות, לפיו בתוקף החל מיום 1.7.2023 מעניקה ותעניק לפידות לחברה, לרבות באמצעות חברות בת בבעלותה ובשליטתה של לפידות, ולרבות באמצעות נושאי משרה במי מהן: (א) שירותי דירקטורים (למעט דירקטורים חיצוניים), בתמורה לגמול

דירקטורים בהתאם לתקנות הגמול, וכן (ב) שירותים נוספים (כהגדרתם להלן). בתמורה לכך, תקבל לפידות סכום חודשי בסך של 65,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין וצמוד למדד המחירים לצרכן לחודש מאי 2023.

"השירותים הנוספים": ייעוץ בנוגע לפיתוח עסקי של החברה ו/או של תאגידים המוחזקים ו/או שיוחזקו על ידי החברה; ייעוץ בנוגע לפעילות העסקית השוטפת של קבוצת החברה ולתפעול עסקיה; ליווי מהלכים אסטרטגיים ועסקיים מרכזיים של קבוצת החברה; ליווי וייעוץ בנוגע למגעים מול מוסדות פיננסיים המעמידים אשראים ו/או שבהם מופקדים פיקדונות של קבוצת החברה, מול משקיעים, מול גורמים בשוק ההון ועוד, תוך סיוע ביצירת קשרים מול מוסדות וגורמים כאמור; וכן שירותים נוספים אשר ידרשו מעת לעת על ידי קבוצת החברה, והכל תוך היעזרות בקשרים ובניסיון של לפידות ו/או של מי מטעמה כאמור. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 14.1.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-005197), המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

ד. הסכם לניהול פרויקטים

לפרטים בדבר התקשרותה של החברה עם אפריקה השקעות בהסכם לניהול פרויקטים, ראו באור ג35(5) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023.

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 31.12.2023 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 31.12.2023.

ז. 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 המידיים 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. לתאריך הדוח, הושלמו הבניינים.

ח. 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 כדן. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים מיום 6.10.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-086190). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה. לתאריך הדוח, הושלמו הבניינים.

ט. התקשרות בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס בקשר לפרויקט סביון VIEW (לשעבר בית מפאיו)

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). יצוין, כי ההתקשרות עם דניה סיבוס הינה חלק התקשרותה של החברה בהסכם עם קבלן אשר אינו קשור לחברה, אשר ההתקשרות עמו הסתיימה בשל אי עמידתו המתמשכת בהתחייבויותיו כלפי החברה. 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 כדן. 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 כדן. 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.

ביום 28.4.2022 אישר דירקטוריון החברה את ביצוען של עבודות נוספות על ידי דניה סיבוס, וזאת בשל ליקויים שהתגלו לאחר כניסתה של דניה סיבוס לאתר הפרויקט, וזאת בתמורה לסך של כ- 7.8 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) אשר נקבע על בסיס התמחור של העבודות מושא אישור אסיפת בעלי המניות של החברה. לתאריך הדוח, הושלם הפרויקט.

י. 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"ר 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.

יא. 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 ו- 16.8.2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-051535 ו- 2021-01-066067, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה.

י.ב. 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.

י.ג. 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.

י.ד. 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"), בו מחזיקה אפריקה התחדשות עירונית ב-77% מהזכויות. בתמורה לשירותים שתעניק דניס סיבוס באמצעות פורמה בע"מ, תהא זכאית לתמורה פאושלית כוללת וסופית בסך של כ-48 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. לפרטים נוספים ראו הדוח המיידני מיום 7.2.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-013995) המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.

טו. **הסכם קבלנות עם דניה סיבוס (במסגרת של מיזם משותף (JV)) - פרויקט DUO סמל דרום**
ביום 19.7.2022 אישרה האסיפה הכללית את התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם מיזם משותף (JV) בו מחזיקה דניה סיבוס ב- 50% מהזכויות וההחייבויות (יחד עם צד שלישי אשר אינו קשור לחברה או למי מטעמה) (להלן: "המיזם המשותף"), מכוחו יעניק המיזם המשותף לחברה ולשותפיה שירותי קבלנות להקמתן של 668 יחידות דיור בשטח מגורים של כ- 100,000 מ"ר, שטחי מסחר בשטח כולל של 12,000 וחניון תת קרקעי בשטח כולל של כ- 40,000 מ"ר בפרויקט DUO סמל דרום, בו מחזיקה החברה בכ- 52% מהזכויות, וזאת בתמורה פאושלית בסך של 887,555,000 ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה לחודש פברואר 2022, בתוספת מע"מ כדין - בשים לב לחלקה של דניה סיבוס במיזם המשותף וחלק החברה בפרויקט DUO דרום, חלק התמורה המשולם ע"י החברה לדניה סיבוס מסתכם לסך של כ- 231,000,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 12.6.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-071971). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

טז. **התקשרות בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס בקשר עם פרויקט "סביוני גבעת שמואל"**
ביום 14.8.2022 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של גבעת שמואל החדשה בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של החברה (בס"ק זה להלן: "חברת הבת"), בהסכם קבלנות (להלן: "הסכם קבלנות") עם דניה סיבוס, לפיו תבצע דניה סיבוס את עבודות ההקמה לשלב ד' בפרויקט סביוני גבעת שמואל (להלן: "שלב ד" ו- "פרויקט גבעת שמואל", בהתאמה) ומסירת הדירות לחברת הבת ו/או לכל מי שחברת הבת תורה לה, והכול בהתאם להוראות הסכם הקבלנות והוראות כל דין (להלן: "השירותים"), שלב ד' כולל הקמתו של בניין מגורים אחד בן 84 יחידות דיור, המתנשא לגובה של 18 קומות בשטח כולל של כ- 12,600 מ"ר וכן חניות תת קרקעי בשטח כולל של כ- 6,800 מ"ר, בתמורה לשירותים אשר יסופקו בפועל, תשלם חברת הבת, מחיר פאושלי וסופי העומד על סך של כ- 85.7 מיליון ש"ח, צמוד למדד חודש יוני 2022, בתוספת מע"מ כדין. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 14.8.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-083499). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

יז. **התקשרות עם דניה סיבוס בהסכם קבלנות בקשר עם פרויקט "מורדות ארנונה" בירושלים.**
ביום 17.8.2022 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישורם של דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה באמצעות חברת בת בשליטתה המלאה בהסכם קבלנות לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי בניה כקבלן ראשי (לא כולל תכנון) בפרויקט דיור להשכרה - מורדות ארנונה בירושלים (להלן: "פרויקט מורדות ארנונה"), להקמתן של 204 יחידות דיור במסגרת 9 בניינים, בשטח של כ- 25,000 מ"ר, מסחר בשטח של 500 מ"ר, מרתפי חניה בשטח נוסף של כ- 14,000 מ"ר ועבודות פיתוח, בתמורה לסך פאושלי של 183 מיליון ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה לחודש פברואר 2022, בתוספת מע"מ כדין.

לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו הדוח המיידני של החברה מיום 12.7.2022 ואת דוח תוצאות האסיפה מיום 17.8.2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-088576 ו- 2022-01-084777, בהתאמה) המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה. ביום 13.11.2022 אישר דירקטוריון החברה מתן שיפוי לדניה סיבוס לפיו חברת הבת האמורה תשפה את דניה סיבוס באופן מלא גב-אל-גב בכל חיוב ו/או דרישה שתתקבל מאת עורך המכרז בקשר עם תכנון הפרויקט, ובלבד שדניה סיבוס ביצעה את עבודות הבניה של הפרויקט בהתאם לתוכניות שצורפו להסכם הקבלנות.

י.ח. התקשרות בהסכם חפירה ודיפון – פרויקט סמל צפון

ביום 13.11.2022, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם עם גאו דניה בע"מ, חברה בשליטתה של דניה סיבוס, לביצוע עבודות הדיפון, החפירה, הביסוס והרפסודה בפרויקט סמל צפון, וזאת בתמורה לסך של כ- 36.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדיון). לפרטים נוספים ראו הדוח המיידני מיום 14.11.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-136321) המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.

י.ט. התקשרות בהסכם קבלנות – פרויקט גרדנס

ביום 13.3.2024, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לאישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה, את התקשרותה של החברה בהסכם עם דניה סיבוס, לביצוע עבודות ההקמה של הפרויקט האמור, בתמורה לסך של 146.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדיון). יצוין, כי קודם לאישור כאמור, התקשרה החברה בהסכם לעבודות חפירה ודיפון עם דניה סיבוס, בתמורה לסך של כ- 6 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדיון). החברה פועלת לפרסום דוח זימון אסיפת בעלי מניות

כ. התקשרות בהסכם העסקה עם בנו של בעל השליטה בחברה

ביום 19.1.2023, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם העסקה, עם מר שחר לוקסנבורג (להלן: "העובד"), בנו של מר יעקב לוקסנבורג בעל השליטה, בתפקיד רפרנט שיווק ומנהל מערכות מידע דיגיטלי בהיקף של 80% משרה (להלן: "הסכם העסקה"). בגין עבודתו של העובד יהיה זכאי לשכר חודשי ברוטו בסך של 9,600 ש"ח. עוד יהיה זכאי לתנאים נלווים כמקובל בחברה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידני מיום 22.1.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-008461) המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך של הפניה. לתאריך הדוח, סיים העובד את העסקתו בחברה.

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 בבנין 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 משרדיה 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 מבנה 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. התקשרות בהסכם שירותי ניהול

ביום 30.6.2022 אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה של החברה בכוונת החברה להתקשר בהסכם שירותי ניהול פרויקט עם חברת אפריקה השקעות, מכוחו תעניק החברה שירותי מנהל פרויקט באמצעות מנהל/י פרויקט מטעמה, לצורך ליווי ההקמה של פרויקט עירוב שימושים הכולל משרדים, דיור הוגן, מסחר ועוד, של אפריקה השקעות בסביון (להלן: "השירותים" ו-"הפרויקט", בהתאמה). השירותים יכללו שירותי ניהול התכנון והרישוי של הפרויקט וזאת החל מתאריך 1.7.2022.

בתמורה, תהיה זכאית החברה לסכום המוערך בכ- 20,000 ש"ח בחודש (בתוספת מע"מ כדין), אשר הינם עלות המעסיק של העובדים המעניקים את השירותים, בשים לב להיקף השירותים המוענק על ידי כל אחד מהם, בה נושאת החברה, בתוספת של כ- 13%. מוסכם, כי בכל מקרה בו עלות המעסיק תגדל, תעודכן התמורה בהתאם. תקופת ההסכם מוערכת בכ- 25 חודשים.

2.4. 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 זו להלן.

2.5. עסקאות זניחות

ביום 30.8.2011 החליט דירקטוריון החברה לאמץ קווים מנחים וכללים (כפי שעודכנו מעת לעת) 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 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	רף הזניחות ¹	סוג המבחן הכמותי	סוג העסקה
	תוצאתו של המבחן הכמותי לא תעלה על 0.15%.	היחס בין מחיר העסקה לבין ההון המיוחס לבעלי המניות.	עסקה לרכישת מכשירים סלולריים, טאבלטים וציוד נלווה.
כאשר מדובר בעסקה לרכישת חומרי גלם או מוצרים אחרים - הבחינה תיערך במועד של כל הזמנה לביצוע הרכישה כאמור.	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).	היחס בין מחיר העסקה לבין ההון המיוחס לבעלי המניות	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 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.

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

ד. לפרטים נוספים בקשר עם עסקאות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים, ראו באור 35 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023.

להלן נתונים שנתיים מצטברים בקשר עם עסקאות זניחות שביצעה החברה במהלך שנת 2023 ועד למועד פרסומו של דוח זה (באלפי ש"ח):

סוג העסקה	תוצאת המבחן ¹ הכמות	תוצאת רף הזניחות	הערות
עסקאות לקבלת שירותי כ"א בגין העסקת 3 עובדים, בסך מצטבר של כ- 116 אלפי ש"ח.	0.0079%	נמוך מרף הזניחות	הסתיים

תקנה 24:

החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים בעניין זה ראו את הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 31.12.2023 (מס' אסמכתא: 2022-01-003196). 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.נ. כ"א.
ההון המונפק: 12,643,536 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א.

תקנה 24ב':

מרשם בעלי המניות

שם בעל נייר הערך	מספר נייר	כמות
החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב 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'.

¹ היחס בין מחיר העסקה לבין ההון המיוחס לבעלי המניות.

תקנה 26א': נושאי המשרה הבכירה בתאגיד

א.	שם:	מיכאל קליין
	מספר ת"ז:	013234620
	תאריך לידה:	3.8.1973
	תאריך תחילת כהונה:	1.4.2011 (ובתפקידו כמנכ"ל, החל מיום 1.6.2020).
	תפקיד שהוא ממלא בחברה, חברה בת או בבעל ענין בה:	מנכ"ל החברה
	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	כהונה בתפקידו הנוכחי וכן משנה למנכ"ל החברה.
	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:	ענבר וייס
	מספר ת"ז:	052693629
	תאריך לידה:	7.12.1981
	תאריך תחילת כהונה:	3.9.2023
	תפקיד שהוא ממלא בחברה, חברה בת או בבעל ענין בה:	סמנכ"לית תכנון.
	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	מהנדסת העיר בית שמש.
	השכלה:	תואר ראשון באדריכלות בטכניון B.arch.
	האם הוא בעל עניין בחברה:	לא.
	האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה:	לא.

ד.	שם:	קרוניאל
	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 המוכחי, 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. רו"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:	רונית אשד לוי
	מספר ת"ז:	032932170
	תאריך לידה:	10.3.1979
	תאריך תחילת כהונה:	15.12.2022
	תפקיד שהוא ממלא בחברה, חברה בת או בבעל ענין בה:	מנכ"לית אפריקה התחדשות עירונית בע"מ
	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	מנכ"לית יצחקי התחדשות עירונית סמנכ"לית פיתוח עסקי קבוצת יצחקי השקעות
	השכלה:	אקדמאית, בעלת תואר ראשון במשפטים, האוניברסיטה העברית, ירושלים. עו"ד מוסמכת.
	האם הוא בעל עניין בחברה:	לא.
	האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה:	לא.

ח.	שם:	תמיר לולו
	מספר ת"ז:	027349323
	תאריך לידה:	14.5.1974
	תאריך תחילת כהונה:	1.1.2023
	תפקיד שהוא ממלא בחברה, חברה בת או בבעל ענין בה:	סמנכ"ל שיווק ומכירות
	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	מנהל מכירות ארצי בחברה מנהל נכסים מניבים בחברה
	השכלה:	לימודי תואר ראשון בכלכלה וניהול, האוניברסיטה הפתוחה.
	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
	מספר ת"ז:	032128985
	תאריך לידה:	28.6.1975
	תאריך תחילת כהונה:	18.8.2021
	תפקיד שהוא ממלא בחברה, חברה בת או בבעל ענין בה:	סמנכ"ל הנדסה
	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	מנהל אזור במחלקת הנדסה בחברת אזורים בניין 1965 בע"מ, ולפני כן מהנדס ראשי בחברה קבלנית.
	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.

י.	שם:	שירן בילט
	מספר ת.ז.:	038168993
	תאריך לידה:	27.4.1986
	תאריך תחילת כהונה:	15.8.2022
	תפקיד שהוא ממלא בחברה, חברה בת או בבעל ענין בה:	חשבת
	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	חשבת בחברת אופק החזקות התחדשות עירונית בע"מ ובחברת קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ
	השכלה:	בוגרת תואר ראשון BA בכלכלה וחשבונאות, המרכז האקדמי רופין. 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

ביום 11.1.2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויים של EY ישראל – ארנסט אנד יאנג - מרחוב דרך מנחם בגין 144א' תל אביב-יפו, כרואי החשבון המבקרים של החברה.
יצוין, כי עד לתאריך 11.1.2024, כיהנו KPMG סומך חייקין - מרחוב הארבעה 17, תל אביב יפו, כרואי החשבון המבקרים של החברה.
לפרטים נוספים ראו ס' 11 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2023.

תקנה 29:

המלצות והחלטות הדירקטורים

- ביום 16.3.2023, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 18 מיליון ש"ח אשר שולם ביום 20.4.2022. לפרטים נוספים ראו הדוח מיידי מיום 19.3.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-023815). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.
- ביום 21.5.2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 18 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 15.6.2023. לפרטים נוספים ראו הדוח המיידי של החברה מיום 22.5.2022 (מס' אסמכתא: 2023-01-054222). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.
- ביום 15.8.2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 22 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 12.9.2023. לפרטים נוספים ראו הדוח המיידי של החברה מיום 16.8.2022 (מס' אסמכתא: 2023-01-094476). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.
- ביום 29.11.2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 20 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 19.12.2022. לפרטים נוספים ראו

- הדוח המיידני של החברה מיום 30.11.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-108649). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.
5. ביום 15.8.2023, אישר ואשרר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת, תשלום גמול לדירקטורים המכהנים בחברה ואשר יכהנו בחברה מעת לעת, כדלקמן: גמול שנתי וגמול השתתפות בעד השתתפות בישיבה של הדירקטוריון או של ועדת דירקטוריון בסך השווה לסכומם הקבוע על פי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000, בהתאם לדרגתה של החברה כפי שתהיה מעת לעת. לפרטים נוספים ראו הדוח המיידני מיום 16.8.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-094479), המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.
6. ביום 23.1.2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים עם דניה סיבוס ובהסכם שירותים נוסף עם לפידות. לפרטים נוספים ראו האמור בתקנה 22 לעיל.
7. ביום 13.3.2024 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 30 מיליון ש"ח, אשר עתיד להשתלם ביום 16.4.2024. לפרטים נוספים ראו הדוח המיידני של החברה מיום 14.3.2024 המפורסם בד בבד עם פרסום דוח זה. המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 29א':

החלטות החברה

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

סה"כ	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
1,079,199	220,811	302,484	325,369	230,535	הכנסות בגין עסקות בניה ומקרקעין
838,620	170,461	239,502	249,694	178,963	עלויות והוצאות בגין עסקות בניה ומקרקעין
240,579	50,350	62,982	75,675	51,572	רווח גולמי
24,249	5,275	6,978	5,831	6,165	הוצאות מכירה ושיווק
31,259	7,251	7,910	8,332	7,766	הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
(37,158)	(37,158)	-	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
1,092	144	732	307	(91)	הוצאות (הכנסות) אחרות
221,137	74,838	47,362	61,205	37,732	רווח מפעולות רגילות
(61,930)	(13,353)	(15,675)	(17,202)	(15,700)	הוצאות מימון
41,944	11,180	11,475	12,395	6,894	הכנסות מימון
(19,986)	(2,173)	(4,200)	(4,807)	(8,806)	הוצאות מימון, נטו
17,575	17,260	973	(2,263)	1,605	חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
218,726	89,925	44,135	54,135	30,531	רווח לפני מסים על ההכנסה
(47,264)	(14,936)	(10,832)	(14,101)	(7,395)	מסים על ההכנסה
171,462	74,989	33,303	40,034	23,136	רווח נקי
13.56	5.93	2.63	3.17	1.83	רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה בת 1 ש"ח ע.ג. (בש"ח)

נספח ב'

השקעות בחברות הבת מהותיות וחברות קשורות מהותיות ליום 31.12.2023

שם החברה	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.נ. כ"א	4,801	4,801	-	-	-	100%	-
מדן כרמל בע"מ ²	מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ע.נ. כ"א	100	0.01	-	-	-	100%	-
רמ-נח בע"מ	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א	575	575	51,886	(18,917)	32,959	57.5%	-
מגדלי סומייל בע"מ	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א	1,000	1,000	25,831	(7,318)	18,513	50%	-
פ.א. פיתוח ובניה בירושלים בע"מ	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א	100	100	91	(1,640) ³	(1,549)	50%	-
גבעת שמואל החדשה בע"מ	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א	2,000	2,000	137,575	40,407	177,982	100%	-
אפירם בע"מ	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א	400	400	9,194	(5,943)	3,251	40%	-
אפריקה התחדשות עירונית בע"מ	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א	500	500	(50)	38,957	38,907	⁴ 100%	-
א.מ.ד.ו. מחיר למשתכן ש.ר. (לשעבר א.מ.ד.ו. הנקיסים ש.ר.)	-	-	-	-	59,697	59,697	-	-
אפריקה ישראל דיור להשכרה ש.ר.	-	-	-	-	111,398	111,398	-	-
א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ	מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א	1,000	10	-	6,127	6,127	100%	-
א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ	מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א	1,000	10	-	24,700	24,700	100%	-
מגדלי הרקפת בע"מ	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א	75	75	1,500	(2,781)	(1,281)	50%	-
קדמת גונן- אפריקה התחדשות בע"מ	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א	1,000	1,000	11,736	(158)	(158)	50%	-

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.

³ חלקה של החברה ברווחים/ הפסדים בניכוי דיבידנד שחולק בסך 13.6 מיליון ש"ח.

⁴ יצוין, כי לאחר תאריך המאזן, עם השלמת העסקאות עם כלל חברה לביטוח בע"מ, כאמור בסעיף 1.3 לפרק תיאור עסקי החברה לעיל ובהמשך להקצאת מניות על ידי אפריקה התחדשות עירונית בע"מ לגופי כלל, שיעור החזקתה של החברה באפריקה התחדשות עירונית בע"מ עומד על 80% מהון המניות המונפק והנפרע.

נספח ב'

השקעות בחברות הבת מהותיות וחברות קשורות מהותיות ליום 31.12.2023

שם החברה	אלפי ש"ח	הלוואות ושטרי הון
פ.א פיתוח ובניה בירושלים בע"מ	3,357	הלוואות בעלים, אינה צמודה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 2.9%, מועד פרעון טרם נקבע
רמ-נח בע"מ	10,363	הלוואות בעלים, צמודה למדד המחירים לצרכן, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 2.9%, מועד פרעון טרם נקבע
	47,459	שטר הון לא צמוד ואינו נושא ריבית, הונפק ביולי 2013.
מגדלי סומייל בע"מ	26,790	שטר הון לא צמוד ואינו נושא ריבית, הונפק בינואר 2008.
	2,119	שטר הון לא צמוד ואינו נושא ריבית, הונפק בנובמבר 2014.
	271	שטר הון לא צמוד ואינו נושא ריבית, הונפק בפברואר 2016.
אפרירם בע"מ	55,152	הלוואות בעלים, צמודה למדד המחירים לצרכן, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 4%, מועד פרעון טרם נקבע.
אפריקה התחדשות עירונית בע"מ	134,246	הלוואות בעלים, אינה צמודה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 2.9%, מועד פרעון טרם נקבע
אפריקה ישראל דיור להשכרה שותפות רשומה	26,044	יתרה לא צמודה, ואינה נושאת ריבית
א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ	50,613	הלוואות בעלים, אינה צמודה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 2.9%, מועד פרעון טרם נקבע
א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ	77,593	שטרי הון לא צמודים ואינם נושא ריבית, הונפקו ב-2019-2022.

נספח ג'

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	573	-	-	-	
רמ-נח בע"מ	269	-	-	-	
גבעת שמואל החדשה בע"מ	35,007	-	-	-	
אפריקה התחדשות עירונית בע"מ	13,411	(9,600)	-	-	04/2023
	-	(8,500)	-	-	05/2023
	-	7,700	-	-	07/2023
	-	2,000	-	-	08/2023
	-	2,500	-	-	09/2023
א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן (לשעבר- א.מ.ד.ס. הנרקיסים ש.ר.)	1,563	(30,000)	-	-	02/2023
	-	(3,000)	-	-	06/2023
	-	(12,500)	-	-	07/2023
אפריקה ישראל דיור להשכרה שותפות רשומה	14,654	400	-	-	05/2023
	-	650	-	-	07/2023
א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ	6,568	-	-	-	-
א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ	10,356	8,500	-	-	01/2023
	-	8,500	-	-	02/2023
	-	715	-	-	04/2023
	-	950	-	-	05/2023
	-	2,000	-	-	06/2023
	-	3,450	-	-	07/2023
	-	2,000	-	-	08/2023
	-	2,500	-	-	09/2023
	-	4,200	-	-	10/2023
	-	7,368	-	-	11/2023
	-	2,000	-	-	12/2023

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	1,523	1,246	94	56	-	-
רמ-נח בע"מ	15,649	11,023	50	-	-	-
מגדלי סומייל בע"מ	13,423	10,356	209	-	-	-
גבעת שמואל החדשה בע"מ	59,493	45,810	-	1,135	-	-
אפרירם בע"מ	3,434	2,644	3,645	-	-	-
אפריקה התחדשות עירונית בע"מ	19,061	13,822	3,616	-	-	-
א.מ.ד.ס. הנרקיסים שותפות רשומה	3,125	3,125	-	-	-	-
אפריקה ישראל דיור להשכרה שותפות רשומה	29,308	29,308	-	-	-	-
א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ	8,587	6,603	1,471	-	-	-
א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ	11,636	10,356	-	-	-	-

נספח ה'

תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד ליום הדוח

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 המלא 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	י"ר דירקטוריון החברה, י"ר דירקטוריון אפריקה ישראל להשקעות בע"מ בדניה סיבוס בע"מ וסאני תקשורת סולרית בע"מ וכן י"ר דירקטוריון לפידות קפיטל בע"מ, בעלת השליטה (בעקיפין) של החברה.	26.1.2020	<u>השכלה:</u> אקדמאית, 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.	בעל השליטה (בעקיפין) של החברה	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	לא	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> אקדמאית, 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	לא	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> אקדמאית, 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	לא

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 - 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 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
עמית וסאל 301591442 30.7.1988 ישראלית וצרפתית	בנימין 14, רמת גן	לא	כן, מנהל כספים בלפידות קפיטל בע"מ, בלפידות - חלץ שותפות מוגבלת, באפריקה ישראל להשקעות בע"מ ובחברות פרטיות נוספות בקבוצת לפידות.	29.12.2022	<u>השכלה: בוגר במשפטים - המרכז האקדמי למשפט ועסקים. רמת גן.</u> <u>בוגר חשבונאות וכלכלה - אוניברסיטת תל אביב, רואה חשבון מוסמך.</u> <u>מוסמך במנהל עסקים - אוניברסיטת תל אביב.</u> <u>תעסוקה: מנהל כספים בלפידות קפיטל בע"מ, בלפידות - חלץ שותפות מוגבלת, באפריקה ישראל להשקעות בע"מ ובחברות פרטיות נוספות בקבוצת לפידות.</u> <u>סגן חשב בכיר, משרד ראש הממשלה - חשב במשרד הדיגיטל הלאומי.</u> <u>רכז משרדים מנהליים באגף החשב הכללי - משרד האוצר</u>	לא	כן
דניאלה ירון- צולר 022641229 3.10.1966 ישראלית	יהודה הנשיא תל אביב 43	חברת ועדת הביקורת, והוועדה לבחינת דוחות כספיים. דירקטורית בלתי תלוייה.	לא	13.8.2020	<u>השכלה: בעלת תואר בוגר במשפטים אוניברסיטת תל אביב; לימודי גישור כולל פרקטיקום; קורסים והשתלמויות - ניהול פיננסי, ביטוח, ניהול סיכונים, ניו מדיה ועוד;</u> <u>תעסוקה: מנכ"לית פושקין ניהול ויעוץ בע"מ.</u> <u>תאגידים בהם משמש כדירקטור: ברנד תעשיות בע"מ.</u>	לא	לא
יפית גריאני 02360763 3.5.1968 ישראלית ואיטלקית	מוטה גור 3, חולון.	חברת ועדת הביקורת והוועדה לבחינת דוחות כספיים. דירקטורית חיצונית.	לא	30.10.2022	<u>השכלה: בוגרת בכלכלה סטטיסטיקה וחקר ביצועים -אוניברסיטת תל אביב, מוסמכת במנהל עסקים עם התמחות במימון - אוניברסיטת בר אילן.</u> <u>תעסוקה: משנה למנכ"ל, מנהלת חטיבת לקוחות עסקיים בחברת ישראל כרע"מ. סמנכ"ל בכיר, ראש החטיבה העסקית בבנק דיסקונט לישראל בע"מ. סמנכ"ל, ראש חטיבת משאבי אנוש ונכסים בבנק דיסקונט. תאגידים בהם משמשת כדירקטורית: איזימץ בע"מ.</u>	לא	כן - בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית.
ישראל קורט 001482173 4.11.1947 ישראלית	רח' השרון 38, רעננה	חבר ועדת הביקורת והוועדה לבחינת דוחות כספיים. דירקטור חיצוני.	לא	1.11.2015	<u>השכלה: בעל תואר בוגר כלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת תל אביב, בעל תואר מוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב, רואה חשבון מוסמך.</u> <u>תעסוקה: בעבר - מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון ה. שטרן ישראל תכשיטים ואבני חן בע"מ, מנכ"ל ה. שטרן (רוסיה) בע"מ.</u> <u>תאגידים בהם משמש כדירקטור: פועלים שוקי הון בע"מ.</u>	לא	כן - בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.