



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 31.12.2020 המצורף לדוח תקופתי זה לעיל.

תקנה 9ד':

דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

ראו ת126 שפורסם על ידי החברה ביום 17.3.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-036729) 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 2020, במתכונת של דוחות ביניים (ראו נספח א' לפרק זה).

תקנה 10ג':

שימוש בתמורת ניירות ערך

ביום 6.2.2020 הנפיקה החברה לציבור, בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 4.2.2020 ועל פי תשקיף המדף שפרסמה החברה מיום 20.8.2019, סדרת אגרות חוב חדשה בהיקף של 159,564,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה'). בהמשך, ביום 26.8.2020 הנפיקה החברה למשקיעים מסווגים, 130,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') נוספות, בדרך של הרחבת סדרה על פי תשקיף המדף האמור לעיל, וזאת בתמורה לסך של 129.48 מיליון ש"ח.

הכספים שגויסו במסגרת ההנפקות כאמור, יועדו ומיועדים לפעילותה העסקית של החברה כפי שיוחלט על ידי הנהלת החברה או הדירקטוריון מעת לעת.

לפרטים נוספים בקשר עם הנפקת אגרות החוב (סדרה ה') כאמור ראו הדוחות המידיים מימים 4.2.2020 ו- 5.2.2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-011140 ו- 2020-01-011599, בהתאמה) וכן הדוחות המידיים מימים 24.8.2020 ו- 26.8.2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-093021 ו- 2020-01-093627, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה.

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'.

בשנת 2020 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	,16.3.2020 15:14	,16.3.2020 15:46	תנועה חדה במדד
אפריקה מגורים	אפמג	1097948	,16.3.2020 15:50	,16.3.2020 16:19	פרסום תקופתי ושנתי לשנת 2019
אפריקה מגורים	אפמג	1097948	,31.5.2020 15:23	31.5.2020 23:59	פרסום דוח רבעון 1 לשנת 2020

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן פירוט התגמולים¹ שניתנו בשנת 2020 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	ימ"ד ונאכ"ל	עובד	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי איו"א	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון החברה	היקף המשרה	תפקיד	שם
2,107	-	-	-	-	-	-	-	-	602	1,505	-	100%	מנכ"ל ³	1 מיכאל קליין
1,356	-	-	-	-	-	-	-	-	² 321	1,035	-	100%	סמנכ"ל כספים	2 אהרן פרנקל
1,307	-	-	-	-	-	-	-	-	² 315	992	-	100%	מנכ"ל אפריקה התחדשות עירונית	3 אסף סימון
1,113	-	-	-	-	-	-	-	-	² 238	875	-	100%	סמנכ"ל תכנון ואדריכל ראשי	4 דוד סוקט
1,096	-	-	-	-	-	-	-	-	² 212	884	-	100%	סמנכ"ל הנדסה	5 טל פלב

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 בשל חילופי השליטה בחברה בעקבות השלמת הסדר החוב של חברת האם של החברה, אפריקה ישראל להשקעות בע"מ בחודש ינואר 2020, בשילוב עם התפרצותו והתמשכותו של משבר נגיף הקורונה סמוך לאחר מכן, לא אושרה לפרטיה תכנית מענקים מבוססת יעדים לנושאי המשרה כפופי המנכ"ל לשנת 2020. עם זאת, נמסרו לכל נושא משרה יעדים כאמור, שנלקחו מתכנית העבודה של החברה לשנת 2020, כפי שאושרה בתחילתה של שנה זו. לאור זאת, הענקת המענקים בגין שנת 2020 לנושאי המשרה כפופי המנכ"ל נעשתה במסגרת מסלול מענקים בשיקול דעת, הקבוע אף הוא במדיניות התגמול המעודכנת של החברה. במסגרת מסלול זה סכום המענק לכל נושא משרה כפוף מנכ"ל לא יעלה על 5.5 משכורות חודשיות. בעת קביעת המענק בגין שנת 2020 לכל נושא משרה כפוף מנכ"ל, הובאו בחשבון, בין היתר, לצד בחינה של שיעור העמידה ביעדים הנזכרים לעיל גם שיקולים איכותיים, ובכלל זאת, הישגים שונים של כל נושא משרה כאמור במהלך שנת 2020 והערכה של אופן תפקודו תחת השלכותיו ומגבלותיו של משבר נגיף הקורונה.

³ מר מיכאל קליין כיהן כמשנה למנכ"ל החברה עד ליום 31.5.2020, ביום 1.6.2020 החל מר קליין לכהן כמנכ"ל החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 31.5.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-048478), הדיווח האמור נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

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. החל מיום 1.1.2021 שכרו החודשי של מר קליין עומד על סך של כ- 95 אלפי ש"ח ברוטו (צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ליום 1.1.2021).

מענקים

מנכ"ל החברה זכאי לבונוס שנתי בכפוף לקביעת יעדים שיקבעו על ידי דירקטוריון החברה לגבי כל שנת עבודה מראש, ובהתאם לעמידת העובד ביעדים שיקבעו כאמור (להלן, בסעיף קטן זה: "הבונוס השנתי"), ובכפוף למדיניות התגמול בתוקף של החברה.

נוסחת המענק השנתי של מנכ"ל החברה נקבעה לאחרונה במסגרת הסכם העסקתו, 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 משכורות חודשיות. 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 2020, לצורכי חישוב המענק השנתי למנכ"ל החברה, לאחר נטרול רווחי שערורך שרשמה החברה בשל פרויקטים של דיור להשכרה, הועמד על כ- 76 מיליון ש"ח.

מלבד אישור תחשיב המענק השנתי למנכ"ל החברה בגין שנת 2020, החליטו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, להעניק לו בנוסף למענק השנתי גם מענק מיוחד בסך של כ- 223 אלפי ש"ח, כאמור לעיל, וזאת, בין היתר, בשים לב לכך, שמנכ"ל החברה נכנס לתפקידו הנוכחי במחציתה השנייה של שנת 2020, קרי, בעיצומו של משבר נגיף הקורונה על שלל המורכבויות הכרוכות במשבר חסר תקדים זה והמגבלות הנרחבות, שהוטלו בעטיו על הפעילות העסקית במשק הישראלי, וחרף כל זאת, הוביל לשיפור מהותי בביצועי החברה כבר במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2020, תוך עמידה (ואף מעבר לכך) במרבית יעדי תכנית העבודה של החברה לשנת 2020.

בנוסף, בהתאם לאמור בהסכם העסקתו של מנכ"ל החברה ובשים לב לעקרונות הקבועים במדיניות התגמול המעודכנת של החברה, כפי שאושרה במהלך שנת 2020, החליטו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה על עדכון מדדי נוסחת המענק השנתי של מנכ"ל החברה לשנת 2021 ואילך, כדלקמן: מדרגת הביניים של הרווח הנקי הועמדה על טווח של מעל 80 ועד 100 מיליוני ש"ח (במקום עד 110 מיליון ש"ח), ושיעור המענק בגינה הועמד על 1% (במקום 0.7%); מדרגת המענק העליונה הועמדה על סך העולה 100 מיליון ש"ח, ושיעור המענק בגינה הועמד על 1.2% (במקום 1%). להסרת ספק מובהר, כי מדדי המדרגה התחתונה של נוסחת המענק השנתי נותרו ללא שינוי (60 עד 80 מיליוני ש"ח ושיעור מענק של 0.5%). 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).

בנוסף, זכאי מנכ"ל החברה למענק מכוח התכנית התלת שנתית, לפיה מנכ"ל החברה 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.

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 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 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- 60 אלפי ש"ח ברוטו (צמוד למדד חודש מרץ 2019).

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.

ג. דיויד סוקט - מר סוקט מכהן כסמנכ"ל תכנון וכאדריכל ראשי בחברה החל משנת 2007. לתאריך הדוח עומד שכרו החודשי של מר סוקט על סך של כ- 46 אלפי ש"ח ברוטו (צמוד למדד חודש דצמבר 2007). הסכם העסקתו של מר סוקט אינו מוגבל בזמן.

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.

ד. אסף סימון - מר סימון מכהן כמנכ"ל אפריקה התחדשות עירונית החל מיום 1.2.2016, לאחר ששימש במספר תפקידים בחברה, שהאחרון שבהם מנהל כספים, החל מיום 18.5.2008. לתאריך הדוח עומד שכרו החודשי של מר סימון על סך של כ- 65 אלפי ש"ח ברוטו (בתוקף מיום

1.4.2021) (צמוד למדד חודש פברואר 2021). 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.

ה. טל פלב - מר פלב מכהן כסמנכ"ל הנדסה בחברה החל משנת 2019. הסכם העסקתו של מר פלב אינו מוגבל בזמן. לתאריך הדוח עומד שכרו החודשי של מר פלב על סך של כ- 49 אלפי ש"ח ברוטו (צמוד למדד חודש דצמבר 2018).

בנוסף, זכאי מר פלב למענק מכוח התכנית התלת שנתית, לפיה מר פלב 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 פלב לתנאים סוציאליים ולהוצאות נלוות כמקובל בחברה. כמו כן, החברה מעמידה למר פלב רכב וטלפון סלולארי לצורך מילוי תפקידו וכן נושאת בגילום 90% מהמס בגין שווי השימוש ברכב. בהסכם ההעסקה עם מר פלב נקבע כי כל צד רשאי להביא את ההסכם לסיומו בהודעה מוקדמת בכתב של חודשיים. במקרה של סיום כהונה בחברה, יהיה מר פלב זכאי למענק הסתגלות בסכום השווה לשתי משכורות חודשיות. תנאי ההעסקה של מר פלב עומדים בהוראות מדיניות התגמול של החברה לנושאי המשרה.

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

שם	תפקיד	היקף משרה	% החזקה בהון	תגמולים * בעבור שירותים							תגמולים * אחרים		
				שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	אחר	ריבית	דמי שירות	אחר
אריאל שפיר	סגן יו"ר הדירקטוריון	40%	-	249	152	-	-	-	-	-	-	-	401
וד רז - אביו	דירקטורית חיצונית	-	-	126	-	-	-	-	-	-	-	-	126
ישראל קורט	דירקטור חיצוני	-	-	126	-	-	-	-	-	-	-	-	126
דניאלה ירון-צולר ¹	דירקטורית בלתי תלויה	-	-	59	-	-	-	-	-	-	-	-	59
שמואל מאיר מסנברג ²	דירקטור בלתי תלוי	-	-	81	-	-	-	-	-	-	-	-	81
דניה סיבוס	נותן שירותים	-	- ³	-	-	-	709	-	-	-	-	-	709

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 2020, לצורכי חישוב המענק השנתי לסגן יו"ר הדירקטוריון, לאחר נטרול רווחי שערך שרשמה החברה בשל פרויקטים של דיור להשכרה, הועמד על כ- 76 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 גב' ירון-צולר החלה את כהונתה כדירקטורית בחברה ביום 13.8.2020.

² מר מסנברג סיים את כהונתו כדירקטור בחברה ביום 13.8.2020.

³ לפרטים ראו תקנה 21א' להלן.

תקנה 21א:

השליטה בתאגיד

לתאריך הדוח, מחזיקה אפריקה השקעות בכ- 52% מהונה המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה (להלן: "מניות השליטה"). עד ליום 28.2.2021 החזיקה דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה סיבוס") במניות השליטה, ואפריקה השקעות החזיקה (במישרין ובעקיפין) ב- 100% מהון המניות המונפק של דניה סיבוס ומזכויות ההצבעה בה. כחלק מהליכי ההנפקה לציבור של דניה סיבוס, אשר הסתיימו ביום 28.2.2021, מכרה דניה סיבוס לאפריקה השקעות חלק ממניות השליטה, ואת יתרת מניות השליטה חילקה כדיבידנד לאפריקה השקעות ולחברה בת בבעלותה המלאה של אפריקה השקעות.

החל מיום 20.1.2020, אפריקה השקעות הינה חברה פרטית בשליטתה של לפידות קפיטל בע"מ, 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 קפיטל בע"מ הינו מר יעקב לוקסנבורג, המחזיק, למיטב ידיעת החברה בסמוך למועד פרסום הדוח, בכ- 83% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה בלפידות קפיטל בע"מ 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 2020 או במועד מאוחר לסוף שנת 2020 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

- ביום 28.4.2019, אישרה ועדת הביקורת של החברה את הארכת תוקף פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה הקיימת של החברה, עד ליום

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".

30.4.2020, בתמורה לתשלום של כ- 22 אלפי דולר ארה"ב בגין פוליסת הביטוח והבסיסית ותשלום נוסף של כ- 34 דולר ארה"ב בגין הפוליסה הקבוצתית.

- 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 קפיטל בע"מ, בעלת השליטה בחברה, לעיל ולהלן: "לפידות"), 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 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).

- 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 (להלן: "הפוליסה 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, עברה 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.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מימים 6.8.2020, 13.8.2020 ו- 2.2.2021 (מס' אסמכתאות: 2020-01-085707, 2020-01-088500 ו- 2021-01-014271, בהתאמה) המידע הנכלל בדוחות האמורים, מובא בזאת על דרך ההפניה. וכן באור 34ג. (12) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020. 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(6) ו-7(7) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020.

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 דניה סיבוס

לפרטים בדבר הסכם שירותים בין החברה לבין דניה סיבוס (בעלת השליטה בחברה), שאושר על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 13.9.2020 ראו באור ג34(4) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020, 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.

יצוין, כי ביום 21.2.2021, הודיעה דניה סיבוס לחברה, כי המחטה את זכויותיה והתחייבויותיה מכוח הסכם השירותים, בכל הנוגע לשירותי דירקטורים בלבד, לאפריקה השקעות. ההמחאה האמורה נכנסה לתוקפה עם הנפקת דניה סיבוס.

ד. הסכם לניהול פרויקטים

לפרטים בדבר התקשרותה של החברה עם אפריקה השקעות בהסכם לניהול פרויקטים, ראו באור ג34(6) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020.

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

לפרטים בדבר התקשרותה של החברה עם אפריקה השקעות בהסכם למתן שירותים על ידי אגף הכלכלה ואגף תב"ע ורישום מקרקעין, ראו סעיף 17.4 לפרק תיאור עסקי החברה ובאור ג34(8) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020 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.

1. 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 34.7(7) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020.

2. 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.

3. 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). 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.

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 וועדת 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 כדן. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי מיום 24.12.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-125712). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

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

אביב

ביום 10.1.2019 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור וועדת הביקורת), את התקשרותה של אפריקה התחדשות עירונית בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות, ובכלל זאת השלמת עבודות חפירה ועבודת 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.

י.ג. התקשרות בהסכם קבלנות בקשר עם פרויקט התחדשות עירונית - בורכוב,

גבעתיים

ביום 10.1.2019 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור וועדת 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.

י.ד. 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 וועדת 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 כדין. 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 מיידי מיום 23.7.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-072010) 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 13.01.2021 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.

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 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 זו להלן:

- ביום 16.8.2020, אישר דירקטוריון החברה, עבודות שלד וגמר נוספות בחניון, במסגרת פרויקט סביון VIEW, בסך כולל של כ- 19 מיליון ש"ח.

2.4. 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.

ד. לפרטים נוספים בקשר עם עסקאות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים, ראו באור 35

לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020.

להלן נתונים שנתיים מצטברים בקשר עם עסקאות זניחות שביצעה החברה במהלך

שנת 2020 ועד למועד פרסומו של דוח זה (באלפי ש"ח):

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

הערות	תוצאת רף הזניחות	תוצאת המבחן הכמותי ¹	סוג העסקה
הסתיים	5	0.0004%	קבלת שירותי כח אדם
הסתיים	14	0.0013%	עסקה לרכישת מכשירים סולריים, טאבלטים וציוד גלוי.

תקנה 24:

החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים בעניין זה ראו את הדוחות המיידים שפרסמה החברה ביום 7.1.2021, 14.1.2021, 1.3.2021 ו- 8.3.2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-002965, 2021-01-006309, 2021-01-024408, 2021-01-024420, 2020-01-024417, 2021-01-028713 ו- 2021-01-028716 בהתאמה). 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 ג', 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
	תאריך תחילת כהונה:	1.4.2011

¹ היחס בין מחיר העסקה לבין ההון המיוחס לבעלי המניות.

מנכ"ל החברה ¹	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.י.	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.

¹ מר קליין מכהן בתפקידו כמנכ"ל החברה החל מיום 1.6.2020.

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

ד.	שם:	קָרן 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.

<u>ז.</u>	שם:	אסף 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.

<u>ח.</u>	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.

<u>ט.</u>	שם:	טל פלב

032755043	מספר ת.ז.:	
11.2.1978	תאריך לידה:	
30.1.2019	תאריך תחילת כהונה:	
סמנ"ל הנדסה	תפקיד שהוא ממלא בחברה, חברה בת או בבעל ענין בה:	
מהנדס ראשי גב-ים מנהל אזור אשטרומ הנדסה ובניה	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	
BSC הנדסה אזרחית מהטכניון - המכון הטכנולוגי לישראל, חיפה, MBA במנהל עסקים מהמכללה למנהל.	השכלה:	
לא.	האם הוא בעל עניין בחברה:	
לא.	האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה:	

ט.	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.

1. ביום 16.3.2020 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 50 מיליון ש"ח אשר שולם ביום 20.4.2020. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 16.3.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-021808). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

2. ביום 13.8.2020, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את מינויים מחדש של ה"ה מר יעקב לוקסנבורג, מר אריאל שפיר, מר אמיר תירוש, מר רונן גינזבורג, מר אמיר דורון כדירקטורים בחברה ואת מינויה של הגב' דניאלה ירון צולר כדירקטורית בלתי תלויה בחברה. כמו כן אישרה האסיפה את מינוי רואה החשבון המבקרים של החברה ואת התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות נושאי משרה. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים מיום 23.7.2020 ומיום 13.8.2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-078300 ו- 2020-01-088500, בהתאמה), המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה.

3. ביום 13.9.2020, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את מדיניות התגמול המעודכנת של נושאי המשרה בחברה; מתן התחייבות מראש לשיפוי והענקת כתב התחייבות לשיפוי מאת החברה למר יעקב לוקסנבורג, בעל השליטה ודירקטור בחברה; את תנאי כהונתו של מר אריאל שפיר סגן יו"ר דירקטוריון; את תנאי כהונתו והעסקתו של מר מיכאל קלין בתפקיד מנכ"ל החברה, החל מיום 1.6.2020; תשלום מענק פרישה למר אורן הוד, מנכ"ל החברה היוצא; עוד אישרה האסיפה הכללית את התקשרות אפריקה ישראל להשקעות בע"מ בהסכם למתן שירותים על ידי אגף התב"ע ורישום מקרקעין וכן את התקשרות החברה עם דניה סיבוס בע"מ בהסכם לקבלה ומתן שירותי ניהול והענקת שירותי שיווק.

4. ביום 16.3.2021 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 60 מיליון ש"ח שעתיד להשתלם ביום 28.4.2021. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 17.3.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-036720). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 29א':

החלטות החברה

1. לענין 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)

סה"כ	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
1,343,290	428,023	341,139	317,841		הכנסות בגין עסקות בניה ומקרקעין
				256,287	
1,151,820	367,186	293,318	272,203	219,113	עלויות והוצאות בגין עסקות בניה ומקרקעין
191,470	60,837	47,821	45,638	37,174	רווח גולמי
26,408	9,070	6,480	6,048	4,810	הוצאות מכירה ושיווק
25,466	5,108	6,904	6,287	7,167	הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
(20,438)	(20,438)	-	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
1,725	566	347	580	232	הוצאות אחרות
158,309	66,531	34,090	32,723	24,965	רווח מפעולות רגילות
(52,026)	(7,869)	(9,500)	(8,172)	(26,485)	הוצאות מימון
8,018	4,152	1,531	968	1,367	הכנסות מימון
(44,008)	(3,717)	(7,969)	(7,204)	(25,118)	הוצאות מימון, נטו
17,324	10,805	1,114	3,339	2,066	חלק בריווחי עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
131,625	73,619	27,235	28,858	1,913	רווח לפני מסים על ההכנסה
(29,057)	(13,054)	(7,214)	(7,637)	(1,152)	מסים על ההכנסה
102,568	60,565	20,021	21,221	761	רווח נקי
8.11	4.79	1.58	1.68	0.06	רווח בסיסי למניה רגילה בת 1 ש"ח ע.ג. (בש"ח)

נספח ב'

השקעות בחברות הבת מהותיות וחברות קשורות מהותיות ליום 31.12.2020

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	(24,929)	29,054	57.5%	-
מגדלי סומייל בע"מ	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א	1,000	1,000	25,704	(11,248)	14,456	50%	-
פ.א. פיתוח ובניה בירושלים בע"מ	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א	100	100	-	(2,120)	(2,120)	50%	-
גבעת שמואל החדשה בע"מ	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א	2,000	2,000	134,943	(6,327)	128,616	100%	-
אפרירם בע"מ	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א	400	400	8,810	(6,356)	2,454	40%	-
אפריקה התחדשות עירונית בע"מ	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א	100	100	(50)	10,992	10,942	100%	-
א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן ש.ר. (לשעבר-א.מ.ד.ס. הנרקיסים ש.ר.)	-	-	-	-	-	20,015	-	-
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	812	(1,014)	(202)	100%	-
א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ	מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א	100,000	1,000	-	-	3,972	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 ערכן הנקוב) והחברה מחזיקה ב- 100 מניות רגילות.

נספח ב'

השקעות בחברות הבת מהותיות וחברות קשורות מהותיות ליום 31.12.2020

שם החברה	אלפי ש"ח	הלוואות ושטרי הון
פ.א פיתוח ובניה בירושלים בע"מ	18,085	הלוואות בעלים, אינה צמודה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 2.62%, מועד פרעון טרם נקבע
רמ-נח בע"מ	46,099	שטרי הון לא צמודים ואינם נושאים ריבית, הונפקו ביולי 2013, לפירעון לא יאוחר מיום 1.7.2019 ו/או כל מועד מאוחר יותר, אשר יוסכם על הצדדים.
	9,601	הלוואות בעלים, אינה צמודה, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 2.62%, מועד פרעון טרם נקבע.
מגדלי סומייל בע"מ	25,984	שטר הון לא צמוד ואינו נושא ריבית, הונפק בינואר 2008.
	2,056	שטר הון לא צמוד ואינו נושא ריבית, הונפק בנובמבר 2014.
	263	שטר הון לא צמוד ואינו נושא ריבית, הונפק בפברואר 2016.
גבעת שמואל החדשה בע"מ	23,712	הלוואות בעלים, אינה צמודה, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 2.62%, מועד פרעון טרם נקבע.
	20,002	שטר הון לא צמוד ואינו נושא ריבית, הונפק ביולי 2017.
אפרירם בע"מ	44,095	הלוואות בעלים, צמודה למדד המחירים לצרכן, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 4%, מועד פרעון טרם נקבע.
אפריקה התחדשות עירונית בע"מ	96,546	הלוואות בעלים, אינה צמודה, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 2.62%, מועד פרעון טרם נקבע.
א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן ש.ר. (לשעבר- א.מ.ד.ס. הנרקיסים ש.ר.)	63,759	הלוואות בעלים, אינה צמודה, ואינה נושאת ריבית
אפריקה ישראל דיור להשכרה שותפות רשומה	63,558	יתרה לא צמודה, ואינה נושאת ריבית
א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ	25,644	הלוואות בעלים, אינה צמודה, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 2.62%, מועד פרעון טרם נקבע.
א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ	19,960	שטרי הון לא צמודים ואינם נושא ריבית, הונפקו ב-2019-2020.

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	(1,741)	—	—	—	—
רמ-נח בע"מ	(2,412)	—	—	—	—
מגדלי סומייל בע"מ	(1,361)	—	—	—	—
גבעת שמואל	3,288	—	—	—	—
החדשה בע"מ	—	1,200	—	—	4/2020
	—	(15,000)	—	—	5/2020
	—	990	—	—	7/2020
	—	(6,594)	—	—	9/2020
	—	999	—	—	10/2020
	—	(1,124)	—	—	—
אפרירם בע"מ	(1,124)	—	—	—	—
אפריקה התחדשות עירונית בע"מ	4,919	—	—	—	—
א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן (לשעבר- א.מ.ד.ס. הנרקיסים ש.ר.)	—	(5,000)	—	—	5/2020
	—	(1,000)	—	—	6/2020
	—	2,500	—	—	7/2020
	—	1,000	—	—	9/2020
	—	7	—	—	10/2020
	—	6,500	—	—	11/2020
	—	1,000	—	—	12/2020
	—	—	—	—	—
	—	3,000	—	—	2/2020
	—	4,350	—	—	3/2020
אפריקה ישראל דיור להשכרה שותפות רשומה	—	900	—	—	4/2020
	—	1,500	—	—	5/2020
	—	1,250	—	—	6/2020
	—	200	—	—	7/2020
	—	1,876	—	—	9/2020
	—	1,600	—	—	10/2020
	—	—	—	—	—
	—	2,800	—	—	1/2020
	—	2,200	—	—	3/2020
	—	9,589	—	—	—

תאריך השינוי	השקעות אחרות	השקעות בהון	שטרי הון והלוואות	חלקנו בקרנות ועודפים	שם החברה	
4/2020	—	—	2,900	—		
5/2020	—	—	1,850	—		
6/2020	—	—	3,000	—		
7/2020	—	—	500	—		
8/2020	—	—	6,500	—		
9/2020	—	—	5,000	—		
10/2020	—	—	5,850	—		
11/2020	—	—	6,650	—		
12/2020	—	—	9,000	—		
—	—	—	—	(510)		
1/2020	—	—	550	—		א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ
3/2020	—	—	150	—		
5/2020	—	—	400	—		
6/2020	—	—	300	—		
7/2020	—	—	400	—		
9/2020	—	—	365	—		
12/2020	—	—	350	—		
—	—	—	—	5,482		
1/2020	—	—	10	—	א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ	
6/2020	—	—	200	—		
8/2020	—	—	250	—		
9/2020	—	—	100	—		
10/2020	—	—	300	—		
12/2020	—	—	400	—		

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	(4,149)	(3,514)	461	35	—	—
רמ-נח בע"מ	(117)	(117)	—	461	—	—
מגדלי סומייל בע"מ	(73)	(73)	—	—	—	—
גבעת שמואל החדשה בע"מ	17,025	12,881	456	3,506	—	—
אפרירם בע"מ	(117)	(117)	1,399	—	—	—
אפריקה התחדשות עירונית בע"מ	8,244	5,561	2,301	—	—	—
א.מ.ד.ס. הנרקיסים שותפות רשומה	28,765	28,765	—	—	—	—
אפריקה ישראל דיור להשכרה שותפות רשומה	19,177	19,177	—	—	—	—
א.מ. מגורים ישראל בע"מ	(38)	(38)	613	—	—	—
א.מ. מגורים ישראל פיתוח בע"מ	6,159	5,482	—	—	—	—

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> : 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> : 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	לא
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 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 במשפטים וכלכלה מאוניברסיטת תל אביב, בעל תואר מוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב. <u>תעסוקה</u> : יועץ משפטי פנימי בקבוצת לפידות	לא	לא

כן - בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית.	לא	<u>השכלה</u> : תואר בוגר במנהל עסקים, התמחות ראשית חשבונאות משנית מימון, מהמכללה למנהל. <u>תעסוקה</u> : יועצת פיננסית עצמאית, עד שנת 2010 סמנכ"ל כספים בחברות מקבוצת ממורנד. <u>תאגידים בהם משמשת כדירקטורית</u> : דח"צ בחברת אפולו פאוור בע"מ, דירקטורית בחברת פורסייט בע"מ, דח"צ בחברת תמדא בע"מ, דח"צ בחברת סייפטי גרופ בע"מ, save food Inc.	5.11.2012	לא	חברת וועדת הביקורת, הוועדה לבחינת דוחות כספיים וועדת התגמול. דירקטורית חיצונית.	אופנהיימ ר 14, תל אביב	ורד רז אביו 024810103 22.1.1970 ישראלית
לא	לא	<u>השכלה</u> : בעלת תואר בוגר במשפטים אוניברסיטת 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.	13.8.2020	לא	חברת וועדת הביקורת, הוועדה לבחינת דוחות כספיים. דירקטורית בלתי תלויה.	יהודה הנשיא 43, תל אביב	דניאלה ירון-צולר 022641229 3.10.1966 ישראלית
כן - בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית.	לא	<u>השכלה</u> : בעל תואר בוגר כלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת ת"א, בעל תואר מוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת ת"א, 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.	1.11.2015	לא	חבר וועדת הביקורת, הוועדה לבחינת דוחות כספיים וועדת התגמול. דירקטור חיצוני.	רח' השרון 38, רעננה	ישראל קורט 001482173 4.11.1947 ישראלית